



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

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

## Rapport Annuel 2008

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



Ensemble immobilier d'une surface d'environ 13 000 m<sup>2</sup> de bureaux comprenant 70 parkings pour lequel un permis de construire a été obtenu et un bail a été signé avec prise d'effet au 1<sup>er</sup> semestre 2010.



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

## Rapport annuel de l'exercice clos au 31 décembre 2008

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 : 184, rue de la Pompe - 75116 Paris  
Téléphone : 01 53 70 77 77 - Télécopie : 01 53 70 77 78  
[www.fprg.fr](http://www.fprg.fr) - [www.locaparis.com](http://www.locaparis.com)

---

*Des exemplaires du présent rapport annuel sont disponibles sans frais  
auprès de la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC),  
à son adresse administrative : 184, rue de la Pompe, 75116 Paris ou sur son site internet [www.fprg.fr](http://www.fprg.fr).*



## SOMMAIRE

---

|   | <i>Pages</i> |
|---|--------------|
| <i>PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET CHIFFRES CLÉS</i>  | 4            |
| <i>ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ</i>   | 6            |
| <i>RAPPORT FINANCIER ANNUEL</i>   |              |
| <i>Rapport du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale</i>                               | 7            |
| <i>Bilan et compte de résultat sociaux</i>  | 12           |
| <i>Résultats financiers des cinq derniers exercices</i>   | 15           |
| <i>Annexe aux comptes sociaux</i>   | 16           |
| <i>Rapports des Commissaires aux Comptes sur les comptes sociaux</i>                            | 25           |
| <i>Bilan et compte de résultat consolidés</i>   | 27           |
| <i>Annexe aux comptes consolidés</i>  | 31           |
| <i>Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés</i>                          | 47           |
| <i>Informations complémentaires aux annexes aux comptes</i>                                     | 48           |
| <i>Résolutions soumises à l'Assemblée Générale</i>  | 49           |
| <i>FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) ET LA BOURSE</i> | 51           |
| <i>PATRIMOINE FONCIER</i>   | 52           |
| <i>RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX</i>  | 53           |
| <i>GOVERNEMENT D'ENTREPRISE ET CONTRÔLE INTERNE</i>   | 60           |
| <i>INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES AU RAPPORT DE GESTION</i>                                       | 75           |
| <i>INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES CONCERNANT LE CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ</i>                        | 79           |
| <i>TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL</i>   | 84           |
| <i>TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE</i>  | 85           |
| <i>DOCUMENT DE RÉFÉRENCE</i>  | 88           |

## PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ - CHIFFRES CLÉS

### Présentation de la Société

Fin 2005, les actionnaires fondateurs (AGF, AZUR-GMF 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.

Depuis le 15 mars 2007, la Société est cotée sur le Compartiment B du marché Euronext Paris de NYSE Euronext. A l'issue de cette opération, le flottant représentait environ 22,3 % du capital social.

Conformément à ses objectifs, la Société bénéficie du statut des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) depuis l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> avril 2007 et clos le 31 décembre 2007. Désormais, chaque exercice a une durée de douze mois qui commence le 1<sup>er</sup> janvier et se termine le 31 décembre.

### Chiffres clés

Les informations financières historiques sélectionnées par la Société et figurant ci-dessous sont extraites des comptes consolidés des exercices clos le 31 décembre 2008, 31 décembre 2007 et 31 mars 2007.

Ces informations financières doivent être lues en parallèle avec les comptes figurant aux pages 12 et suivantes du présent Document de référence.

### Bilan financier en données consolidées des exercices clos au 31/03/07, 31/12/07 et 31/12/08 :

*En millions d'Euros*

|                               | 31/12/08<br>(12 mois) | 31/12/07<br>(9 mois) | 31/03/07<br>(3 mois) |                | 31/12/08<br>(12 mois) | 31/12/07<br>(9 mois) | 31/03/07<br>(3 mois) |
|-------------------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|----------------|-----------------------|----------------------|----------------------|
| Immobilisations incorporelles | 14,0                  | -                    | -                    | Capital social | 383,9                 | 360,3                | 208,6                |
| Immeubles de placement        | 554,7                 | 507,4 <sup>(1)</sup> | 173,6                | Réserves       | 37,8                  | 38,3                 | 17,1                 |
| Immobilisations financières   | 54,0                  | 31,9                 | 43,0                 | Bénéfice net   | 4,7                   | 7,6                  | 0,4                  |
| Trésorerie                    | 13,2                  | 0,9                  | 12,5                 | Fonds Propres  | 426,4                 | 406,2                | 226,1                |
| Autres actifs                 | 5,1                   | 1,3                  | 0,6                  | Autres passifs | 214,6                 | 135,3                | 3,6                  |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>641,0</b>          | <b>541,5</b>         | <b>229,7</b>         | <b>TOTAL</b>   | <b>641,0</b>          | <b>541,5</b>         | <b>229,7</b>         |

### Éléments de résultat en données consolidées des exercices clos au 31/03/07, 31/12/07 et 31/12/08 :

*En milliers d'Euros*

|   | 31/12/08<br>(12 mois)       | 31/12/07<br>(9 mois)       | 31/03/07<br>(3 mois) |
|---|-----------------------------|----------------------------|----------------------|
| <b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>                                      | <b>16 633<sup>(2)</sup></b> | <b>6 719<sup>(2)</sup></b> | <b>1 256</b>         |
| <b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>                                       | <b>6 488</b>                | <b>2 013</b>               | <b>1 280</b>         |
| <b>Résultat opérationnel</b>  | <b>10 145</b>               | <b>4 706</b>               | <b>-24</b>           |
| Résultat de cession d'immeubles de placement                        | -                           | -                          | -                    |
| <b>Résultat opérationnel après cession d'immeubles de placement</b> | <b>10 145</b>               | <b>4 706</b>               | <b>-24</b>           |
| Coût de l'endettement net   | -6 952                      | -1 538                     | -74                  |
| Dividendes et produits nets sur titres non consolidés               | 1 659                       | 4 587                      | 608                  |
| Variations de valeur des instruments financiers                     | 65                          | -111                       | -72                  |
| Effet des actualisations  | -                           | -                          | -                    |
| <b>Résultat avant impôts</b>  | <b>4 917</b>                | <b>7 644</b>               | <b>438</b>           |
| Impôts (y compris impôt différé)                                    | -180                        | -                          | -                    |
| <b>RÉSULTAT NET</b>   | <b>4 743</b>                | <b>7 644</b>               | <b>438</b>           |
| dont Part des minoritaires  | -                           | -                          | -                    |
| <b>Part du groupe</b>   | <b>4 743</b>                | <b>7 644</b>               | <b>438</b>           |
| <b>Résultat de base par action en €</b>                             | <b>0,19</b>                 | <b>0,32</b>                | <b>0,03</b>          |
| <b>Résultat dilué par action en €</b>                               | <b>0,19</b>                 | <b>0,32</b>                | <b>0,03</b>          |

(1) Dont environ 60 % correspondant aux sept immeubles acquis auprès du Groupe NATIXIS.

(2) Dont 9,2 M€ en 2008 et 3 M€ en 2007 provenant des immeubles acquis auprès du Groupe NATIXIS. Le loyer perçu dans l'attente de la libération effective des lieux par l'occupant actuel ne correspond pas à un loyer de marché, mais à une indemnité d'occupation dans le cadre d'un bail précaire.

---

## Objectifs de distribution

L'Assemblée Générale du 6 mai 2008 avait approuvé le versement d'un dividende de 0,13 € par action au titre de l'exercice 2007 pour respecter l'obligation de distribution liée à l'adoption du statut SIIC.

Compte tenu de la confirmation des craintes exprimées en octobre 2008 sur l'état du marché immobilier, le Conseil d'administration est revenu, dans un souci de prudence, sur son intention initiale de distribuer un dividende de 0,60 € par action au titre de l'exercice 2008, pour ne pas prélever sur le report à nouveau. Il s'est orienté vers un niveau de distribution égal à celui de l'année précédente. Ainsi, le Conseil d'Administration a proposé à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2008 de distribuer un dividende de 0,13 € par action.

## Actif net réévalué

Sur la base d'expertises extérieures réalisées en décembre 2008, l'actif net réévalué de la Société s'établit à 19,40 € hors droits par action à cette date.

| Hypothèse hors droits | ANR        | Nombre d'actions | ANR/Action |
|-----------------------|------------|------------------|------------|
| Valeur expertisée     | 496 617 K€ | 25 594 655       | 19,40 €    |

  

| Hypothèse droits inclus | ANR        | Nombre d'actions | ANR/Action |
|-------------------------|------------|------------------|------------|
| Valeur expertisée       | 510 257 K€ | 25 594 655       | 19,94 €    |

La quasi-totalité des immeubles du patrimoine ayant été acquise récemment sous le régime de la TVA immobilière, l'impact des droits de mutation n'est donc pas significatif.

## Incorporation par référence

En application de l'article 28 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 mars 2007 figurant aux pages 52 à 89 de la Note d'opération ayant reçu le visa de l'AMF numéro 07-257 le 17 juillet 2007 ;
- les comptes sociaux et consolidés, ainsi que les rapports des contrôleurs légaux des comptes relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2007 figurant aux pages 12 à 44 du Document de référence comprenant le rapport financier annuel de l'exercice 2007 ayant reçu le visa de l'AMF numéro R.08-035 le 25 avril 2008.



## ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

---

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

---

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| Luc GUINEFORT                       | Président Directeur Général                        |
| Philippe BLAVIER <sup>(1)</sup>     | Administrateur                                     |
| Michel DUFIEF <sup>(1)</sup>        | Administrateur                                     |
| Jean-Marie SOUBRIER <sup>(1)</sup>  | Administrateur                                     |
| François THOMAZEAU (Groupe AGF)     | Administrateur                                     |
| GMF VIE                             | Administrateur<br>Représentée par Sophie BEUVADEN  |
| LES ASSURANCES DU CREDIT MUTUEL VIE | Administrateur<br>Représentées par Pierre REICHERT |
| PHRV                                | Administrateur<br>Représentée par Alain LE VÉEL    |
| COFITEM-COFIMUR <sup>(2)</sup>      | Administrateur<br>Représentée par Olivier RICHÉ    |

### COMITÉ D'AUDIT

---

|                                 |                                     |
|---------------------------------|-------------------------------------|
| Michel DUFIEF                   | Président                           |
| François THOMAZEAU (Groupe AGF) |                                     |
| Groupe AZUR-GMF                 | représenté par Bruno LEGROS         |
| ASSURANCES DU CREDIT MUTUEL     | représentées par Olivier CHARDONNET |
| PHRV                            | représentée par Alain LE VÉEL       |

### COMITÉ DES RÉMUNÉRATIONS

---

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

### COMITÉ DE RÉFLEXION STRATÉGIQUE (à compter du 11/02/2009)

---

|                 |               |               |                    |
|-----------------|---------------|---------------|--------------------|
| Sophie BEUVADEN | Luc GUINEFORT | Arnaud POMEL  | Guy de SOUCY       |
| Michel DUFIEF   | Alain LE VÉEL | Olivier RICHÉ | François THOMAZEAU |

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

---

|                     |   |
|---------------------|---|
| Luc GUINEFORT       | Président du Conseil d'Administration<br>(P-DG jusqu'au 11/02/2009) |
| Arnaud POMEL        | Directeur Général à compter du 11/02/2009<br>(ex DG Adjoint)        |
| Alain LE VÉEL       | Directeur Général Délégué à compter du 11/02/2009                   |
| Olivier RICHÉ       | Directeur Général Délégué à compter du 11/02/2009                   |
| Guy de SOUCY        | Directeur Général Délégué à compter du 11/02/2009                   |
| Xavier SIZARET      | Fondé de pouvoirs - Secrétaire du Conseil                           |
| Joël CHATELET       | Fondé de pouvoirs   |
| Fabienne DEROUINEAU |   |
| Thomas LECLERC      |   |

### COMMISSAIRES AUX COMPTES

---

|   |   |
|---|---|
| SEREG<br>21, rue des Favorites, 75015 PARIS<br>Date de début de mandat : 2004<br>Date de premier mandat : 1998        | Titulaire<br>Représenté par Jean-Marie TOUZET<br>Date d'expiration du mandat : 2009 |
| MAZARS<br>61, rue Henri Regnault, 92400 COURBEVOIE<br>Date de début de mandat : 2006<br>Date de premier mandat : 2006 | Titulaire<br>Représenté par Anne VEAUTE<br>Date d'expiration du mandat : 2012       |
| Philippe GAUTIER<br>PROREVERSE  | Suppléant<br>Suppléant  |

---

(1) Administrateur indépendant.

(2) Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale du 7 avril 2009.



Dans le cadre de la valorisation de son portefeuille immobilier, la Société s'est engagée dans un programme de restructuration lourde sur plusieurs de ses actifs qui pèse sur ses résultats.

En 2008, la conjoncture encore favorable du 1<sup>er</sup> semestre a permis à votre Société de louer près de 15 000 m<sup>2</sup> de bureaux dans des conditions permettant de rentabiliser les investissements en cours sur ces immeubles. En revanche, la fin de l'exercice est marquée par une conjoncture nettement moins favorable.

### **Activité des immeubles de placement**

A l'issue des opérations d'apport approuvées par l'Assemblée Générale du 6 mai 2008, la Société est devenue propriétaire de l'immeuble de bureaux indépendant d'environ 1 300 m<sup>2</sup> situé 209, rue de l'Université à Paris 7<sup>e</sup>, en face du Musée du quai Branly. Cet immeuble entièrement loué a contribué à la croissance des revenus locatifs de la Société sur l'exercice.

Également, la Société a perçu en année pleine les loyers de l'immeuble du 92, rue de Vaugirard à Paris 6<sup>e</sup> (hôtel Holiday Inn de Paris – Saint-Germain-des-Prés exploité par G.E.I.), dont les murs ont été acquis auprès du pool de crédit-bailleurs en janvier 2008.

L'exercice 2008 a été marqué par la libération de plusieurs immeubles occupés par l'État (avenue Charles Floquet et rue de Grenelle), ainsi que des immeubles de la rue Saint-Dominique acquis auprès du Groupe NATIXIS fin 2007. Ces immeubles sont devenus non productifs de loyers sur l'exercice. Néanmoins, ces libérations étaient nécessaires au lancement des travaux de rénovation indispensables à la relocation des immeubles dans de bonnes conditions.

Parallèlement à leur libération, la Société a obtenu les autorisations nécessaires à la rénovation complète de deux immeubles de la rue Saint-Dominique, des deux immeubles de la rue de Grenelle, ainsi que de l'immeuble de l'avenue Charles Floquet, ce qui a permis le démarrage des travaux au cours de l'exercice. Ainsi, la quasi-totalité des immeubles destinés à être restructurés étaient en travaux à fin 2008.

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2008, la Société a réalisé deux transactions significatives dans le 7<sup>e</sup> arrondissement avec de très grandes signatures. Ces commercialisations ont fait l'objet de baux qui prendront effet début 2010, après restructuration des immeubles. Il s'agit d'une part de deux immeubles appartenant à l'ensemble de la rue Saint-Dominique, d'une surface utile de bureaux de près de 13 000 m<sup>2</sup>, et d'autre part de la quasi-totalité de l'immeuble du 136 bis, rue de Grenelle pour une surface d'environ 1 350 m<sup>2</sup>. Ces deux opérations ont été conclues aux conditions locatives des ensembles immobiliers parisiens livrés restructurés à neuf dans les meilleurs quartiers. Ainsi, lorsque les travaux seront achevés, ils contribueront à la réalisation des objectifs de la Société.

Par ailleurs, les travaux réalisés sur l'immeuble de l'avenue Octave Gréard devraient pouvoir être achevés au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2009, permettant ainsi sa relocation sur le prochain exercice.

Enfin, au cours du 4<sup>e</sup> trimestre, votre Société a participé à la constitution de la SCI SAINTS-PÈRES FLEURY dont elle détient 32,5 % du capital pour un montant de 975 K€. Celle-ci a acquis un ensemble immobilier de grande qualité situé 26-28, rue des Saints-Pères et rue du Pré-aux-Clercs à Paris 7<sup>e</sup>, d'une superficie totale d'environ 9 000 m<sup>2</sup>, pour un prix de revient de l'ordre de 7 500 € / m<sup>2</sup>, très en retrait par rapport à deux grandes ventes précédentes du 7<sup>e</sup> arrondissement. Ce prix d'acquisition pourrait permettre la réalisation d'une rénovation soignée. Particulièrement bien adapté à un ensemble hôtelier avec cour et jardin, il compléterait les deux hôtels que votre Société possède.

La hausse des loyers constatée dans les comptes sociaux et consolidés provient très essentiellement d'une part, des loyers intermédiaires perçus sur les immeubles de la rue Saint-Dominique dans l'attente de leur libération effective par le Groupe NATIXIS et d'autre part, de l'activité hôtelière provenant de la Société G.E.I., exploitante de l'hôtel Holiday Inn de Paris – Saint-Germain-des-Prés.

---

*(1) Les éléments relatifs aux principaux risques, aux mandats, rémunérations et participations des mandataires sociaux, la présentation détaillée de la structure du capital de la Société, y compris les opérations sur ses propres actions, les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique et les informations sur le capital potentiel font l'objet de rapports spécifiques repris dans les rubriques « Renseignements généraux », « Gouvernement d'entreprise et contrôle interne », « Informations complémentaires au rapport de gestion » et « Informations complémentaires concernant le contrôle de la Société » du présent Document de référence.*

## Activité hôtelière

Suite à l'approbation de l'Assemblée Générale du 6 mai 2008, la Société détient désormais 99,95 % de la société G.E.I. dont les titres ont été apportés pour un montant de 16,5 M€, propriétaire et exploitante du fonds de commerce de l'hôtel Holiday Inn de Paris – Saint-Germain-des-Prés situé 92, rue de Vaugirard à Paris 6<sup>e</sup>. Cet établissement 3 étoiles de 134 chambres marque le développement de l'activité hôtelière de la Société.

Elle devrait être prolongée par l'ouverture de l'hôtel Holiday Inn de Paris – Notre-Dame (116 chambres 3 étoiles), situé 4, rue Danton et 3, rue Suger à Paris 6<sup>e</sup> (place Saint-André-des-Arts et place Saint-Michel), qui sera exploité en franchise. Les travaux de transformation de l'immeuble débutés fin 2007 se déroulent suivant le calendrier prévu, permettant d'envisager une ouverture au cours du 2<sup>nd</sup> semestre 2009.

Ainsi, l'activité hôtelière a réalisé des performances satisfaisantes au cours de l'exercice (82,4 % de taux d'occupation pour un prix moyen de 118,80 € HT).

## Résultat social

Au 31 décembre 2008, le résultat social s'établit à 5,1 M€, contre 5,9 M€ pour l'exercice 2007 de 9 mois.

Essentiellement en raison de l'acquisition des immeubles du Groupe NATIXIS et de l'apport de l'immeuble du 209, rue de l'Université, les loyers ont progressé à 12,3 M€, contre 3,8 M€ pour l'exercice 2007. Les autres immeubles étant en travaux, ils n'ont pas été productifs de loyers sur l'exercice.

Au titre des produits financiers (2,6 M€), la Société a perçu les dividendes reçus de sa participation dans COFITEM-COFIMUR (1,7 M€), ainsi que des intérêts financiers versés par les SCI filiales ou reçus en contrepartie des instruments de couverture de taux d'intérêts (0,9 M€).

Les charges financières des emprunts se sont élevées à 7,9 M€, contre 3,1 M€ pour l'exercice 2007. Les charges financières (9,3 M€) comprennent également une provision pour dépréciation des actions propres (1,4 M€).

Compte tenu de l'adoption du statut SIIC, le résultat social ne subit pas de fiscalité.

L'intégralité des actifs de la Société étant comptabilisée à son coût historique, les éventuelles plus-values latentes ne sont enregistrées ni dans les fonds propres sociaux ou consolidés, ni dans le résultat social ou consolidé.

Toutes les filiales ont également clôturé leur exercice au 31 décembre 2008, dans le cadre de l'établissement des comptes consolidés de la Société à cette même date. Les immeubles portés par les SCI sont en travaux et non productifs de loyers. Leurs résultats sont les suivants :

*En milliers d'Euros*

| Dénomination                                      | SCI DU 4 RUE DANTON | SCI FLOQUET GRÉARD | SCI DU 136 BIS RUE DE GRENELLE | SCI DU 138 BIS RUE DE GRENELLE | SAS GEI |
|---|---------------------|--------------------|--------------------------------|--------------------------------|---------|
| Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice | -                   | -                  | -                              | -                              | 5 493   |
| Résultat du dernier exercice                      | -7                  | -139               | -47                            | -19                            | 662     |

## Résultat consolidé

Au 31 décembre 2008, les loyers consolidés se sont élevés à 11,6 M€, contre 6,3 M€ pour l'exercice 2007 de 9 mois. Les produits de l'exploitation hôtelière se sont élevés à 4,0 M€ (à compter de l'acquisition de G.E.I.).

Au titre des produits financiers, la Société a perçu les dividendes de sa participation dans COFITEM-COFIMUR, soit 1,7 M€.

Après déduction des charges d'exploitation (6,5 M€) et du coût de l'endettement net (-7,0 M€), le résultat consolidé s'élève à 4,7 M€, contre 7,6 M€ pour l'exercice 2007 qui comprenait les résultats bénéficiaires des SCI.

L'écart entre le résultat consolidé et le résultat social s'explique essentiellement par le retraitement des actions propres et des résultats bénéficiaires 2007 des SCI dans les comptes consolidés.

## Financement

L'Assemblée Générale du 6 mai 2008 a approuvé deux opérations d'apports rémunérés en titres avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2008. Évaluées à 28,4 M€, elles ont donné lieu à l'émission de 1 577 091 actions nouvelles au prix de 18 € chacune, permettant de réaliser une augmentation de capital de 23,7 M€ et de constater une prime d'émission de 4,7 M€. Le capital social s'élève désormais à 383 919 825 €, composé de 25 594 655 actions de 15 € de nominal chacune.

Au 31 décembre 2008, les fonds propres sociaux s'élèvent à 435,2 M€ (y compris résultat de la période) et les fonds propres consolidés part du groupe s'élèvent à 426,4 M€ (compte tenu de l'élimination des actions propres).

Parallèlement au renforcement de ses fonds propres, la Société a contracté de nouveaux emprunts, conclus à taux variable, pour lui permettre de financer son important programme de travaux, portant son endettement à 209,2 M€. Au 31 décembre 2008, la Société disposait de 13 M€ de trésorerie active (y compris comptes courants à très court terme) et de 28 M€ de lignes de crédit confirmées non tirées.

Afin de se couvrir contre le risque de taux d'intérêt, la Société dispose toujours de 100 M€ de caps souscrits auprès d'établissements bancaires français de 1<sup>er</sup> rang, à un taux plafond compris entre 2,90 % et 4,50 %. Ces instruments de couverture avaient une valeur positive de 0,4 M€ au 31 décembre 2008.

## Actif net réévalué

Sur la base d'expertises externes réalisées en décembre 2008, l'actif net réévalué s'établit à 19,40 € hors droits par action.

*En milliers d'Euros*

|   | 31/12/08 |
|---|----------|
| Fonds propres consolidés (cf. note 11 annexe consolidée)          | 426 421  |
| Plus-values latentes sur immeubles (cf. note 2 annexe consolidée) | 59 250   |
| Titres (actions propres)  | 10 946   |
| ANR hors droits   | 496 617  |
| ANR hors droits par action  | 19,40    |

## Répartition du résultat

Compte tenu du résultat net de l'exercice écoulé, le montant disponible s'élève à :

|                                | <i>En Euros</i>   |
|--------------------------------|-------------------|
| • Bénéfice net de l'exercice : | 5 100 998         |
| • Report à nouveau :           | 10 418 664        |
| <b>TOTAL À RÉPARTIR :</b>      | <b>15 519 662</b> |

Nous vous proposons de distribuer un dividende de 0,13 € par action pour les 25 594 655 actions composant le capital social.

L'affectation du montant disponible serait alors la suivante :

|                                  | <i>En Euros</i> |
|----------------------------------|-----------------|
| • Dividende distribué :          | 3 327 305       |
| • Dotation à la réserve légale : | 255 050         |
| • Report à nouveau :             | 11 937 307      |

Le dividende sera mis en paiement à compter du 16 avril 2009 par détachement du coupon n° 2 le 10 avril 2009. 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.

L'Assemblée Générale du 6 mai 2008 avait approuvé le versement d'un dividende de 0,13 € par action au titre de l'exercice 2007 pour respecter l'obligation de distribution liée à l'adoption du statut SIIC.

Compte tenu de la confirmation des craintes exprimées en octobre 2008 sur l'état du marché immobilier, le Conseil d'administration est revenu, dans un souci de prudence, sur son intention initiale de distribuer un dividende de 0,60 € par action au titre de l'exercice 2008, pour ne pas prélever sur le report à nouveau. Il s'est orienté vers un niveau de distribution égal à celui de l'année précédente.

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

| Exercices       | 31/12/05<br>(12 mois) | 31/12/06<br>(12 mois) | 31/03/07<br>(3 mois) | 31/12/07<br>(9 mois) |
|-----------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|
| Dividende total | -                     | -                     | -                    | 0,13 €               |

## Administration de la Société

Le Conseil d'administration était composé de 8 membres au cours de l'exercice. Il s'est réuni quatre fois. La liste des mandats et fonctions des mandataires de la Société est présentée en annexe.

Il vous est proposé d'approuver la nomination de COFITEM-COFIMUR, représentée par Monsieur Olivier RICHE, en tant que nouvel Administrateur, pour une durée de six ans.

Il vous est également proposé de renouveler pour six exercices le mandat de Commissaire aux Comptes du cabinet SEREG arrivé à échéance.

L'Assemblée Générale du 6 mai 2008 a décidé de porter le montant global des jetons de présence à 80 000 €, compte tenu de la progression attendue du dividende. En raison de la révision à la baisse du dividende proposé au titre de l'exercice 2008 (0,13 € contre 0,60 € par action annoncé), le Conseil d'administration a décidé de limiter à 18 000 € la distribution des jetons de présence, de les répartir entre les membres du Comité d'audit comme l'année précédente et de renoncer au solde.

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

## 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.

## Délégations au Conseil d'Administration

L'Assemblée Générale Mixte du 28 novembre 2006 avait autorisé le Conseil d'administration à réaliser une augmentation de capital dans la limite d'un montant global de 50 000 000 €, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par appel public à l'épargne, pour une durée de 26 mois. Cette faculté utilisée par le Conseil d'administration lors de l'admission des actions de la Société sur le marché Euronext Paris en mars 2007 n'était valable que jusqu'au 27 janvier 2009.

## Évolution du cours de bourse – Répartition du capital social

Les actions de la Société 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 2008 a été la suivante :

|                                   | <u>En Euros</u> |
|-----------------------------------|-----------------|
| • Cours au 31 décembre 2007 :     | 18,00           |
| • Cours au 31 décembre 2008 :     | 9,90            |
| • Cours le plus bas de l'année :  | 9,90            |
| • Cours le plus haut de l'année : | 18,00           |

A l'issue des augmentations de capital approuvées par l'Assemblée Générale du 6 mai 2008, le capital social a été porté à 383 919 825 €, divisé en 25 594 655 actions de 15 € nominal chacune, intégralement libérées et de même catégorie, dont environ 17,09 % sont détenus dans le public au 31 décembre 2008.

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. A la connaissance de la Société il n'existe pas de pacte d'actionnaires ou d'action de concert entre eux.

La Société comptait environ 1 800 actionnaires au 31 décembre 2008.

La répartition du capital a évolué au cours de l'exercice, suite aux augmentations de capital réalisées en mai 2008. Les actionnaires qui détenaient plus de 5 % du capital de la Société au 31 décembre 2008 étaient les suivants :

|                                 | 31/03/07 | 31/12/07 | 31/12/08 |
|---------------------------------|----------|----------|----------|
| GROUPE PHRV                     | 10,37    | 19,37    | 24,38    |
| GROUPE GMF                      | 17,57    | 19,55    | 18,56    |
| GROUPE AGF-ALLIANZ              | 17,57    | 19,45    | 18,25    |
| ASSURANCES DU CRÉDIT MUTUEL VIE | 17,57    | 10,17    | 9,54     |
| GROUPE COFITEM-COFIMUR          | 7,84     | 6,53     | 8,71     |

En %

Conformément à l'autorisation donnée au Conseil d'administration par l'Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2008, la Société a procédé à l'acquisition de ses propres titres. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008, la Société a acheté 108 973 actions propres et a vendu 67 583 actions propres. Ainsi au 31 décembre 2008, elle détenait directement 280 572 actions propres de 15 € de valeur nominale, représentant 1,10 % du capital, acquises au prix moyen de 15,99 €.

Par ailleurs, G.E.I. étant propriétaire de 2,37 % du capital de la Société, celle-ci détient directement et indirectement 3,47 % de son propre capital sous forme d'actions d'autocontrôle au 31 décembre 2008.

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

A 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 au titre de l'article L 225-100-1 du Code de Commerce.

### Perspectives

La conjoncture immobilière devenue difficile pourrait contribuer à entraîner des délais dans l'entrée en rentabilité de certains immeubles. En effet, compte tenu des importants travaux engagés, les résultats récurrents de la Société resteront très faibles pendant les deux prochaines années. Les loyers ne progresseront significativement qu'à partir de l'entrée en location des immeubles de la rue Saint-Dominique et de la rue de Grenelle en cours de rénovation, après achèvement de leur restructuration attendue début 2010.

Même si la conjoncture notamment immobilière ne semble guère favorable en 2009 et peut-être même début 2010, l'ouverture de l'hôtel Holiday Inn de Paris – Notre-Dame, dont de nombreuses chambres avec terrasse ont vue sur la Seine et l'Île de la Cité, d'une part et l'avancement des travaux en cours sur les immeubles déjà loués d'autre part, pourraient permettre d'approcher 2010 et 2011 dans de meilleures conditions.

L'ANR atteint 19 € par action. Il demeure un indicateur, même si votre Société ne réévalue pas ses immeubles et si en ces périodes de doutes les valorisations peuvent être relatives. En tout cas, par rapport aux plus bas boursiers récents, la différence est forte.

A plus long terme, l'achèvement de l'ensemble des opérations de restructuration indispensables permettra la pleine valorisation du patrimoine acquis par la Société. Les derniers immeubles remis en location à l'horizon 2011, après rénovation, permettront de bénéficier d'importants loyers complémentaires. La rentabilité de ces immeubles exceptionnels, très assurée à long terme, ne peut être que limitée pendant la période durant laquelle les travaux sont menés.

Au terme de l'ensemble de ces opérations de rénovation, la Société détiendra dix-sept immeubles en pleine propriété sur des terrains lui appartenant également en pleine propriété<sup>(1)</sup>. A l'horizon 2012, elle devrait asseoir sa rentabilité sur un patrimoine réparti très essentiellement entre bureaux et hôtels.

**Le Conseil d'Administration**

(1) A l'exception des lots détenus en copropriété dans l'immeuble du 83, boulevard du Montparnasse et de l'hôtel Holiday Inn du 92, rue de Vaugirard à Paris 6<sup>e</sup> sur lequel porte un bail à construction payé d'avance avec une durée résiduelle de l'ordre de 35 ans.

**BILAN SOCIAL AU 31 DÉCEMBRE 2008**

*En milliers d'Euros*

| <b>ACTIF</b>                                 | <b>31/12/08<br/>(12 mois)</b> | <b>31/12/07<br/>(9 mois)</b> | <b>31/03/07<br/>(3 mois)</b> |
|--|-------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>ACTIF</b>                                 | <b>649 588</b>                | <b>527 228</b>               | <b>221 408</b>               |
| <b>ACTIF IMMOBILISE</b>                      | <b>633 878</b>                | <b>525 312</b>               | <b>209 237</b>               |
| <b>Immobilisations d'exploitation</b>        | -                             | -                            | -                            |
| <b>Immobilisations corporelles</b>           |                               |                              |                              |
| <i>Immobilisations de location simple</i>    | <i>574 527</i>                | <i>491 838</i>               | <i>173 631</i>               |
| Immobilisations                              | 57 054                        | 32 051                       | 12 119                       |
| Immobilisations en cours                     | 408 568                       | 379 647                      | 80 127                       |
| Parts et prêts dans les SCI                  | 108 905                       | 80 140                       | 81 385                       |
| <b>Immobilisations financières</b>           | <b>59 351</b>                 | <b>33 474</b>                | <b>35 605</b>                |
| Titres de participation                      | 16 491                        | 1                            | 6 712                        |
| Prêts rattachés aux titres participatifs     | 9 200                         | -                            | -                            |
| Autres immobilisations financières           | 30 550                        | 29 513                       | 27 269                       |
| Actions propres                              | 3 109                         | 3 960                        | 1 624                        |
| <b>ACTIF CIRCULANT</b>                       | <b>15 710</b>                 | <b>1 917</b>                 | <b>12 171</b>                |
| <b>Avances et acomptes</b>                   | <b>5</b>                      | <b>5</b>                     | <b>5</b>                     |
| <b>Créances clients et comptes rattachés</b> | <b>14 892</b>                 | <b>1 069</b>                 | <b>343</b>                   |
| <i>Créances de location simple</i>           | <i>59</i>                     | <i>163</i>                   | <i>142</i>                   |
| Créances de location simple                  | 58                            | 162                          | 142                          |
| Créances douteuses                           | 1                             | -                            | -                            |
| <i>Débiteurs divers</i>                      | <i>14 833</i>                 | <i>906</i>                   | <i>201</i>                   |
| État   | 3 041                         | 835                          | 154                          |
| Autres créances diverses                     | 11 793                        | 71                           | 47                           |
| <b>Valeurs mobilières de placement</b>       | <b>109</b>                    | <b>-</b>                     | <b>11 262</b>                |
| Sicav  | 109                           | -                            | 11 262                       |
| Autres valeurs mobilières de placement       | -                             | -                            | -                            |
| <b>Disponibilités</b>                        | <b>701</b>                    | <b>841</b>                   | <b>562</b>                   |
| <b>Charges constatées d'avance</b>           | <b>4</b>                      | <b>1</b>                     | <b>-</b>                     |

En milliers d'Euros

|   | 31/12/08<br>(12 mois) | 31/12/07<br>(9 mois) | 31/03/07<br>(3 mois) |
|---|-----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>PASSIF</b>                                 | <b>649 588</b>        | <b>527 228</b>       | <b>221 408</b>       |
| <b>Capital</b>                                | <b>383 920</b>        | <b>360 263</b>       | <b>208 574</b>       |
| <b>Primes d'émission, de fusion, d'apport</b> | <b>35 048</b>         | <b>30 316</b>        | <b>2 604</b>         |
| <b>Réserves</b>                               | <b>729</b>            | <b>434</b>           | <b>423</b>           |
| Réserve légale                                | 721                   | 426                  | 415                  |
| Réserve spéciale des plus-values à long terme | -                     | -                    | -                    |
| Réserves réglementées                         | 8                     | 8                    | 8                    |
| Réserves générales                            | -                     | -                    | -                    |
| <b>Report à nouveau</b>                       | <b>10 419</b>         | <b>7 901</b>         | <b>7 704</b>         |
| <b>FONDS PROPRES (HORS RÉSULTAT)</b>          | <b>430 115</b>        | <b>398 914</b>       | <b>219 305</b>       |
| <b>Résultat de l'exercice en cours</b>        | <b>5 101</b>          | <b>5 905</b>         | <b>207</b>           |
| <b>FONDS PROPRES (Y COMPRIS RÉSULTAT)</b>     | <b>435 216</b>        | <b>404 819</b>       | <b>219 512</b>       |
| <b>Avances conditionnées</b>                  | -                     | -                    | -                    |
| <b>Provisions pour risques et charges</b>     | <b>926</b>            | <b>926</b>           | -                    |
| Provisions pour risques                       | -                     | -                    | -                    |
| Provisions pour charges                       | 926                   | 926                  | -                    |
| <b>Dettes et comptes de régularisation</b>    | <b>213 446</b>        | <b>121 483</b>       | <b>1 896</b>         |
| <b>Dettes</b>                                 | <b>213 384</b>        | <b>121 276</b>       | <b>1 896</b>         |
| Emprunts et dettes financières                | 209 177               | 120 524              | 106                  |
| Dépôts de garantie                            | 3 171                 | 243                  | 204                  |
| Dettes fournisseurs                           | 34                    | 15                   | 7                    |
| Dettes sur immobilisations                    | -                     | -                    | -                    |
| Dettes fiscales et sociales                   | 607                   | 376                  | 1 304                |
| Autres dettes                                 | 396                   | 119                  | 274                  |
| <b>Produits encaissés d'avance</b>            | <b>62</b>             | <b>207</b>           | -                    |



## COMPTE DE RÉSULTAT SOCIAL AU 31 DÉCEMBRE 2008

En milliers d'Euros

|  | 31/12/08<br>(12 mois) | 31/12/07<br>(9 mois) | 31/03/07<br>(3 mois) |
|--|-----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>                         | <b>15 484</b>         | <b>3 985</b>         | <b>359</b>           |
| <b>Produits sur opérations de location simple</b>      | <b>15 448</b>         | <b>3 985</b>         | <b>359</b>           |
| Loyers nets  | 12 318                | 3 832                | 232                  |
| Charges refacturées                                    | 1 005                 | 151                  | 100                  |
| Autres produits  | 2 119                 | 2                    | 26                   |
| Reprise de provisions pour risques et charges          | 7                     | -                    | 1                    |
| Reprise de provisions pour dépréciation d'actifs       | -                     | -                    | -                    |
| <b>Autres produits d'exploitation</b>                  | <b>36</b>             | <b>-</b>             | <b>-</b>             |
| <b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>                          | <b>3 674</b>          | <b>1 282</b>         | <b>465</b>           |
| <b>Charges sur opérations de location simple</b>       | <b>2 163</b>          | <b>446</b>           | <b>165</b>           |
| Dotations aux amortissements                           | 645                   | 118                  | 31                   |
| Charges sur créances douteuses                         | 7                     | 2                    | -                    |
| Charges refacturables                                  | 1 005                 | 151                  | 100                  |
| Charges non refacturables                              | 271                   | 152                  | 34                   |
| Autres charges   | 235                   | 24                   | -                    |
| <b>Charges générales d'exploitation</b>                | <b>1 511</b>          | <b>835</b>           | <b>300</b>           |
| Frais de personnel                                     | 888                   | 548                  | 209                  |
| Autres frais administratifs                            | 365                   | 239                  | 64                   |
| Impôts, taxes et versements assimilés                  | 177                   | 33                   | 19                   |
| Dotations aux amortissements et provisions             | 2                     | -                    | 1                    |
| Autres charges d'exploitation                          | 80                    | 14                   | 8                    |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>                         | <b>11 810</b>         | <b>2 703</b>         | <b>-106</b>          |
| <b>PRODUITS FINANCIERS</b>                             | <b>2 589</b>          | <b>6 741</b>         | <b>1 169</b>         |
| Intérêts et produits assimilés                         | 222                   | 1 783                | 515                  |
| Intérêts et produits sur instruments financiers (caps) | 692                   | 320                  | 46                   |
| Produits nets sur cessions de VMP et Participations    | 18                    | 3 511                | 26                   |
| Dividendes reçus                                       | 1 656                 | 1 128                | 582                  |
| <b>CHARGES FINANCIÈRES</b>                             | <b>9 300</b>          | <b>3 062</b>         | <b>123</b>           |
| Intérêts et charges assimilées                         | 7 868                 | 3 057                | 123                  |
| Intérêts et charges sur instruments financiers (caps)  | -                     | 5                    | 1                    |
| Charges nettes sur cession de titres                   | 32                    | -                    | -                    |
| Dotations aux dépréciations des éléments financiers    | 1 400                 | -                    | -                    |
| <b>RÉSULTAT FINANCIER</b>                              | <b>-6 711</b>         | <b>3 679</b>         | <b>1 046</b>         |
| <b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>                          | <b>3</b>              | <b>140</b>           | <b>-</b>             |
| Autres produits exceptionnels                          | 3                     | 140                  | -                    |
| Plus-values sur cessions d'immeubles de placement      | -                     | -                    | -                    |
| <b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>                         | <b>1</b>              | <b>617</b>           | <b>733</b>           |
| <b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>                           | <b>2</b>              | <b>-477</b>          | <b>-733</b>          |
| <b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>                           | <b>5 101</b>          | <b>5 905</b>         | <b>207</b>           |
| Impôt sur les bénéfices / IFA                          | -                     | -                    | -                    |
| <b>RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE</b>                      | <b>5 101</b>          | <b>5 905</b>         | <b>207</b>           |

## RÉSULTATS FINANCIERS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

En Euros

| NATURE DES INDICATIONS  | 2005    | 2006        | 2007<br>(3 mois) | 2007<br>(9 mois) | 2008        |
|---|---------|-------------|------------------|------------------|-------------|
| <b>Capital en fin d'exercice</b>  |         |             |                  |                  |             |
| Capital social  | 131 355 | 182 323 590 | 208 573 590      | 360 263 460      | 383 919 825 |
| Nombre d'actions émises   | 8 757   | 12 154 906  | 13 904 906       | 24 017 564       | 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   | 593 791 | 490 112     | 232 091          | 3 832 011        | 12 318 241  |
| Bénéfice avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions             | 91 069  | 9 541 445   | 245 112          | 6 673 563        | 7 196 940   |
| Impôts sur les bénéfices  | -       | 1 294 741   | -                | 467              | -           |
| Bénéfice après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions             | 15 014  | 8 262 820   | 207 191          | 5 904 693        | 5 100 998   |
| Résultat distribué  | -       | -           | -                | 3 122 283        | 3 327 305   |
| <b>Résultat par action</b>  |         |             |                  |                  |             |
| Bénéfice après impôts, participation des salariés, avant dotations aux amortissements et provisions         | 12,46   | 0,78        | 0,02             | 0,28             | 0,28        |
| Bénéfice après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions             | 1,71    | 0,68        | 0,01             | 0,25             | 0,20        |
| Dividende net attribué à chaque action  | -       | -           | -                | 0,13             | 0,13        |
| <b>Personnel</b>  |         |             |                  |                  |             |
| Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice   | -       | 5           | 5                | 8                | 8           |
| Montant de la masse salariale de l'exercice   | -       | 35 287      | 209 048          | 548 362          | 887 709     |
| Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales) | -       | -           | -                | -                | -           |

## Événement marquants de la période

En Mai 2008, une augmentation de capital par apport d'actifs de 28,4 M€ a été réalisée (dont prime d'apport de 4,7 M€). A cette occasion, 1 577 091 actions nouvelles de 15 € de nominal ont été émises à 18 €. Le capital social a ainsi été porté de 360,2 M€ à 383,9 M€ au 31 décembre 2008.

Au 31 décembre 2008, le flottant représente environ 17 % du capital social.

Le produit de l'émission a servi à rémunérer, d'une part, l'apport de l'immeuble situé au 209, rue de l'Université à Paris 7<sup>ème</sup>, avec jouissance rétroactive au 1<sup>er</sup> janvier 2008, et d'autre part, l'apport de 99,9 % du capital de la société GEI, société propriétaire et exploitante du fonds de commerce de l'hôtel Holiday Inn de Paris – Saint-Germain-des-Prés (3 étoiles 134 chambres), dont les murs sont également détenus par la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC).

En parallèle, la Société a levé en 2008 l'option d'achat pour un montant de 13,7 M€ du crédit bail immobilier et a ainsi acquis la pleine propriété des murs de l'hôtel Holiday Inn exploité par la société GEI.

Fin décembre, la SCI Saints-Pères Fleury portant l'immeuble nouvellement acquis 26-28, rue des Saints-Pères (Paris 7<sup>e</sup>) a été créée.

## 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 Plan Comptable Général de 1999.

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

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

Il est rappelé qu'en 2007, dans le cadre de l'adoption du statut SIIC, la Société a clos au 31 mars 2007 un exercice de 3 mois puis au 31 décembre 2007 un exercice de 9 mois. L'exercice clos au 31 décembre 2008 présente une durée de 12 mois. Ainsi, selon le même principe que celui retenu pour la présentation des informations au 31 décembre 2007, la Société présente les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008, d'une durée de 12 mois, en comparaison des exercices de l'année 2007 d'une durée exceptionnelle de 3 mois et de 9 mois, y compris pour le compte de résultat qui présente également les données afférentes à l'exercice exceptionnel de 3 mois clos au 31 mars 2007.

### 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. Les frais financiers courus pendant la période de construction sont, quant à eux, comptabilisés en charges de l'exercice auquel ils se rapportent.

La rubrique Immobilisations en cours comprend les immeubles en cours de restructuration. Bien que certains des immeubles acquis auprès du Groupe NATIXIS aient été loués en 2008 en bail précaire, ces immeubles sont amenés à être restructurés lors du départ du locataire, expliquant le classement en immobilisations en cours. Le loyer de 9,2 M€, provenant des immeubles acquis auprès du groupe NATIXIS, perçu dans l'attente de la libération effective des lieux par l'occupant actuel ne correspond pas à un loyer de marché, mais à une indemnité d'occupation dans le cadre d'un bail précaire.

##### 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 :

|                            | <i>Durée d'amortissement</i>                   |
|----------------------------|--|
| • Gros œuvre               | 70 ans ou 90 ans selon la nature de l'immeuble |
| • Façades & 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**

A chaque arrêté, la Société apprécie l'existence d'indices 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.

Le niveau des éventuelles dépréciations est déterminé en fonction de l'évolution des valeurs vénales ou d'usage, calculées notamment sur la base d'expertises fondées sur une approche multicritères : la méthode dite de 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».

### **F - Créances rattachées**

Les créances rattachées correspondent notamment aux loyers à recevoir.

### **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 sous 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.

---

## 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 et titres de l'activité de portefeuille : 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. S'agissant de la valorisation au 31 décembre 2008, la valorisation des TIAP détenus par la Société pour un montant de 30 550 K€ a reposé sur une formule retenant le dernier actif net réévalué publié. Ces titres sont comptabilisés à leur valeur d'acquisition diminuée, le cas échéant, d'une provision spécifique lorsque la valeur d'inventaire du titre est inférieure à sa valeur d'acquisition.
- Valeurs mobilières de placement : elles sont inscrites à leur prix de revient ; une provision pour 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 se prémunir 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 comptabilisées, pour leur totalité, en charges de l'exercice au cours duquel ces opérations sont initiées, les produits éventuels n'étant enregistrés qu'à l'occasion de leur encaissement effectif. Cette méthode permet notamment d'éviter de déprécier le montant des primes à étaler lorsque les taux baissent.

Les caps conclus par la Société correspondent à des opérations de couverture affectée et ne donnent pas lieu à des valorisations de marché. A titre indicatif, au 31 Décembre 2008, la valorisation des caps est de 403 K€.

## 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 108 973 actions propres et en a cédé 67 583. Elle détenait à la clôture de cet exercice 280 573 actions acquises pour 4 510 K€.

60 000 actions propres ont fait l'objet d'une attribution gratuite d'actions en 2007. Elles sont comptabilisées dans les livres de la société à leur coût d'acquisition, soit pour 926 K€.

La valeur boursière au 31 Décembre 2008 des autres actions propres s'élevait à 2 184 K€. Celles-ci, dont le coût d'acquisition s'élève à 3 584 K€, sont comptabilisées dans les livres de la société après provision de 1 400 K€.

## 5. Avantages sociaux

Les indemnités de retraite font l'objet d'une provision résultant du calcul de la valeur actuelle nette des prestations futures (192 K€ au 31 décembre 2008).

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.

## II – NOTES DÉTAILLÉES

En milliers d'Euros

| <b>NOTE 1 - ÉVOLUTION DES IMMOBILISATIONS, DES AMORTISSEMENTS ET DES PROVISIONS</b> |                 |                 |                     |                                |                 |
|---|-----------------|-----------------|---------------------|--------------------------------|-----------------|
| <b>ÉVOLUTION DES IMMOBILISATIONS BRUTES</b>   | <b>31/03/07</b> | <b>31/12/07</b> | <b>ACQUISITIONS</b> | <b>CESSIONS/<br/>TRANSFERT</b> | <b>31/12/08</b> |
| <b>Immeubles de placement</b>   | <b>173 718</b>  | <b>492 045</b>  | <b>83 690</b>       | <b>374</b>                     | <b>575 361</b>  |
| Immeubles en location - terrains  | 8 590           | 23 091          | 9 272               | -                              | 32 363          |
| Immeubles en location - constructions   | 3 600           | 8 844           | 16 681              | -                              | 25 525          |
| Immobilisations en cours  | 80 127          | 379 647         | 28 990              | 70                             | 408 568         |
| Droit au Crédit-Bail  | -               | 303             | -                   | 303                            | -               |
| Immeubles destinés à la vente   | -               | -               | -                   | -                              | -               |
| Part dans les SCI   | 400             | 400             | 975                 | -                              | 1 375           |
| Prêts dans les SCI  | 81 001          | 79 758          | 27 771              | -                              | 107 530         |
| <b>Immobilisations d'exploitation</b>   | <b>11</b>       | <b>11</b>       | <b>1</b>            | <b>-</b>                       | <b>12</b>       |
| <b>TOTAL</b>  | <b>173 729</b>  | <b>492 056</b>  | <b>83 691</b>       | <b>-</b>                       | <b>575 373</b>  |

| <b>ÉVOLUTION DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS</b> | <b>31/03/07</b> | <b>31/12/07</b> | <b>DOTATION</b> | <b>CESSION /<br/>REPRISE</b> | <b>31/12/08</b> |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|------------------------------|-----------------|
| <b>Immeubles de placement</b>                     | <b>87</b>       | <b>207</b>      | <b>645</b>      | <b>18</b>                    | <b>834</b>      |
| Immeubles en location                             | 71              | 189             | 645             | -                            | 834             |
| Dépréciations                                     | -               | -               | -               | -                            | -               |
| Dépréciations des immeubles destinés à la vente   | -               | -               | -               | -                            | -               |
| Dotations des immeubles destinés à la vente       | -               | -               | -               | -                            | -               |
| Parts dans les SCI                                | 15              | 18              | -               | 18                           | -               |
| <b>Immobilisations d'exploitation</b>             | <b>11</b>       | <b>11</b>       | <b>1</b>        | <b>-</b>                     | <b>12</b>       |
| <b>TOTAL</b>                                      | <b>98</b>       | <b>218</b>      | <b>646</b>      | <b>18</b>                    | <b>846</b>      |

| <b>ÉVOLUTION DES IMMOBILISATIONS, DES AMORTISSEMENTS ET DES PROVISIONS</b> |                 |                     |                 |                 |
|--|-----------------|---------------------|-----------------|-----------------|
| <b>ÉVOLUTION DES IMMOBILISATIONS BRUTES</b>                                | <b>31/03/07</b> | <b>ACQUISITIONS</b> | <b>CESSIONS</b> | <b>31/12/07</b> |
| <b>Immeubles de placement</b>  | <b>173 718</b>  | <b>321 358</b>      | <b>3 031</b>    | <b>492 045</b>  |
| Immeubles en location - terrains   | 8 590           | 14 501              | -               | 23 091          |
| Immeubles en location - constructions                                      | 3 600           | 5 244               | -               | 8 844           |
| Immobilisations en cours   | 80 127          | 299 520             | -               | 379 647         |
| Immeubles destinés à la vente  | -               | 303                 | -               | 303             |
| Part dans les SCI  | 400             | -                   | -               | 400             |
| Prêts dans les SCI   | 81 001          | 1 788               | 3 031           | 79 758          |
| <b>Immobilisations d'exploitation</b>                                      | <b>11</b>       | <b>-</b>            | <b>-</b>        | <b>11</b>       |
| <b>TOTAL</b>   | <b>173 729</b>  | <b>321 358</b>      | <b>3 031</b>    | <b>492 056</b>  |

| <b>ÉVOLUTION DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS</b> | <b>31/03/07</b> | <b>DOTATION</b> | <b>CESSION /<br/>REPRISE</b> | <b>31/12/07</b> |
|---|-----------------|-----------------|------------------------------|-----------------|
| <b>Immeubles de placement</b>                     | <b>87</b>       | <b>131</b>      | <b>11</b>                    | <b>207</b>      |
| Immeubles en location                             | 71              | 118             | -                            | 189             |
| Dépréciations                                     | -               | -               | -                            | -               |
| Dépréciations des immeubles destinés à la vente   | -               | -               | -                            | -               |
| Parts dans les SCI                                | 15              | 14              | 11                           | 18              |
| <b>Immobilisations d'exploitation</b>             | <b>11</b>       | <b>-</b>        | <b>-</b>                     | <b>11</b>       |
| <b>TOTAL</b>                                      | <b>98</b>       | <b>131</b>      | <b>11</b>                    | <b>218</b>      |

En milliers d'Euros

| NOTE 2 - IMMEUBLES DE PLACEMENT |               |                |                |                              |
|---------------------------------|---------------|----------------|----------------|------------------------------|
| VALEURS NETTES                  | 31/03/07      | 31/12/07       | 31/12/08       | VALEUR VÉNALE <sup>(1)</sup> |
| <b>Immeubles de placement</b>   |               |                |                |                              |
| Immeubles en location           | 12 119        | 32 051         | 57 054         | 59 798                       |
| Immobilisations en cours        | 80 127        | 379 647        | 408 568        | 451 578                      |
| Immeubles destinés à la vente   | -             | -              | -              | -                            |
| <b>TOTAL</b>                    | <b>92 246</b> | <b>411 698</b> | <b>465 622</b> | <b>511 376</b>               |

| NOTE 3 - IMMOBILISATIONS D'EXPLOITATION |          |          |          |
|---|----------|----------|----------|
| VALEURS NETTES                          | 31/03/07 | 31/12/07 | 31/12/08 |
| Immobilisations incorporelles           | -        | -        | -        |
| Immobilisations corporelles             | -        | -        | -        |
| <b>TOTAL</b>                            | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-</b> |

| NOTE 4 - ÉVOLUTION DES CRÉANCES D'EXPLOITATION |            |            |           |          |          |           |
|--|------------|------------|-----------|----------|----------|-----------|
| IMMEUBLES DE PLACEMENT                         | 31/03/07   | 31/12/07   | DOTATIONS | APPORT   | REPRISES | 31/12/08  |
| Créances clients                               | 142        | 163        | -         | -        | -        | 58        |
| Créances douteuses                             | -          | 2          | 7         | -        | 7        | 2         |
| Provisions                                     | -          | 2          | 7         | -        | 7        | 2         |
| Créances douteuses nettes                      | -          | -          | -         | -        | -        | -         |
| <b>Solde créances immeubles de placement</b>   | <b>142</b> | <b>163</b> | <b>-</b>  | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>58</b> |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>                           | <b>142</b> | <b>163</b> | <b>-</b>  | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>58</b> |

| NOTE 5 - ÉVOLUTION DES AUTRES CRÉANCES                  |            |            |               |
|---|------------|------------|---------------|
| CRÉANCES DIVERSES                                       | 31/03/07   | 31/12/07   | 31/12/08      |
| Etat (IS - TVA)   | 154        | 835        | 3 041         |
| Avances et acomptes                                     | 5          | 5          | 5             |
| Charges constatées d'avance                             | -          | 1          | 4             |
| Autres créances diverses                                | 24         | 50         | 11 771        |
| Fonds de roulement                                      | 24         | 21         | 21            |
| Contrat de liquidité                                    | -          | -          | -             |
| Acomptes versés sur opérations d'immeubles de placement | -          | -          | -             |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>                                    | <b>206</b> | <b>912</b> | <b>14 842</b> |

Les autres créances ont une échéance à moins d'1 an.

| NOTE 6 - PLACEMENTS ET PARTICIPATIONS |                 |            |                     |                     |            |              |
|---------------------------------------|-----------------|------------|---------------------|---------------------|------------|--------------|
| TITRES À REVENUS VARIABLES            | SOCIÉTÉS COTÉES |            |                     | SOCIÉTÉS NON COTÉES |            |              |
|                                       | MONTANTS BRUTS  | PROVISIONS | VALEUR D'INVENTAIRE | MONTANTS BRUTS      | PROVISIONS | VALEUR NETTE |
| Titres de participation               | -               | -          | -                   | 16 491              | -          | -            |
| Titres de l'activité de portefeuille  | 30 549          | -          | 30 549              | -                   | -          | -            |
| <b>TOTAL</b>                          | <b>30 549</b>   | <b>-</b>   | <b>30 549</b>       | <b>16 491</b>       | <b>-</b>   | <b>-</b>     |

| MOUVEMENTS SUR LES PARTICIPATIONS ET AUTRES TITRES DÉTENUS À LONG TERME |               |                             |            |                         |               |                        |
|---|---------------|-----------------------------|------------|-------------------------|---------------|------------------------|
|   | 31/12/07      | AUGMENTATIONS OU TRANSFERTS | CESSIONS   | MOINS-VALUES DE CESSION | 31/12/08      | PLUS-VALUES DE CESSION |
| TIAP  | 29 514        | 1 188                       | 159        | -                       | 30 550        | 6                      |
| Titres de Participation (Provisions)                                    | -             | 16 491                      | -          | -                       | 16 491        | -                      |
| <b>Valeur nette comptable</b>   | <b>29 514</b> | <b>17 679</b>               | <b>159</b> | <b>-</b>                | <b>47 041</b> | <b>6</b>               |

(1) Sur la base d'expertises en date de janvier 2009. Pour l'ensemble Saint-Dominique, en cours de restructuration, la Société a conservé la valeur nette comptable comme valeur vénale.



En milliers d'Euros

| NOTE 7 - ÉCHÉANCES DES DETTES FINANCIÈRES |                |            |               |                |               |
|---|----------------|------------|---------------|----------------|---------------|
| DETTE FINANCIÈRE                          | VALEURS NETTES | À -3 MOIS  | 3 MOIS À 1 AN | 1 À 5 ANS      | À + 5 ANS     |
| A terme                                   | 167 000        | -          | 4 000         | 118 000        | 45 000        |
| A vue                                     | 42 177         | 330        | 41 847        | -              | -             |
| <b>TOTAL</b>                              | <b>209 177</b> | <b>330</b> | <b>45 847</b> | <b>118 000</b> | <b>45 000</b> |

| NOTE 8 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES |          |           |          |          |
|---|----------|-----------|----------|----------|
| 31/03/07                                    | 31/12/07 | DOTATIONS | REPRISES | 31/12/08 |
| -   | 926      | -         | -        | 926      |

| NOTE 9 - DETTES DIVERSES COURANTES |              |            |              |
|------------------------------------|--------------|------------|--------------|
|                                    | 31/03/07     | 31/12/07   | 31/12/08     |
| Dettes fiscales (IS-exit taxe)     | 1 027        | 64         | 188          |
| Dépôts de garantie                 | 204          | 243        | 3 171        |
| Dettes fiscales et sociales        | 277          | 312        | 418          |
| Dettes sur immobilisations         | -            | -          | -            |
| Autres dettes                      | 281          | 133        | 429          |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>1 790</b> | <b>752</b> | <b>4 207</b> |

| NOTE 10 - ÉVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES                          |                      |                             |   |                            |                 |
|---|----------------------|-----------------------------|---|----------------------------|-----------------|
| AUGMENTATION DE CAPITAL   | CATÉGORIE DES TITRES | À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE | NOMBRE DE TITRES CRÉÉS PENDANT L'EXERCICE | À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE | VALEUR NOMINALE |
|   | Actions              | 24 017 564                  | 1 577 091                                 | 25 594 655                 | 15              |
| <b>Variation des capitaux propres (en K€)</b>                     |                      |                             |   |                            |                 |
| <b>Capitaux propres au 31/12/07 avant affectation de résultat</b> |                      |                             |   |                            | <b>404 819</b>  |
| Résultat de l'exercice 2008                                       |                      |                             |   |                            | 5 101           |
| Variation du capital social – Augmentation                        |                      |                             |   |                            | 23 656          |
| Prime d'apport  |                      |                             |   |                            | 4 731           |
| (-)Distribution de dividendes                                     |                      |                             |   |                            | (3 091)         |
| <b>Capitaux propres au 31/12/08</b>                               |                      |                             |   |                            | <b>435 216</b>  |

| NOTE 11 - TABLEAU DES ENTREPRISES LIÉES                                    |                   |   |
|--|-------------------|---|
| LES MOUVEMENTS CONCERNANT LES ENTREPRISES LIÉES SE PRÉSENTENT COMME SUIT : |                   |   |
|  | ENTREPRISES LIÉES | ENTREPRISES AVEC LAQUELLE LA SOCIÉTÉ À UN LIEN DE PARTICIPATION |
| Parts dans les SCI   | 1 375             | -   |
| Autres parts   | 16 491            | -   |
| Prêts (avances financières accordées) <sup>(1)</sup>                       | 116 730           | -   |
| Autres créances  | -                 | 11 712  |
| Autres dettes (avances financières reçues)                                 | -                 | -   |
| <b>Produits financiers</b>   |                   |   |
| Intérêts perçus  | -                 | -   |
| Dividendes reçus   | -                 | -   |
| <b>Charges financières</b>   |                   |   |
| Intérêts versés  | -                 | -   |

| NOTE 12 - ÉCHÉANCES DES CAPS (ENCOURS NOTIONNEL) |           |               |                |          |
|--|-----------|---------------|----------------|----------|
|  | À -3 MOIS | 3 MOIS À 1 AN | 1 À 5 ANS      | À +5 ANS |
| Contrats d'échange de taux d'intérêt             | -         | -             | -              | -        |
| Contrats de garantie de taux plafond             | -         | -             | 100 000        | -        |
| <b>TOTAL</b>                                     | <b>-</b>  | <b>-</b>      | <b>100 000</b> | <b>-</b> |

(1) Avances en compte courant aux SCI du périmètre de consolidation.

En milliers d'Euros

| <b>NOTE 13 - HORS BILAN</b>                                      |                 |                 |                 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|
|  | <b>31/03/07</b> | <b>31/12/07</b> | <b>31/12/08</b> |
| <b>Engagements donnés</b>  | <b>22 100</b>   | <b>24 800</b>   | <b>-</b>        |
| Engagements d'acquisition d'immeuble de placement                | 22 100          | 24 800          | -               |
| Engagements de garantie en faveur d'établissements de crédit     | -               | -               | -               |
| <b>Engagements reçus</b>   | <b>30 000</b>   | <b>87 655</b>   | <b>24 250</b>   |
| Engagements de financement reçus d'établissements de crédit      | 30 000          | 87 655          | 24 250          |
| Engagements de garantie reçus d'établissements de crédit         | -               | -               | -               |
| <b>Engagements sur contrats d'instruments financiers à terme</b> | <b>25 000</b>   | <b>100 000</b>  | <b>100 000</b>  |
| Contrats d'échange de taux d'intérêts (swaps)                    | -               | -               | -               |
| Contrats de garantie de taux plafond (caps)                      | 25 000          | 100 000         | 100 000         |

| <b>NOTE 14 - PRODUITS ET CHARGES SUR IMMEUBLES DE PLACEMENT</b> |                 |                 |                 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|
|   | <b>31/03/07</b> | <b>31/12/07</b> | <b>31/12/08</b> |
| <b>Produits</b>   | <b>359</b>      | <b>3 985</b>    | <b>15 484</b>   |
| <b>Revenus locatifs</b>   | <b>359</b>      | <b>3 985</b>    | <b>15 442</b>   |
| Loyers nets   | 232             | 3 832           | 12 318          |
| Charges refacturées   | 100             | 151             | 1 005           |
| Autres produits   | 26              | 2               | 2 119           |
| <b>Reprises de provisions pour risques et charges</b>           | <b>1</b>        | <b>-</b>        | <b>7</b>        |
| <b>Reprises de dépréciation d'actifs</b>                        | <b>-</b>        | <b>-</b>        | <b>-</b>        |
| <b>Autres produits</b>  | <b>-</b>        | <b>-</b>        | <b>36</b>       |
| <b>Charges</b>  | <b>165</b>      | <b>446</b>      | <b>2 163</b>    |
| <b>Charges sur immeubles de placement</b>                       | <b>165</b>      | <b>446</b>      | <b>2 163</b>    |
| Dotations aux amortissements                                    | 31              | 118             | 645             |
| Charges sur créances douteuses                                  | -               | 2               | 7               |
| Charges refacturables   | 100             | 151             | 1 005           |
| Charges non refacturables                                       | 34              | 152             | 271             |
| Autres charges  | -               | 24              | 235             |
| <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>        |

| <b>NOTE 15 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>          |                 |                 |                 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|
|  | <b>31/03/07</b> | <b>31/12/07</b> | <b>31/12/08</b> |
| Reprise provisions pour risques et charges                   | -               | 43              | -               |
| Dotation aux provisions des actions gratuites <sup>(1)</sup> | 308             | 618             | -               |

| <b>NOTE 16 - PRODUITS ET CHARGES GÉNÉRALES D'EXPLOITATION</b>                 |                 |                 |                 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|
|   | <b>31/03/07</b> | <b>31/12/07</b> | <b>31/12/08</b> |
| <b>Autres produits d'exploitation</b>   | <b>-</b>        | <b>-</b>        | <b>-</b>        |
| <b>Autres charges d'exploitation</b>  | <b>300</b>      | <b>835</b>      | <b>1 511</b>    |
| Frais de personnel  | 209             | 548             | 888             |
| Autres frais administratifs   | 64              | 239             | 365             |
| Impôts, taxes et versements assimilés   | 19              | 33              | 177             |
| Dotations aux amortissements sur immobilisations d'exploitation et provisions | 1               | 14              | 2               |
| Autres charges d'exploitation   | 8               | -               | 80              |

(1) Au 31 Décembre 2007, la dotation aux provisions est comptabilisée dans le résultat exceptionnel.

En milliers d'Euros

| <b>NOTE 17 – RÉSULTAT FINANCIER</b>                       |                 |                 |                 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>RÉSULTAT FINANCIER</b>                                 | <b>31/03/07</b> | <b>31/12/07</b> | <b>31/12/08</b> |
| Produits nets sur cession de VMP et de participations     | 26              | 3 511           | 18              |
| Produits d'intérêts                                       | 515             | 1 783           | 222             |
| Autres produits financiers (caps...)                      | 46              | 320             | 692             |
| Revenus des valeurs mobilières de placement et dividendes | 582             | 1 128           | 1 656           |
| Charges d'intérêts  | - 123           | - 3 057         | - 7 869         |
| Charges nettes sur cession de valeurs mobilières          | - 1             | - 5             | - 32            |
| Autres charges financières                                | -               | -               | - 1 400         |
| <b>TOTAL</b>  | <b>1 046</b>    | <b>3 680</b>    | <b>- 6 711</b>  |

| <b>NOTE 18 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>   |                 |                 |                 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|
|  | <b>31/03/07</b> | <b>31/12/07</b> | <b>31/12/08</b> |
| Plus-value de cession  | -               | -               | -               |
| Produits exceptionnels divers  | -               | 140             | 3               |
| Charges exceptionnelles diverses   | - 104           | -               | - 1             |
| Frais d'introduction en Bourse   | - 220           | -               | -               |
| Autres frais associés  | - 100           | -               | -               |
| Provision pour dépréciation des actions propres attribuées gratuitement aux salariés | - 309           | - 617           | -               |
| <b>TOTAL</b>   | <b>- 733</b>    | <b>- 477</b>    | <b>2</b>        |

#### **NOTE 19 - IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES**

Au 31 Décembre 2008, la Société dispose de déficits fiscaux reportables dont le montant s'établit à 430 K€. Son résultat fiscal exonéré s'élève à 1 815 K€ et son résultat fiscal taxable à -315 K€.

#### **NOTE 20 - INFORMATIONS DIVERSES**

La rémunération brute des cinq personnes les mieux rémunérées s'est élevée pour la période 2008 à 421 K€.

L'effectif salarié de la Société au 31 Décembre 2008 est de 8 personnes.

La rémunération des dirigeants mandataires sociaux et des membres du Conseil d'administration s'est élevée à 123 K€ au 31 Décembre 2008 (y compris jetons de présence).

L'Assemblée Générale Mixte tenue le 28 novembre 2006 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 2008, 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 Mixte du 28 novembre 2006 a autorisé le Conseil d'Administration à procéder, en une ou plusieurs fois, dans la limite de 0,5 % 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.

À ce titre, 60 000 actions de la société ont fait l'objet d'une attribution aux salariés en 2007. Ces actions figurent dans les livres de la société au prix d'achat moyen de 15,43 €. Au 31 décembre 2008, une provision d'un montant de 925 K€ est comptabilisée. La charge liée à l'attribution (925 K€) n'a pas affecté le résultat de l'exercice car elle avait été enregistrée sur l'exercice précédent en raison des décisions prises par le Conseil d'administration. Compte tenu de ces circonstances, et surtout de son impact peu significatif, le traitement rétrospectif lié à la première application du règlement CRC 2008-15 n'a pas été opérée.

En milliers d'Euros

| NOTE 21 - FILIALES ET PARTICIPATIONS                                  |                                       |                                       |                                       |                                       |   |                                       |                          |
|---|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---|---------------------------------------|--------------------------|
| CARACTÉRISTIQUES  | PARTS DANS LES SCI DE LOCATION SIMPLE |                                       |                                       |                                       |   | FILIALES<br>HÔTELIÈRES                | AUTRES<br>PARTICIPATIONS |
| Dénomination  | SCI du 4 rue<br>Danton                | SCI Floquet<br>Gréard                 | SCI du 136<br>bis rue de<br>Grenelle  | SCI du 138<br>bis rue de<br>Grenelle  | SCI Saints-<br>Pères Fleury                           | SAS GEI                               | Total global             |
| Capital social  | 100                                   | 100                                   | 100                                   | 100                                   | 3 000   | 140                                   |                          |
| Réserves et report à<br>nouveau avant affectation<br>des résultats    | -                                     | -                                     | -                                     | -                                     | -   | 16                                    |                          |
| % du capital détenu / de<br>droits de vote                            | 99,99 %                               | 99,99 %                               | 99,99 %                               | 99,99 %                               | 32,50 %   | 99,95 %                               |                          |
| Valeur d'inventaire brute   | 99                                    | 99                                    | 99                                    | 99                                    | 975   | 16 491                                | 30 550                   |
| Valeur d'inventaire nette   | 99                                    | 99                                    | 99                                    | 99                                    | 975   | 16 491                                | 30 550                   |
| Prêts et avances consentis<br>par la Société non encore<br>remboursés | 26 099                                | 32 497                                | 20 572                                | 8 351                                 | 20 009  | 9 200                                 | -                        |
| Montant des cautions et<br>avals fournis                              | -                                     | -                                     | -                                     | -                                     | -   | -                                     | -                        |
| Chiffre d'affaires hors<br>taxes du dernier exercice                  | -                                     | -                                     | -                                     | -                                     | -   | 5 493                                 | 135 785                  |
| Résultat du dernier<br>exercice (31/12/08)                            | -7                                    | -139                                  | -47                                   | -19                                   | -   | 662                                   | 15 009                   |
| Produits distribués à<br>la Société au cours du<br>dernier exercice   | -                                     | -                                     | -                                     | -                                     | -   | -                                     | 1 656                    |
| Observations  | Clôture des<br>comptes au<br>31/12/08 | Clôture des<br>comptes au<br>31/12/08 | Clôture des<br>comptes au<br>31/12/08 | Clôture des<br>comptes au<br>31/12/08 | 1 <sup>re</sup> clôture<br>des comptes<br>au 31/12/09 | Clôture des<br>comptes au<br>31/12/08 | -                        |

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos Assemblées Générales, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2008, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société FONCIERE 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**

Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 décembre 2008 ont été réalisées dans un contexte de difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques. C'est dans ce contexte que conformément aux dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce, nous avons procédé aux appréciations que nous portons à votre connaissance :

- 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 au paragraphe B-1 E de l'annexe, au regard de ces expertises externes.
- les titres détenus par la société font l'objet d'éventuelles dépréciations en fonction de leur valeur d'inventaire. Nous nous sommes assurés que le niveau des dépréciations constituées était suffisant sur la base des principes comptables de votre société décrits au paragraphe 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 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 ;
- la sincérité des informations données dans le rapport de gestion relatives aux rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux concernés ainsi qu'aux engagements consentis en leur faveur à l'occasion de la prise, de la cessation ou du changement de fonctions ou postérieurement à celles-ci.

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

Fait à Courbevoie et Paris, le 5 mars 2009

Les Commissaires aux Comptes

**MAZARS**  
Anne VEAUTE

**SEREG**  
Jean-Marie TOUZET

## RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTÉES

---

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous devons vous présenter un rapport sur les conventions et engagements réglementés dont nous avons été avisés. Il n'entre pas dans notre mission de rechercher l'existence éventuelle de telles conventions et engagements.

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement soumis aux dispositions de l'article L225-38 du Code de commerce.

Paris, le 5 mars 2009

Les Commissaires aux Comptes

**MAZARS**  
Anne VEAUTE

**SEREG**  
Jean-Marie TOUZET

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2008 (NORMES IFRS)

En milliers d'Euros

|   | 31/12/08<br>(12 mois) | 31/12/07<br>(9 mois) | 31/03/07<br>(3 mois) |
|---|-----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>                                      | <b>16 633</b>         | <b>6 719</b>         | <b>1 256</b>         |
| <b>Produits sur immeubles de placement</b>                          | <b>12 628</b>         | <b>6 579</b>         | <b>1 256</b>         |
| Revenus locatifs  | 12 615                | 6 551                | 1 255                |
| Loyers nets   | 11 607                | 6 330                | 1 062                |
| Charges refacturées   | 1 007                 | 214                  | 165                  |
| Autres produits   | 1                     | 7                    | 28                   |
| Reprises de dépréciations d'actifs                                  | -                     | 28                   | -                    |
| Reprises de provisions pour risques et charges                      | 13                    | -                    | 1                    |
| <b>Autres produits d'exploitation</b>                               | <b>4 005</b>          | <b>140</b>           | <b>-</b>             |
| Produits d'exploitation hôtelière                                   | 3 966                 | -                    | -                    |
| Autres produits   | 39                    | 140                  | -                    |
| <b>Autres reprises de provisions pour risques et charges</b>        | <b>-</b>              | <b>-</b>             | <b>-</b>             |
| <b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>                                       | <b>6 488</b>          | <b>2 013</b>         | <b>1 280</b>         |
| <b>Charges sur immeubles de placement</b>                           | <b>2 151</b>          | <b>557</b>           | <b>235</b>           |
| Dotations aux amortissements  | 645                   | 118                  | 30                   |
| Charges sur créances douteuses                                      | 7                     | 37                   | 2                    |
| Dotations aux provisions sur actif                                  | -                     | -                    | -                    |
| Dotations aux provisions pour risques et charges                    | -                     | -                    | -                    |
| Charges refacturables   | 1 007                 | 214                  | 165                  |
| Charges non refacturables   | 482                   | 167                  | 38                   |
| Autres charges  | 10                    | 21                   | -                    |
| <b>Charges générales d'exploitation</b>                             | <b>1 515</b>          | <b>1 456</b>         | <b>1 045</b>         |
| Frais de personnel  | 888                   | 1 165                | 518                  |
| Autres frais administratifs   | 369                   | 244                  | 75                   |
| Impôts, taxes et versements assimilés                               | 177                   | 33                   | 19                   |
| Dotations aux amortissements et aux provisions                      | -                     | -                    | 1                    |
| Charges diverses d'exploitation                                     | 81                    | 14                   | 432                  |
| <b>Autres charges d'exploitation</b>                                | <b>2 822</b>          | <b>-</b>             | <b>-</b>             |
| Autres charges d'exploitation hôtelières                            | 2 621                 | -                    | -                    |
| Dotations aux amortissements de l'activité hôtelières               | 201                   | -                    | -                    |
| Autres dotations aux provisions pour risques et charges             | -                     | -                    | -                    |
| <b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>  | <b>10 145</b>         | <b>4 706</b>         | <b>- 24</b>          |
| Résultat de cession d'immeubles de placement                        | -                     | -                    | -                    |
| <b>Résultat opérationnel après cession d'immeubles de placement</b> | <b>10 145</b>         | <b>4 706</b>         | <b>- 24</b>          |
| Coût de l'endettement net   | - 6 952               | - 1 538              | - 74                 |
| Dividendes et produits nets sur titres non consolidés               | 1 659                 | 4 587                | 608                  |
| Variations de valeurs des instruments financiers                    | 65                    | - 111                | - 72                 |
| Effet des actualisations  | -                     | -                    | -                    |
| <b>Résultat avant impôts</b>  | <b>4 917</b>          | <b>7 644</b>         | <b>438</b>           |
| Impôts (y compris impôt différé)                                    | - 180                 | -                    | -                    |
| Résultat des sociétés mises en équivalences                         | 6                     | -                    | -                    |
| <b>RÉSULTAT NET</b>   | <b>4 743</b>          | <b>7 644</b>         | <b>438</b>           |
| dont Part des minoritaires  | -                     | -                    | -                    |
| <b>Part du groupe</b>   | <b>4 743</b>          | <b>7 644</b>         | <b>438</b>           |
| <b>RÉSULTAT PAR ACTION EN €</b>                                     | <b>0,19</b>           | <b>0,32</b>          | <b>0,03</b>          |
| Résultat dilué par action en €                                      | 0,19                  | 0,32                 | 0,03                 |



## BILAN CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2008 (normes IFRS)

En milliers d'Euros

| ACTIF   | 31/12/08<br>(12 mois)         | 31/12/07<br>(9 mois)         | 31/03/07<br>(3 mois)         |
|---|-------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>                      | <b>14 016</b>                 | -                            | -                            |
| Immeubles de placement                                    | 554 655                       | 507 371                      | 173 614                      |
| Immobilisations d'exploitation                            | -                             | -                            | -                            |
| <b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>                        | <b>554 655</b>                | <b>507 371</b>               | <b>173 614</b>               |
| Autres titres immobilisés                                 | -                             | -                            | -                            |
| Titres et créances détenues jusqu'à l'échéance            | -                             | -                            | -                            |
| Titres mis en équivalence                                 | 981                           | -                            | -                            |
| Valeurs mobilières disponibles à la vente                 | 30 551                        | 30 010                       | 41 676                       |
| Instruments de taux d'intérêt (caps)                      | 408                           | 1 893                        | 1 373                        |
| Impôt différé actif                                       | 2 027                         | -                            | -                            |
| Autres créances   | 20 014                        | -                            | -                            |
| <b>AUTRES ACTIFS NON COURANT</b>                          | <b>53 981</b>                 | <b>31 903</b>                | <b>43 049</b>                |
| <b>TOTAL ACTIF NON COURANT</b>                            | <b>622 652</b>                | <b>539 274</b>               | <b>216 663</b>               |
| Immeubles destinés à la vente                             | -                             | -                            | -                            |
| Stock et en-cours   | 27                            | -                            | -                            |
| Créances clients sur immeubles de placement               | 450                           | 178                          | 220                          |
| <b>CRÉANCES D'EXPLOITATION</b>                            | <b>450</b>                    | <b>178</b>                   | <b>220</b>                   |
| <b>CRÉANCES DIVERSES</b>                                  | <b>16 372</b>                 | <b>1 075</b>                 | <b>284</b>                   |
| Valeurs mobilières de placement                           | -                             | -                            | -                            |
| Valeurs mobilières détenues à des fins de transaction     | 112                           | -                            | 11 411                       |
| Disponibilités  | 1 435                         | 945                          | 1 129                        |
| <b>TRÉSORERIE</b>   | <b>1 547</b>                  | <b>945</b>                   | <b>12 540</b>                |
| <b>ACTIF COURANT</b>                                      | <b>18 396</b>                 | <b>2 198</b>                 | <b>13 044</b>                |
| <b>TOTAL ACTIF</b>  | <b>641 048</b>                | <b>541 472</b>               | <b>229 707</b>               |
| <b>PASSIF</b>   | <b>31/12/08<br/>(12 mois)</b> | <b>31/12/07<br/>(9 mois)</b> | <b>31/03/07<br/>(3 mois)</b> |
| Capital   | 383 920                       | 360 263                      | 208 574                      |
| Réserves  | 37 758                        | 38 311                       | 17 071                       |
| <i>Réserves recyclables</i>                               | 343                           | 1 876                        | 7 516                        |
| <i>Actions propres</i>                                    | - 11 872                      | - 3 960                      | - 1 933                      |
| <i>Autres réserves consolidées</i>                        | 49 287                        | 40 395                       | 11 488                       |
| Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalences | 6                             | -                            | -                            |
| <b>RÉSULTAT</b>   | <b>4 737</b>                  | <b>7 644</b>                 | <b>438</b>                   |
| <b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>                    | <b>426 421</b>                | <b>406 218</b>               | <b>226 083</b>               |
| Résultat des minoritaires                                 | -                             | -                            | -                            |
| Réserves des minoritaires                                 | -                             | -                            | -                            |
| <b>Intérêts minoritaires</b>                              | -                             | -                            | -                            |
| <b>Dettes financières à plus d'un an</b>                  | <b>163 000</b>                | <b>98 000</b>                | -                            |
| Impôt différé passif                                      | 1                             | 75                           | 1 644                        |
| Autres dettes   | 3 321                         | 13 953                       | 177                          |
| <b>Dettes diverses</b>                                    | <b>3 322</b>                  | <b>14 028</b>                | <b>1 821</b>                 |
| <b>TOTAL PASSIF NON COURANT</b>                           | <b>592 743</b>                | <b>518 246</b>               | <b>227 904</b>               |
| <b>Provisions pour risques et charges</b>                 | -                             | -                            | -                            |
| <b>Dettes financières à moins d'un an</b>                 | <b>46 194</b>                 | <b>22 524</b>                | <b>106</b>                   |
| <b>Dettes diverses</b>                                    | <b>2 111</b>                  | <b>702</b>                   | <b>1 697</b>                 |
| <b>TOTAL PASSIF COURANT</b>                               | <b>48 305</b>                 | <b>23 226</b>                | <b>1 803</b>                 |
| <b>TOTAL PASSIF</b>                                       | <b>641 048</b>                | <b>541 472</b>               | <b>229 707</b>               |

## TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE AU 31 DÉCEMBRE 2008

En milliers d'Euros

|  | 31/12/08<br>(12 mois) | 31/12/07<br>(9 mois) | 31/03/07<br>(3 mois) |
|--|-----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>                              |                       |                      |                      |
| Résultat net de la période (part du groupe)                              | 4 743                 | 7 644                | 438                  |
| Dotations nettes aux amortissements et provisions sur actifs immobilisés | 853                   | 155                  | 31                   |
| Dotations nettes aux provisions du passif                                | 13                    | -                    | -                    |
| Plus-values de cessions et dividendes sur valeurs mobilières             | -1 659                | -4 587               | -582                 |
| Variation des impôts différés  | -2 101                | 1                    | -60                  |
| Part des intérêts minoritaires   | -                     | -                    | -                    |
| Subventions inscrites au compte de résultat                              | -                     | -                    | -                    |
| <b>Capacité d'autofinancement</b>  | <b>1 823</b>          | <b>3 213</b>         | <b>-173</b>          |
| Stocks et en-cours (pm)  | -27                   | -                    | -                    |
| Créances clients   | -272                  | 42                   | 360                  |
| Autres créances d'exploitation   | -35 311               | -791                 | 1 587                |
| Dettes d'exploitation  | -9 223                | 12 781               | -26                  |
| Autres variations  | -254                  | 131                  | 1 066                |
| <b>Variation du besoin en fonds de roulement</b>                         | <b>-45 087</b>        | <b>12 163</b>        | <b>2 987</b>         |
| <b>FLUX DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉS PAR L'ACTIVITÉ</b>                         | <b>-43 264</b>        | <b>15 376</b>        | <b>2 814</b>         |
| <b>Flux de trésorerie des activités d'investissement et de placement</b> |                       |                      |                      |
| Acquisitions et travaux - immeubles de placement                         | -63 146               | -333 757             | -612                 |
| Cessions d'immeubles de placement  | -                     | -                    | -                    |
| Paieement de l'exit tax (taxe de sortie)                                 | -13                   | -13                  | -                    |
| Acquisitions de valeurs mobilières                                       | -3 608                | -166 145             | -11 141              |
| Cessions et dividendes de valeurs mobilières                             | 1 457                 | 184 980              | 251                  |
| Flux net affecté aux opérations sur actions propres                      | -28                   | -                    | -                    |
| Autres encaissements et décaissements                                    | -                     | -                    | -                    |
| <b>FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT ET DE PLACEMENT</b> | <b>-65 338</b>        | <b>-314 935</b>      | <b>-11 502</b>       |
| <b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>             |                       |                      |                      |
| Dividende distribué  | -3 122                | -                    | -                    |
| Solde net des mouvements d'emprunts et dettes financières                | 88 670                | 120 524              | -19 350              |
| Autres variations financières  | -                     | -550                 | -                    |
| Augmentations de capital   | 23 657                | 179 401              | 28 854               |
| <b>FLUX DE TRÉSORERIE DES OPÉRATIONS DE FINANCEMENT</b>                  | <b>109 205</b>        | <b>299 375</b>       | <b>9 504</b>         |
| <b>Variation de trésorerie</b>   | <b>602</b>            | <b>-184</b>          | <b>816</b>           |
| Trésorerie à l'ouverture   | 945                   | 1 129                | 313                  |
| Trésorerie à la clôture  | 1 547                 | 945                  | -1 129               |
| <b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>   | <b>602</b>            | <b>-184</b>          | <b>816</b>           |

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2008

### Évolution des capitaux propres au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2007

En milliers d'Euros

|                         | 31/03/07       | Affectation<br>du résultat | Dividendes<br>distribués<br>par<br>la Société<br>mère <sup>(1)</sup> | Variation<br>de valeur<br>des<br>instruments<br>financiers | Autres<br>variations<br>non<br>monétaires | Augmen-<br>tations de<br>capital | Variations<br>liées aux<br>mouvements<br>sur actions<br>propres | Résultat de<br>l'exercice<br>2007 | 31/12/07       |
|-------------------------|----------------|----------------------------|--|--|---|----------------------------------|---|-----------------------------------|----------------|
| <b>Capital</b>          | <b>208 574</b> | -                          | -  | -  | -   | <b>151 689</b>                   | -   | -                                 | <b>360 263</b> |
| <b>Prime d'émission</b> | <b>2 604</b>   | -                          | -  | -  | -   | <b>27 712</b>                    | -   | -                                 | <b>30 316</b>  |
| <b>Réserves</b>         | <b>14 467</b>  | <b>438</b>                 | -  | <b>- 5 644</b>   | <b>761</b>                                | -                                | <b>- 2 027</b>  | -                                 | <b>7 995</b>   |
| Réserves groupe         | 14 467         | 438                        | -  | - 5 644  | 761                                       | -                                | - 2 027   | -                                 | 7 995          |
| Réserves minoritaires   | -              | -                          | -  | -  | -   | -                                | -   | -                                 | -              |
| <b>Résultat</b>         | <b>438</b>     | <b>-438</b>                | -  | -  | -   | -                                | -   | <b>7 644</b>                      | <b>7 644</b>   |
| Résultat groupe         | 438            | -438                       | -  | -  | -   | -                                | -   | 7 644                             | 7 644          |
| Résultat minoritaire    | -              | -                          | -  | -  | -   | -                                | -   | -                                 | -              |
| <b>Total</b>            | <b>226 083</b> |                            |  | <b>- 5 644</b>   | <b>761</b>                                | <b>179 401</b>                   | <b>- 2 027</b>  | <b>7 644</b>                      | <b>406 218</b> |

### Évolution des capitaux propres au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008

En milliers d'Euros

|                         | 31/12/07       | Affectation<br>du résultat | Dividendes<br>distribués<br>par la société<br>mère <sup>(1)</sup> | Variation de<br>valeur des<br>instruments<br>financiers | Autres<br>variations<br>non<br>monétaires | Augmen-<br>tations de<br>capital | Variations<br>liées aux<br>mouvements<br>sur actions<br>propres | Résultat de<br>l'exercice<br>2008 | 31/12/08       |
|-------------------------|----------------|----------------------------|---|---|---|----------------------------------|---|-----------------------------------|----------------|
| <b>Capital</b>          | <b>360 263</b> | -                          | -   | -   | -   | <b>23 657</b>                    | -   | -                                 | <b>383 920</b> |
| <b>Prime d'émission</b> | <b>30 316</b>  | -                          | -   | -   | -   | <b>4 732</b>                     | -   | -                                 | <b>35 048</b>  |
| <b>Réserves</b>         | <b>7 995</b>   | <b>7 644</b>               | <b>- 3 092</b>  | <b>- 1 533</b>  | <b>-392</b>                               | -                                | <b>- 7 912</b>  | -                                 | <b>2 710</b>   |
| Réserves groupe         | 7 995          | 7 644                      | - 3 092   | - 1 533   | -392                                      | -                                | - 7 912   | -                                 | 2 710          |
| Réserves minoritaires   | -              | -                          | -   | -   | -   | -                                | -   | -                                 | -              |
| <b>Résultat</b>         | <b>7 644</b>   | <b>- 7 644</b>             | -   | -   | -   | -                                | -   | <b>4 743</b>                      | <b>4 743</b>   |
| Résultat groupe         | 7 644          | - 7 644                    | -   | -   | -   | -                                | -   | 4 743                             | 4 743          |
| Résultat minoritaire    | -              | -                          | -   | -   | -   | -                                | -   | -                                 | -              |
| <b>Total</b>            | <b>406 218</b> |                            | <b>- 3 092</b>  | <b>- 1 533</b>  | <b>-392</b>                               | <b>28 389</b>                    | <b>- 7 912</b>  | <b>4 743</b>                      | <b>426 421</b> |

(1) Hors dividende sur actions propres.

Cette annexe comporte les éléments d'informations complémentaires au bilan et au compte de résultat consolidés avant répartition du bénéfice de la période allant du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2008.

### **Événements marquants de l'exercice clos au 31 décembre 2008**

En Mai 2008, une augmentation de capital par apport d'actif de 28,4 M€ a été réalisée (dont prime d'apport de 4,7 M€). A cette occasion, 1 577 091 actions nouvelles de 15 € de nominal ont été émises à 18 €. Le capital social a ainsi été porté de 360,2 M€ à 383,9 M€ au 31 décembre 2008.

A l'issue de cette opération, le flottant représente environ 17 % du capital social.

Le produit de l'émission a servi à rémunérer, d'une part, l'apport de l'immeuble situé au 209, rue de l'Université à Paris 7<sup>e</sup>, avec jouissance rétroactive au 1<sup>er</sup> janvier 2008, et d'autre part, l'apport de 99,9 % du capital de la société GEI, société propriétaire et exploitante du fonds de commerce de l'hôtel Holiday Inn de Paris – Saint-Germain-des-Prés (3 étoiles 134 chambres), dont les murs sont également détenus par la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC).

Fin décembre, la SCI Saints-Pères Fleury portant l'immeuble nouvellement acquis 26-28, rue des Saints-Pères (Paris 7<sup>e</sup>) a été créée.

## **I – PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES**

Il est rappelé qu'en 2007, dans le cadre de l'adoption du statut SIIC, la Société a clos au 31 mars 2007 un exercice de 3 mois puis au 31 décembre 2007 un exercice de 9 mois. L'exercice clos au 31 décembre 2008 présente une durée de 12 mois. Ainsi, selon le même principe que celui retenu pour la présentation des informations au 31 décembre 2007, la Société présente les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008, d'une durée de 12 mois, en comparaison des exercices de l'année 2007 d'une durée exceptionnelle de 3 mois et de 9 mois, y compris pour le compte de résultat qui présente également les données afférentes à l'exercice exceptionnel de 3 mois clos au 31 mars 2007.

### **A) PRÉSENTATION DES COMPTES**

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

En date du 11 février 2009, le Conseil d'Administration a arrêté et autorisé la publication des états financiers au 31 décembre 2008.

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 au 31 décembre 2008 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). Les amendements d'IAS 7 et IAS 39 sur le reclassement d'actifs financiers applicables à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2008 ont également été pris en compte.

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) est confiée aux établissements bancaires contreparties.

Les résultats futurs définitifs peuvent être différents de ces estimations.

### **B) INFORMATIONS SUR LE CHOIX DES MÉTHODES UTILISÉES**

#### **1. Périmètre de consolidation**

Le périmètre de consolidation de la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) a été élargi après l'apport en Mai 2008 de la SAS GEI, propriétaire et exploitante du fonds de commerce de l'hôtel Holiday Inn de Paris – Saint-Germain-des-Prés et la participation dans la SCI Saints-Pères Fleury en décembre 2008.

Le périmètre de consolidation regroupe donc :

- 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 FLOQUET - GRÉARD (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 SAS GROUPEMENT EUROPÉEN DE L'IMMOBILIER (filiale à 99,9 %),
- la SCI SAINTS-PÈRES FLEURY (32,5 %).

Toutes les filiales ont établi des situations comptables au 31 décembre 2008 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 est consolidée par mise en équivalence. S'agissant d'une SCI créée en fin d'année 2008, sa première consolidation n'a pas d'impact sur les capitaux propres de la Société.

## 3. Principaux retraitements effectués dans les comptes consolidés

### A – Différence de première consolidation – Regroupements d'entreprise

Les regroupements d'entreprise 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 à travers des sociétés ne représentent pas des regroupements d'entreprise au sens de l'IFRS 3 car elles ne constituent pas des achats de branche d'activité, mais des achats d'actifs isolés. Elles sont donc considérées comme des acquisitions d'immeubles.

Lors de l'entrée en périmètre d'une société, l'écart de première consolidation résultant de la différence entre le coût d'acquisition des titres et la quote-part qu'ils représentent dans 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.

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.

En revanche, l'apport de la SAS GEI a 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 (14,0 M€) et un impôt différé actif provenant des déficits reportables (2,2 M€).

### B – Fiscalité – 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.

Les principaux impôts différés portent sur :

- des provisions non déductibles fiscalement (provisions pour indemnités de départ en retraite ou pour impôts) et des déficits reportables, qui génèrent un impôt différé actif,
- la mise en valeur de marché des instruments financiers qui génère un impôt différé passif.

### 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-groupe sont déduits du résultat consolidé et 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 composants doit être mise en place pour amortir les immeubles. Cette approche consiste à distinguer plusieurs éléments constitutifs de la valeur d'un même bien immobilier (terrain, gros œuvre, agencements...), amortis chacun sur leur durée d'utilité propre.

La FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC), a opté pour la méthode du coût historique, étant précisé que tous les immeubles détenus par la Société ont été acquis depuis 2005.

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

|                            | <u>Durée d'amortissement</u>                   |
|----------------------------|--|
| • Gros œuvre               | 70 ans ou 90 ans selon la nature de l'immeuble |
| • Façades & 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.

A 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. L'approche de la valeur vénale est 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 immobilier.

Bien que certains des immeubles acquis auprès du Groupe NATIXIS aient été loués en 2008 en bail précaire, ces immeubles sont amenés à être restructurés lors du départ du locataire, expliquant le classement en immobilisations en cours. Le loyer de 9,2 M€, provenant des immeubles acquis auprès du groupe NATIXIS, perçu dans l'attente de la libération effective des lieux par l'occupant actuel ne correspond pas à un loyer de marché, mais à une indemnité d'occupation dans le cadre d'un bail précaire.

#### 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). Cette norme est sans impact à ce jour pour la Société.

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. A 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. A ce jour, la Société n'a versé aucune indemnité d'éviction à ses locataires.

#### Coût des emprunts liés aux opérations de rénovation

Le traitement de référence de la norme IAS 23 est la comptabilisation en charge des frais financiers liés aux opérations de construction.

.....

L'autre traitement autorisé est l'incorporation des coûts des emprunts liés aux opérations de construction en immobilisations.

La FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC), dans la continuité de la règle appliquée pour les comptes en normes françaises, comptabilise les frais financiers en charges selon les principes IFRS.

### **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 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 des valeurs vénales ou d'utilité, calculées notamment sur base d'expertises fondées sur deux approches : la méthode dite de comparaison et la méthode dite par le revenu.

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

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

Conformément à la norme IFRS 5, les immeubles de placement pour lesquels un processus de vente a été engagé sont, le cas échéant, présentés sous une rubrique distincte du bilan. A 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. 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 catégories 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.

Les titres non consolidés détenus par la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) sont classés dans la catégorie des actifs disponibles à la vente, à l'exception, le cas échéant, des valeurs mobilières de placement détenues à court terme qui sont classées en actifs de transaction.



Après analyse, il a été considéré que le marché de la valeur mobilière cotée (classée dans la catégorie des actifs disponibles à la vente) détenue par la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) revêtait, au 31 décembre 2008, un caractère inactif.

La détermination de la juste valeur desdits titres a donc été réalisée à partir d'une approche multicritères fondée, d'une part, en prenant en compte le dernier actif net réévalué publié et, d'autre part, le rendement. Cette approche conduit à une juste valeur proche du prix d'acquisition des titres en question. Une valorisation fondée uniquement sur le cours de bourse aurait conduit à une variation négative de la juste valeur de 4,5 M€.

Il n'est pas dans les intentions de la Société de céder à court terme les titres disponibles à la vente.

Le cas échéant, pour les titres non cotés, la valeur de la dernière transaction significative est retenue.

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) a développé une stratégie de couverture à base de Caps, afin de se prémunir contre une hausse des taux d'intérêts des emprunts qu'elle sera amenée à contracter dans le cadre du financement de son programme de rénovation d'immeubles de placement et plus généralement de son développement futur. 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 toujours enregistrée en résultat.

S'agissant des Caps détenus par la Société, une relation de couverture a été établie (couverture de flux futurs de trésorerie).

Ces Caps (100 M€ en valeur notionnelle et souscrit à des taux plafonds compris entre 2,9 % et 4,5 %) avaient une valeur positive de 0,4 M€ au 31 décembre 2008 (1,9 M€ au 31 décembre 2007) avec une variation pour la part efficace de -1,5 M€ et pour la part inefficace une variation non significative.

Ces instruments de couverture ont été souscrits auprès d'établissements bancaires français 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.

La note 20 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 2008, la Société dispose d'une trésorerie et quasi-trésorerie de 13 M€ et de 28 M€ de lignes de crédit non tirées.

Les principaux crédits dont bénéficie la Société sont accompagnés de dispositions contractuelles respectées au 31 décembre 2008, relatives au maintien 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 inférieur à 40 %,
- une clause d'actionariat.

### ***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.

La détention d'actifs financiers détenus durablement ou disponibles à la vente expose la Société au risque de fluctuation de la valeur de ces actifs. Au 31 décembre 2008, comme indiqué au paragraphe « C - Instruments financiers », la ligne des titres cotés détenue par la Société a fait l'objet, compte tenu d'un état de marché devenu inactif d'une approche multicritère conduisant à déterminer sa juste valeur.

### ***Risque de taux***

La Société dispose actuellement de 100 M€ de Caps au taux moyen pondéré de 4,1 %, pour un endettement de 209 M€. Ainsi, une variation à la hausse de 100 points de base des taux d'intérêts :

- en deçà de 4,1 % affecterait le résultat net de la Société à hauteur de 2,09 M€,
- au-delà de 4,1 % affecterait la partie des dettes non couvertes, soit 1,09 M€ pour 109 M€ de dettes non couvertes.

A contrario, une variation à la baisse de 100 points de base des taux d'intérêts diminuerait la charge d'intérêts (fondée sur un endettement de 209 M€) de 2,09 M€, le passif étant financé à taux variable.

## **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 2008, le capital social de la Société s'élève à 383,9 M€ (360,2 M€ au 31 décembre 2007) et les fonds propres consolidés part du groupe à 426,4 M€ (406 M€ au 31 décembre 2007), à la suite de l'augmentation de capital (23,7 M€ en valeur nominale) réalisée en mai 2008.

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.

## **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 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 (192 K€ au 31 décembre 2008).

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.

### **Paiements en actions**

L'Assemblée Générale Mixte tenue le 28 novembre 2006 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.

A la clôture de l'exercice, 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 Mixte du 28 novembre 2006 a autorisé le Conseil d'Administration à procéder, en une ou plusieurs fois, dans la limite de 0,5 % du capital social, à des attributions d'actions gratuites, 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.

A l'arrêté du 31 décembre 2008, 60 000 actions de la Société ont fait l'objet d'une attribution aux salariés en 2007.

La norme IFRS 2 impose de refléter dans le compte de résultat les effets de toute transaction impliquant un paiement en actions. La Société est donc actuellement concernée par cette règle pour les attributions d'actions gratuites et, à titre très subsidiaire, pour le Plan d'Épargne Entreprise (PEE).

Ces 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). Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2008, il n'a pas été constitué de nouveau plan d'attribution d'actions gratuites.

## **H – Information sectorielle**

La norme IAS 14 précise la présentation d'une information sectorielle sous les deux formes les plus pertinentes par rapport à l'activité de l'entreprise. Le 1<sup>er</sup> niveau nécessitant la ventilation de tous les produits ou charges qui peuvent être affectés, le 2<sup>e</sup> présentant à minima les valeurs des actifs et les revenus.

La FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) présente une analyse sectorielle détaillée en note 23 :

- Niveau 1 : par secteur d'activité (patrimoine de location simple en développement, activités accessoires),
- Niveau 2 : par zone géographique.

## **I – Résultat par action**

Au 31 décembre 2008, 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.

## **J – 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.

## K – Normes et interprétations d'application optionnelle au 31 décembre 2008

Les interprétations qui suivent ne sont pas d'application obligatoire pour les comptes au 31 décembre 2008 et n'ont pas fait l'objet d'une application anticipée au 31 décembre 2008 :

### - Normes et interprétations adoptées par l'Union Européenne dont l'application n'est pas obligatoire au cours de l'exercice

- IFRS 2 amendée : Paiements fondés sur des actions – Conditions d'acquisition des droits et annulations,
- IFRS 8 amendée : Secteurs opérationnels,
- IAS 1 révisée : Présentation des états financiers,
- IAS 23 révisée : Coûts d'emprunts,
- IFRIC 11 : Actions propres et transactions intra-groupe,
- IFRIC 13 : Relative au programme de fidélisation des clients,
- IFRIC 14 : IAS 19 – Limitation de l'actif au titre de prestations définies, obligation de financement minimum et interaction.

### - Normes et interprétations entrées en vigueur sur l'exercice 2008 mais non adoptées par l'Union Européenne

- IFRS 3 amendée : Rapprochements d'entreprises
- IAS 27 amendée : États financiers consolidés et individuels
- IAS 32 amendée : Instruments financiers remboursables par anticipation
- IAS 39 amendée : Instruments financiers : comptabilisation et évaluation
- IFRIC 12 : Relative aux contrats de concession
- IFRIC 15 : Accords pour la construction d'un bien immobilier
- IFRIC 16 : Couverture d'un investissement net dans une activité à l'étranger
- IFRIC 17 : Distributions en nature aux actionnaires

Le processus de détermination par le groupe des impacts potentiels sur les comptes consolidés est en cours. En particulier, l'application obligatoire à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2009 de la norme IAS 23 révisée (capitalisation des coûts d'emprunts) devrait avoir un impact favorable sur le compte de résultat de la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC), qui, jusqu'à présent, comptabilise intégralement en charges financières de l'exercice, le coût des emprunts liés à la rénovation des immeubles de patrimoine, dont une partie significative est actuellement en travaux.

Également, la société n'a pas opté pour l'application anticipée d'IFRS 8 dès 2008 (norme applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2009). Celle-ci ne devrait pas avoir d'incidence significative sur la présentation des comptes en 2009, ni sur la définition des UGT actuellement retenue par la société, celle-ci présentant déjà son information sectorielle sur ses deux secteurs d'activités pertinents (immeubles de placement et hôtellerie).

## L – Informations financières pro forma

A la suite des apports réalisés en Mai 2008, et à titre d'information complémentaire, il a été établi en note 24 un compte de résultat consolidé pro forma prenant en compte l'hypothèse de détention, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2008, des actifs suivants :

- détention de l'immeuble du 209, rue de l'Université (Paris 7<sup>e</sup>),
- détention de la SAS GEI (propriétaire et exploitante du fonds de commerce de l'Holiday Inn de Paris – Saint-Germain-des-Prés).

## M – Principales transactions entre parties liées

Au cours de l'exercice 2008, la société a réalisé plusieurs opérations avec COFITEM-COFIMUR et PHRV, sociétés avec lesquelles elle présente des relations capitalistiques.

Les Administrateurs communs à ces sociétés étaient les suivants au 31 décembre 2008 :

|                    | PHRV   | COFITEM-COFIMUR                       | FONCIÈRE DES 6 <sup>e</sup> ET 7 <sup>e</sup> ARDTS DE PARIS (SIIC) |
|--------------------|--|---------------------------------------|---|
| Luc GUINEFORT      | Président Directeur Général  | Président du Conseil d'Administration | Président Directeur Général   |
| Michel DUFIEF      | Administrateur   | Censeur                               | Administrateur  |
| François THOMAZEAU | Administrateur   | Administrateur                        | Administrateur  |
| Sophie BEUVADEN    | Représentant permanent de GMF Assurances                               | Représentant permanent de GMF VIE     | Représentant permanent de GMF VIE                                   |
| Alain LE VÉEL      | Directeur Général Délégué<br>Représentant permanent de COFITEM-COFIMUR |                                       | Représentant permanent de PHRV                                      |

La rémunération des dirigeants mandataires sociaux et des membres du Conseil d'administration est indiquée en note 22.

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. Il n'existe aucune refacturation de charges salariales entre les différentes sociétés ayant des mandataires communs, ni aucun avantage accordé à un dirigeant au titre de ses fonctions dans une autre société. Chaque société rémunère ses mandataires sociaux en fonction du travail accompli par eux au bénéfice de ladite société.

Fin 2008, la société a consenti à PHRV une avance financière (11,5 M€) à très court terme, rémunérée aux conditions de marché.

Fin 2007, la société s'était portée acquéreur, auprès de la société G.E.I., du droit au crédit-bail portant sur les murs de l'hôtel Holiday Inn de Paris – Saint-Germain-des-Près situé 92, rue de Vaugirard à Paris 6<sup>e</sup>, dont la société G.E.I. est propriétaire et exploitante du fonds de commerce.

Début 2008, la société a levé l'option du crédit-bail immobilier et a acquis auprès du pool de crédit-bailleurs, parmi lesquels figure COFITEM-COFIMUR, la pleine propriété des murs de l'hôtel Holiday Inn, exploité par la société G.E.I.

Dans le prolongement de cette opération, l'Assemblée Générale du 6 mai 2008 a approuvé l'apport à la société de la participation détenue par PHRV à hauteur de 99,9 % dans la société G.E.I., avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2008. Cette opération réalisée sur la base de la valeur d'expertise établie par un expert indépendant a été soumise à l'appréciation de deux Commissaires aux Apports.

Par ailleurs, l'Assemblée Générale du 6 mai 2008 a approuvé l'apport à la société par COFITEM-COFIMUR, avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2008 de l'immeuble de bureaux situé 209, rue de l'Université à Paris 7<sup>e</sup>. Cette opération réalisée sur la base de la valeur d'expertise établie par un expert indépendant a été soumise à l'appréciation de deux Commissaires aux Apports.

Ces opérations d'arbitrage classiques en matière immobilière, qui s'inscrivent dans une stratégie d'optimisation des patrimoines, constituent des opérations courantes réalisées à des conditions de marché et ne s'apparentent pas au régime des conventions réglementées. Elles avaient néanmoins été préalablement présentées au Conseil d'administration des sociétés concernées

## II – NOTES DÉTAILLÉES

En milliers d'Euros

| NOTE 1 - ÉVOLUTION DES IMMOBILISATIONS, DES AMORTISSEMENTS ET DES PROVISIONS |                |                |                             |           |          |                |
|--|----------------|----------------|-----------------------------|-----------|----------|----------------|
| ÉVOLUTION DES IMMOBILISATIONS BRUTES   | 31/03/07       | 31/12/07       | ACQUISITIONS                | TRANSFERT | CESSIONS | 31/12/08       |
| <b>Immobilisations Incorporelles</b>   | -              | -              | <b>14 054<sup>(1)</sup></b> | -         | -        | <b>14 054</b>  |
| <b>Immeubles de placement</b>  | <b>173 686</b> | <b>507 563</b> | <b>50 642</b>               | -         | -        | <b>558 206</b> |
| Immeubles en location - terrains   | 8 590          | 23 091         | 9 272                       | -         | -        | 32 363         |
| Immeubles en location - constructions<br>coût d'acquisitions initial         | 3 600          | 22 798         | 7 099 <sup>(2)</sup>        | 70        | -        | 29 967         |
| Immeubles en location - Travaux<br>postérieures à l'acquisition              | -              | 39             | -                           | -         | -        | 39             |
| Immobilisations en cours - constructions<br>coût d'acquisitions initial      | 160 178        | 450 578        | -                           | -         | -        | 450 578        |
| Immobilisations en cours - Travaux<br>postérieurs à l'acquisition            | 1318           | 11 056         | 34 271                      | -70       | -        | 45 257         |
| Immeubles destinés à la vente  | -              | -              | -                           | -         | -        | -              |
| <b>Immobilisations d'exploitation</b>  | <b>11</b>      | <b>12</b>      | -                           | -         | -        | <b>12</b>      |
| <b>TOTAL</b>   | <b>173 697</b> | <b>507 574</b> | <b>64 696</b>               | -         | -        | <b>572 272</b> |
| ÉVOLUTION DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS                                   | 31/03/07       | 31/12/07       | DOTATION                    | TRANSFERT | CESSION  | 31/12/08       |
| <b>Immobilisations Incorporelles</b>   | -              | -              | <b>38</b>                   | -         | -        | <b>38</b>      |
| <b>Immeubles de placement</b>  | <b>72</b>      | <b>191</b>     | <b>3 359<sup>(2)</sup></b>  | -         | -        | <b>3 550</b>   |
| Immeubles en location  | 72             | 191            | 3 359                       | -         | -        | 3 550          |
| Dépréciations  | -              | -              | -                           | -         | -        | -              |
| Dépréciations des immeubles destinés à<br>la vente                           | -              | -              | -                           | -         | -        | -              |
| <b>Immobilisations d'exploitation</b>  | <b>11</b>      | <b>12</b>      | -                           | -         | -        | <b>12</b>      |
| <b>TOTAL</b>   | <b>83</b>      | <b>203</b>     | <b>3 397</b>                | -         | -        | <b>3 600</b>   |

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

(2) Dont 1,8 M€ net lié à l'acquisition de la SAS GEI.

En milliers d'Euros

| NOTE 2 - IMMEUBLES DE PLACEMENT         |                |                |                |                              |
|---|----------------|----------------|----------------|------------------------------|
| VALEURS NETTES                          | 31/03/08       | 31/12/07       | 31/12/08       | VALEUR VÉNALE <sup>(1)</sup> |
| <b>Immobilisations incorporelles</b>    | -              | -              | <b>14 016</b>  | <b>14 016</b>                |
| <b>Immeubles de placement</b>           |                |                |                |                              |
| Immeubles en location                   | 12 118         | 45 737         | 58 820         | 60 696                       |
| Immobilisations en cours <sup>(2)</sup> | 161 496        | 461 634        | 495 835        | 553 209                      |
| Immeubles destinés à la vente           | -              | -              | -              | -                            |
| <b>TOTAL</b>                            | <b>173 614</b> | <b>507 371</b> | <b>568 671</b> | <b>627 921</b>               |

| NOTE 3 - IMMOBILISATIONS D'EXPLOITATION |          |          |          |
|---|----------|----------|----------|
| VALEURS NETTES                          | 31/03/07 | 31/12/07 | 31/12/08 |
| Immobilisations incorporelles           | -        | -        | -        |
| Immobilisations corporelles             | -        | -        | -        |
| <b>TOTAL</b>                            | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-</b> |

| NOTE 4 - AUTRES ACTIFS NON COURANTS                         |          |          |          |
|---|----------|----------|----------|
| VALEURS NETTES  | 31/03/07 | 31/12/07 | 31/12/08 |
| Instruments de taux d'intérêt (caps)                        | 1 373    | 1 893    | 408      |
| Impôts différés actif                                       | -        | -        | 2 027    |
| Valeurs mobilières disponibles à la vente                   | 41 676   | 30 010   | 30 551   |
| dont titres cotés   | 31 967   | 30 010   | 30 551   |
| Titres mis en équivalence                                   | -        | -        | 981      |
| Avances financières auprès de sociétés mises en équivalence | -        | -        | 20 014   |

| NOTE 5 - ÉVOLUTION DES CRÉANCES D'EXPLOITATION |            |            |           |          |                         |            |
|--|------------|------------|-----------|----------|-------------------------|------------|
| IMMEUBLES DE PLACEMENT                         | 31/03/07   | 31/12/07   | DOTATIONS | APPORT   | REPRISES <sup>(3)</sup> | 31/12/08   |
| Créances clients                               | 219        | 175        | -         | -        | -                       | 448        |
| Créances douteuses                             | 3          | 12         | 7         | 3        | 9                       | 13         |
| Provisions                                     | 2          | 9          | 7         | 3        | 8                       | 11         |
| Créances douteuses nettes                      | 1          | 3          | -         | -        | -                       | 3          |
| <b>Solde créance immeubles de placement</b>    | <b>220</b> | <b>178</b> | <b>-</b>  | <b>-</b> | <b>-</b>                | <b>450</b> |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>                           | <b>220</b> | <b>178</b> | <b>-</b>  | <b>-</b> | <b>-</b>                | <b>450</b> |

| NOTE 6 - ÉVOLUTION DES CRÉANCES DIVERSES                |            |              |               |
|---|------------|--------------|---------------|
| CRÉANCES DIVERSES                                       | 31/03/07   | 31/12/07     | 31/12/08      |
| État (IS - TVA)   | 224        | 994          | 4 198         |
| Avances et acomptes                                     | 5          | 6            | 6             |
| Charges constatées d'avance                             | 7          | 1            | 308           |
| Autres créances diverses                                | 24         | 53           | 11 839        |
| Fonds de roulement                                      | 24         | 21           | 21            |
| Contrat de liquidité                                    | -          | -            | -             |
| Acomptes versés sur opérations d'immeubles de placement | -          | -            | -             |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>                                    | <b>284</b> | <b>1 075</b> | <b>16 372</b> |

| 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                                   | 167 000        | -          | 4 000         | 118 000        | 45 000        |
| À Vue                                     | 42 194         | 330        | 41 864        | -              | -             |
| <b>TOTAL</b>                              | <b>209 194</b> | <b>330</b> | <b>45 864</b> | <b>118 000</b> | <b>45 000</b> |

(1) Sur la base d'expertises en date de janvier 2009. Pour l'ensemble Saint-Dominique, en cours de restructuration la société a conservé la valeur nette comptable comme valeur vénale.

(2) Bien que certains de ces immeubles aient été loués durant l'année 2008 en bail précaire, ou soient encore temporairement loués, ces immeubles sont amenés à être restructurés lors du départ du locataire, expliquant le classement en immobilisations en cours.

(3) Ces flux diffèrent de ceux repris au compte de résultat en raison d'apports d'actifs.

En milliers d'Euros

| <b>NOTE 8 - DETTES DIVERSES NON COURANTES</b> |              |               |              |
|---|--------------|---------------|--------------|
|   | 31/03/07     | 31/12/07      | 31/12/08     |
| <b>Impôts différés passif</b>                 | <b>1 644</b> | <b>75</b>     | <b>1</b>     |
| <b>Autres dettes (part à plus d'un an)</b>    | <b>177</b>   | <b>13 953</b> | <b>3 321</b> |
| Dépôts de garantie                            | 177          | 238           | 3 115        |
| Dettes fiscales (IS - exit taxe)              | -            | 26            | 14           |
| Dettes fiscales et sociales                   | -            | -             | 192          |
| Divers  | -            | 13 689        | -            |
| <b>TOTAL</b>                                  | <b>1 821</b> | <b>14 028</b> | <b>3 322</b> |

| <b>NOTE 9 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b> |          |          |                                 |           |               |          |
|--|----------|----------|---------------------------------|-----------|---------------|----------|
|  | 31/03/07 | 31/12/07 | DOTATIONS/<br>APPORTS<br>FUSION | REPRISES  |               | 31/12/08 |
|  |          |          |                                 | UTILISÉES | NON UTILISÉES |          |
| Risques et charges diverses                        | -        | -        | -                               | -         | -             | -        |
| Fiscalité différée                                 | -        | -        | -                               | -         | -             | -        |
| Impôt sur réserves PVL                             | -        | -        | -                               | -         | -             | -        |
| <b>TOTAL</b>                                       | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-</b>                        | <b>-</b>  | <b>-</b>      | <b>-</b> |

| <b>NOTE 10 - DETTES DIVERSES COURANTES</b>                |              |            |              |
|---|--------------|------------|--------------|
|   | 31/03/07     | 31/12/07   | 31/12/08     |
| Dettes fiscales (IS- autres impôts)                       | 1 027        | 38         | 235          |
| Dépôts de garantie  | 26           | 5          | 58           |
| Subventions   | -            | -          | -            |
| Dettes fiscales et sociales                               | 353          | 315        | 435          |
| Comptes de régularisation (dont loyers facturés d'avance) | -            | 206        | 63           |
| Autres dettes   | 61           | 138        | 1 320        |
| Charges à payer suite à introduction en Bourse            | 230          | -          | -            |
| <b>TOTAL</b>  | <b>1 697</b> | <b>702</b> | <b>2 111</b> |

| <b>NOTE 11 - ÉVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES</b> |                |                |                |
|---|----------------|----------------|----------------|
| <b>COMPOSITION DES CAPITAUX PROPRES</b>         | 31/03/07       | 31/12/07       | 31/12/08       |
| <b>Capital</b>                                  | <b>208 574</b> | <b>360 263</b> | <b>383 920</b> |
| <b>Primes liées au capital social</b>           | <b>-</b>       | <b>-</b>       | <b>-</b>       |
| <b>Réserves consolidées part groupe</b>         | <b>17 071</b>  | <b>38 311</b>  | <b>37 758</b>  |
| Réserves recyclables                            | 7 516          | 1 876          | 343            |
| Actions propres                                 | - 1 933        | - 3 960        | - 11 872       |
| Autres réserves consolidées                     | 11 488         | 40 395         | 49 287         |
| <b>Intérêts minoritaires</b>                    | <b>-</b>       | <b>-</b>       | <b>-</b>       |
| <b>Résultat de la période</b>                   | <b>438</b>     | <b>7 644</b>   | <b>4 743</b>   |
| Part du groupe                                  | 438            | 7 644          | 4 743          |
| Part des minoritaires                           | -              | -              | -              |
| <b>TOTAL</b>                                    | <b>226 083</b> | <b>406 218</b> | <b>426 421</b> |

| <b>NOTE 12 - ÉTAT DES PRODUITS ET DES CHARGES COMPTABILISÉS ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES</b> |              |              |              |
|---|--------------|--------------|--------------|
|   | 31/03/07     | 31/12/07     | 31/12/08     |
| <b>Résultat net</b>   | <b>438</b>   | <b>7 644</b> | <b>4 743</b> |
| Variation de la valorisation des titres disponibles à la vente                                | 2 414        | - 5 629      | - 422        |
| Variation de réévaluation des instruments de couverture                                       | 379          | 81           | - 1 111      |
| <b>PRODUITS ET CHARGES COMPTABILISÉS</b>  | <b>3 231</b> | <b>2 096</b> | <b>3 210</b> |

En milliers d'Euros

| <b>NOTE 13 - ÉCHÉANCES DES SWAPS ET DES CAPS (encours notionnel)</b> |                |           |               |                |          |
|--|----------------|-----------|---------------|----------------|----------|
|  |                | À -3 MOIS | 3 MOIS À 1 AN | 1 À 5 ANS      | À +5 ANS |
| Contrats d'échange de taux d'intérêt                                 | -              | -         | -             | -              | -        |
| Contrats de garantie de taux plafond                                 | 100 000        | -         | -             | 100 000        | -        |
| <b>TOTAL</b>   | <b>100 000</b> | <b>-</b>  | <b>-</b>      | <b>100 000</b> | <b>-</b> |

| <b>NOTE 14 - HORS BILAN</b>                                      |               |                |                |
|--|---------------|----------------|----------------|
|  | 31/03/07      | 31/12/07       | 31/12/08       |
| <b>Engagements donnés</b>  | <b>22 100</b> | <b>11 900</b>  | -              |
| Engagements d'acquisition d'immeuble de placement                | 22 100        | 11 900         | -              |
| Engagements de garantie en faveur d'établissements de crédit     | -             | -              | -              |
| <b>Engagements reçus</b>   | <b>30 000</b> | <b>87 655</b>  | <b>24 250</b>  |
| Engagements de financement reçus d'établissements de crédit      | 30 000        | 87 655         | 24 250         |
| Engagements de garantie reçus d'établissements de crédit         | -             | -              | -              |
| <b>Engagements sur contrats d'instruments financiers à terme</b> | <b>25 000</b> | <b>100 000</b> | <b>100 000</b> |
| Contrats d'échange de taux d'intérêts (swaps)                    | -             | -              | -              |
| Contrats de garantie de taux plafond (caps)                      | 25 000        | 100 000        | 100 000        |

| <b>NOTE 15 - PRODUITS ET CHARGES SUR IMMEUBLES DE PLACEMENT</b> |              |              |               |
|---|--------------|--------------|---------------|
|   | 31/03/07     | 31/12/07     | 31/12/08      |
| <b>Produits</b>   | <b>1 256</b> | <b>6 579</b> | <b>12 628</b> |
| <b>Revenus locatifs</b>   | <b>1 255</b> | <b>6 551</b> | <b>12 615</b> |
| Loyers nets   | 1 062        | 6 330        | 11 607        |
| Charges refacturées   | 165          | 214          | 1 007         |
| Autres produits   | 28           | 7            | 1             |
| <b>Reprises de provisions pour risques et charges</b>           | <b>1</b>     | -            | <b>13</b>     |
| <b>Reprises de dépréciation d'actifs</b>                        | -            | <b>28</b>    | -             |
| <b>Charges</b>  | <b>235</b>   | <b>557</b>   | <b>2 151</b>  |
| <b>Charges sur immeubles de placement</b>                       | <b>235</b>   | <b>557</b>   | <b>2 151</b>  |
| Dotations aux amortissements                                    | 30           | 118          | 645           |
| Charges sur créances douteuses                                  | 2            | 37           | 7             |
| Charges refacturables   | 165          | 214          | 1 007         |
| Charges non refacturables                                       | 38           | 167          | 482           |
| Autres charges  | -            | 21           | 10            |
| <b>Dotation de provision pour risques et charges</b>            | -            | -            | -             |
| <b>Dotation de dépréciation d'actifs</b>                        | -            | -            | -             |

| <b>NOTE 16 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b> |          |          |          |
|---|----------|----------|----------|
|   | 31/03/07 | 31/12/07 | 31/12/08 |
| Reprises provisions pour risques et charges         | -        | -        | -        |
| Dotation aux provisions                             | -        | -        | -        |



En milliers d'Euros

**NOTE 17 - AUTRES PRODUITS ET CHARGES GÉNÉRALES D'EXPLOITATION**

|   | 31/03/07 | 31/12/07 | 31/12/08 |
|---|----------|----------|----------|
| <b>Autres produits d'exploitation</b>                           | -        | 140      | 4 005    |
| Autres produits d'exploitation hôtelière                        | -        | -        | 3 966    |
| Autres produits d'exploitation                                  | -        | 140      | 39       |
| <b>Autres charges d'exploitation</b>                            | 1 045    | 1 456    | 1 515    |
| Frais de personnel  | 209      | 548      | 888      |
| Attribution d'actions gratuites                                 | 309      | 617      | -        |
| Autres frais administratifs                                     | 75       | 244      | 369      |
| Impôts, taxes et versements assimilés                           | 19       | 33       | 177      |
| Dotations aux amortissements sur immobilisations d'exploitation | 1        | -        | -        |
| Autres charges d'exploitation                                   | 58       | 14       | 81       |
| Charges d'introduction en Bourse                                | 321      | -        | -        |
| Provision option SIIC   | 54       | -        | -        |
| <b>Autres charges d'exploitation hôtelière</b>                  | -        | -        | 2 822    |
| Achat de marchandises et matières premières                     | -        | -        | 197      |
| Autres achats et charges externes                               | -        | -        | 717      |
| Impôts, taxes et versement assimilés                            | -        | -        | 169      |
| Salaires et traitements   | -        | -        | 944      |
| Charges sociales  | -        | -        | 398      |
| Dotations aux amortissements sur immobilisations                | -        | -        | 201      |
| Autres charges  | -        | -        | 196      |

**NOTE 18 - COÛT DE L'ENDETTEMENT NET**

|  | 31/03/07 | 31/12/07 | 31/12/08 |
|--|----------|----------|----------|
| <b>Produits financiers</b>                                   | 45       | 960      | 918      |
| Intérêts et produits assimilés (dont produits de trésorerie) | -        | 640      | 226      |
| Intérêts et produits sur instruments financiers (caps)       | 45       | 320      | 692      |
| <b>Charges financières</b>                                   | 119      | 2 497    | 7 870    |
| Intérêts et charges assimilées                               | 119      | 1 942    | 7 869    |
| Intérêts et charges sur instruments financiers (caps)        | -        | 550      | -        |
| Impôts, commissions, courtages sur cessions de titres        | -        | 5        | 1        |
| <b>COÛT DE L'ENDETTEMENT NET</b>                             | - 74     | - 1 538  | - 6 952  |

**NOTE 19 - DIVIDENDES ET PRODUITS NETS SUR TITRES NON CONSOLIDÉS**

|  | 31/03/07 | 31/12/07 | 31/12/08 |
|--|----------|----------|----------|
| Dividendes   | 582      | 1 128    | 1 656    |
| Produits nets sur cession de valeurs mobilières détenues à des fins de transaction | 3        | 460      | 3        |
| Produits nets sur cession de valeurs mobilières disponibles à la vente             | 23       | 3 000    | -        |
| Produits nets sur cession de T.I.A.P. et V.M.P.                                    | -        | -        | -        |

En milliers d'Euros

**NOTE 20 - VARIATION DE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS**

|   | 31/03/07 | 31/12/07 | 31/12/08 |
|---|----------|----------|----------|
| <b>Variation comptabilisée par le compte de résultat</b>      |          |          |          |
| Valeurs mobilières de placement & T.I.A.P.                    | -        | -        | -        |
| Valeurs mobilières détenues à des fins de transaction         | 9        | -        | 1        |
| Valeurs mobilières disponibles à la vente (cession effective) | -        | -        | -        |
| Instruments de taux d'intérêt :                               |          |          |          |
| - Caps  | - 94     | - 111    | 65       |
| <b>Variation comptabilisée par les capitaux propres</b>       |          |          |          |
| Valeurs mobilières disponibles à la vente                     | 2 414    | - 5 629  | - 422    |
| Instruments de taux d'intérêt :                               |          |          |          |
| - Part efficace des caps de couverture                        | 379      | 81       | -1 111   |

**NOTE 21 - FISCALITÉ AU TITRE DE L'EXERCICE EN COURS**

|  | 31/03/07        | 31/12/07        | 31/12/08 <sup>(1)</sup>       |
|--|-----------------|-----------------|-------------------------------|
| Résultat fiscal taxable droit commun   | -               | 96              | - 316                         |
| Résultat fiscal exonéré  | -               | 1 843           | 1 815                         |
|  | <b>31/03/07</b> | <b>31/12/07</b> | <b>31/12/08<sup>(1)</sup></b> |
| Impôts sur les sociétés  | -               | -               | -                             |
| Autres variations d'impôts différés/ Perte IFA<br>(utilisation de l'ID constaté sur les déficits de GEI) | -               | -               | 180                           |
| <b>TOTAL</b>   | <b>-</b>        | <b>-</b>        | <b>180</b>                    |

| <b>DÉTAIL DES ACTIFS ET PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS</b>                 | <b>31/03/07</b> | <b>31/12/07</b> | <b>31/12/08<sup>(2)</sup></b> |
|---|-----------------|-----------------|-------------------------------|
| <b>Impôts différés actifs</b>   | <b>-</b>        | <b>-</b>        | <b>2 027</b>                  |
| Dont :  |                 |                 |                               |
| - Déficit reportable GEI  | -               | -               | 2 027                         |
| <b>Impôts différés passifs</b>  | <b>-</b>        | <b>-</b>        | <b>-</b>                      |
| Dont impact résultat :  |                 |                 |                               |
| - Distribution  | -               | -               | -                             |
| - Plus-value en sursis d'imposition sur titres                        | -               | -               | -                             |
| - Sur immeuble de placement   | -               | -               | -                             |
| Dont impact capitaux propres :  |                 |                 |                               |
| - Plus-value en sursis d'imposition sur titres disponibles à la vente | 1 644           | 75              | -                             |

**NOTE 22 - INFORMATIONS DIVERSES**

La rémunération brute des cinq personnes les mieux rémunérées s'est élevée au 31 décembre 2008 à 488 K€ dont 120 K€ pour l'activité hôtelière.

L'effectif salarié consolidé de la Société et de sa filiale hôtelière au 31 décembre 2008 est de 51 personnes dont 43 personnes pour l'activité hôtelière.

La rémunération des dirigeants mandataires sociaux et membres du Conseil d'Administration s'est élevée à 207 K€ au 31 décembre 2008 (y compris jetons de présence), dont 84 K€ pour l'activité hôtelière. Les dirigeants mandataires sociaux ne bénéficient d'aucune rémunération variable.

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 provisionnées : soit 9 mois de salaire pour 10 ans d'ancienneté et proportionnelle à l'ancienneté en deçà. Ce dispositif concerne également tous les salariés.

Au 31 décembre 2008 les honoraires des Commissaires aux comptes s'élèvent à 78 K€.

(1) Compte tenu du déficit fiscal constaté par la société au titre de l'exercice 2008, il n'y a pas d'impôt sur les sociétés à comptabiliser au 31/12/2008. Le solde du déficit fiscal de la société s'élève à 432 K€ et n'a pas donné lieu à impôt différé actif le secteur taxable étant résiduel.

(2) La filiale GEI dégageant à présent des bénéfices, les déficits fiscaux reportables dont elle dispose ont donné lieu à un impôt différé actif dans le cadre de la première consolidation de cette société. Dans ce cadre le montant de l'impôt différé actif s'établit à 2 027 K€ au 31 décembre 2008. Cet impôt différé actif sera utilisé au fur et à mesure des bénéfices futurs dégagés par GEI.

| NOTE 23 - INFORMATION SECTORIELLE  |               |                        |                  |               |                        |                      |                  |
|--|---------------|------------------------|------------------|---------------|------------------------|----------------------|------------------|
| NIVEAU 1 : PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ  | 31/12/07      |                        |                  | 31/12/08      |                        |                      |                  |
|  | TOTAL         | IMMEUBLES DE PLACEMENT | AUTRES ACTIVITÉS | TOTAL         | IMMEUBLES DE PLACEMENT | ACTIVITÉS HÔTELIÈRES | AUTRES ACTIVITÉS |
| <b>Produits d'exploitation</b>   | <b>6 579</b>  | <b>6 579</b>           | <b>-</b>         | <b>16 594</b> | <b>12 628</b>          | <b>3 966</b>         | <b>-</b>         |
| Loyers nets/Production vendue (services)   | 6 330         | 6 330                  | -                | 15 385        | 11 607                 | 3 778                | -                |
| Charges refacturées  | 214           | 214                    | -                | 1 007         | 1 007                  | -                    | -                |
| Autres produits  | 7             | 7                      | -                | 189           | 1                      | 188                  | -                |
| Reprises de dépréciations sur actifs   | 28            | 28                     | -                | -             | -                      | -                    | -                |
| Reprises dépréciation clients  | -             | -                      | -                | 13            | 13                     | -                    | -                |
| <b>Charges d'exploitation</b>  | <b>557</b>    | <b>557</b>             | <b>-</b>         | <b>4 973</b>  | <b>2 151</b>           | <b>2 822</b>         | <b>-</b>         |
| Dotations aux amortissements et provisions   | 118           | 118                    | -                | 846           | 645                    | 201                  | -                |
| Dotations aux provisions pour créances douteuses   | 37            | 37                     | -                | 7             | 7                      | -                    | -                |
| Dotations aux dépréciations sur actifs   | -             | -                      | -                | -             | -                      | -                    | -                |
| Dotations aux provisions pour risques et charges   | -             | -                      | -                | -             | -                      | -                    | -                |
| Charges refacturables  | 214           | 214                    | -                | 1 007         | 1 007                  | -                    | -                |
| Charges non refacturées/Achat de marchandises  | 167           | 167                    | -                | 1 566         | 482                    | 1 084                | -                |
| Salaires et traitements  | -             | -                      | -                | 944           | -                      | 944                  | -                |
| Charges sociales   | -             | -                      | -                | 398           | -                      | 398                  | -                |
| Autres charges   | 21            | 21                     | -                | 205           | 10                     | 195                  | -                |
| Produits de cession d'immeubles de placement   | -             | -                      | -                | -             | -                      | -                    | -                |
| Dividendes   | 1 128         | -                      | 1 128            | 1 656         | -                      | -                    | 1 656            |
| Produits nets sur titres non consolidés  | 3 459         | -                      | 3 459            | 3             | -                      | -                    | 3                |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b><br>(avant frais financiers et charges générales d'exploitation) | <b>10 609</b> | <b>6 022</b>           | <b>4 587</b>     | <b>13 280</b> | <b>10 477</b>          | <b>1 144</b>         | <b>1 659</b>     |

| NIVEAU 2 : PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE       |          |                      |                      | 31/12/08 |                      |                      |
|--|----------|----------------------|----------------------|----------|----------------------|----------------------|
| RÉPARTITION DES PRINCIPAUX ACTIFS      | 31/12/07 |                      |                      | TOTAL    | PARIS 6 <sup>e</sup> | PARIS 7 <sup>e</sup> |
|  | TOTAL    | PARIS 6 <sup>e</sup> | PARIS 7 <sup>e</sup> | TOTAL    | PARIS 6 <sup>e</sup> | PARIS 7 <sup>e</sup> |
| Immeubles de placement (VNC)           | 507 371  | 48 501               | 458 870              | 554 656  | 53 498               | 501 157              |
| Fonds de commerce                      | -        | -                    | -                    | 14 016   | 14 016               | -                    |
| RÉPARTITION DES REVENUS                | TOTAL    | PARIS                |                      | TOTAL    | PARIS                |                      |
| Loyers nets des immeubles de placement | 6 330    | 6 330                |                      | 11 607   | 11 607               |                      |
| Autres activités                       | -        | -                    |                      | 3 966    | 3 966                |                      |

**NOTE 24 - INFORMATION PRO FORMA**

Afin de faciliter la comparaison, il a été établi à titre d'information complémentaire, un compte de résultat pro forma conforme à IFRS 3 pour l'exercice clos au 31 décembre 2008 reprenant les activités de l'exercice en supposant que la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) détient l'immeuble du 209, rue de l'Université (Paris 7<sup>e</sup>) et la SAS GEI (propriétaire de l'hôtel Holiday Inn de Paris- Saint-Germain-des-Prés à Paris 6<sup>e</sup>) depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2008.

Les ajustements correspondent au chiffre d'affaire et aux charges de la SAS GEI ainsi qu'aux annulations des intercos pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2008 au 30 avril 2008.

|   | 31/12/08      | AJUSTEMENTS<br>PRO FORMA | 31/12/08<br>PRO FORMA | 31/12/07<br>(9 MOIS) |
|---|---------------|--------------------------|-----------------------|----------------------|
| - Produits d'exploitation                     | 16 633        | 1 405                    | 18 038                | 6 719                |
| - Charges d'exploitation                      | 6 488         | 1 267                    | 7 755                 | 2 013                |
| <b>Résultat opérationnel</b>                  | <b>10 145</b> | <b>138</b>               | <b>10 283</b>         | <b>4 706</b>         |
| Résultat avant Impôts                         | 4 917         | 128                      | 5 045                 | 7 644                |
| <b>Résultat net</b>                           | <b>4 743</b>  | <b>83</b>                | <b>4 826</b>          | <b>7 644</b>         |
| Dont Part des minoritaires<br>Part du groupe  | 4 743         | 83                       | 4 826                 | 7 644                |
| Résultat par action ( <i>en Euros</i> )       | 0,19          |                          | 0,19                  | 0,32                 |
| Résultat dilué par action ( <i>en Euros</i> ) | 0,19          |                          | 0,19                  | 0,32                 |

## 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 2008 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 examiner, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

### II - JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 décembre 2008 ont été réalisées dans un contexte de difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques. C'est dans ce contexte que conformément aux dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce, nous avons procédé aux appréciations que nous portons à votre connaissance :

- 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.
- La participation détenue par votre société dans le capital d'une société cotée a fait l'objet d'une détermination de juste valeur sur la base d'une analyse multicritères compte tenu du caractère inactif du marché comme décrit au paragraphe 4-C de l'annexe. Nous avons examiné le dispositif de détermination de la valorisation de cette ligne de titres.

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 à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion.

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

Fait à Courbevoie et Paris, le 5 mars 2009.

Les Commissaires aux Comptes

**MAZARS**  
Anne VEAUTE

**SEREG**  
Jean-Marie TOUZET

### **Immeubles de placement**

L'immeuble de la rue de Vaugirard est devenu la propriété de la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) en janvier 2008, dans le but d'en tirer des loyers et de le valoriser. En conséquence, il a été enregistré dans la catégorie des immeubles de placement, le locataire étant la société GEI. Or en mai 2008, la FONCIÈRE DES 6<sup>e</sup> ET 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) a reçu en apport la quasi-totalité du capital de GEI, ce qui a conduit à intégrer cette société dans le périmètre consolidé.

Au 31 décembre 2008, l'immeuble est demeuré à son affectation d'origine d'immeuble de placement. Les circonstances indiquées ci-dessus, c'est-à-dire la prise de contrôle de la société locataire après l'acquisition du bien, conduiront par application de la norme IAS 40 à reclasser l'immeuble en immobilisation d'exploitation.

Cette différence de classement entre immeuble de placement et immeuble d'exploitation au 31 décembre 2008 n'a pas d'impact sur :

- la valeur de l'immeuble,
- la cadence des amortissements,
- le résultat de la société.

## RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

---

### Première résolution

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 2008, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que toutes les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

### Deuxième résolution

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 2008, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que toutes les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

### Troisième résolution

L'Assemblée Générale prend acte du rapport spécial établi par les Commissaires aux Comptes, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, en exécution des articles L 225-38 et suivants du Code de Commerce.

### Quatrième résolution

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 2008. L'Assemblée Générale donne également quitus de leur mandat aux Commissaires aux Comptes au titre de l'exercice clos.

### Cinquième résolution

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil d'Administration, décide d'affecter le résultat net de l'exercice écoulé qui s'élève à 5 100 998 € de la manière suivante :

|                                  | <i>En Euros</i>   |
|----------------------------------|-------------------|
| • Bénéfice net de l'exercice :   | 5 100 998         |
| • Report à nouveau :             | 10 418 664        |
| <b>TOTAL À RÉPARTIR :</b>        | <b>15 519 662</b> |
| • Dividende distribué :          | 3 327 305         |
| • Dotation à la réserve légale : | 255 050           |
| • Report à nouveau :             | 11 937 307        |

Cette répartition correspond à un dividende de 0,13 € par action, pour les 25 594 655 actions composant le capital social.

Le dividende sera mis en paiement à compter du 16 avril 2009 par détachement du coupon n° 2 le 10 avril 2009. 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 :

| Exercices       | 31/12/05<br>(12 mois) | 31/12/06<br>(12 mois) | 31/03/07<br>(3 mois) | 31/12/07<br>(9 mois) |
|-----------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|
| Dividende total | -                     | -                     | -                    | 0,13 €               |

---

### Sixième résolution

L'Assemblée Générale, statuant en application des articles L 225-209 et suivants du Code de Commerce, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, autorise le Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la Loi, pour une durée de 18 mois à compter du jour de la présente Assemblée, à opérer en Bourse, avec pour objectifs, par ordre de priorité :

- assurer l'animation du marché secondaire ou de la liquidité de l'action par un prestataire de service d'investissement agissant de manière indépendante à travers un contrat de liquidité conforme aux principes de la Charte de déontologie de l'Association Française des Marchés Financiers (AMAFI ex AFEI) du 14 mars 2005, reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF),
- 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,
- permettre la remise des actions en paiement ou en échange, dans le cadre d'opérations financières ou de croissance externe.

Pour la mise en œuvre de ce programme, l'Assemblée Générale décide que :

- L'acquisition, la cession et le transfert de ces actions pourront être effectués, à tout moment, y compris en période d'offre publique, en une ou plusieurs fois, sur le marché ou de gré à gré, par tous moyens autorisés, conformément à la réglementation applicable et aux modalités définies par l'AMF.
- La part maximale du capital pouvant être transférée sous forme de blocs de titres pourra atteindre la totalité du programme de rachat d'actions.
- La société ne pourra acheter ses actions qu'à un prix au plus égal à 20 €, sous réserve des ajustements liés aux éventuelles opérations sur le capital.
- La société ne pourra détenir plus de 5 % du capital social dans le cadre de la présente autorisation, le cas échéant par acquisition de blocs de titres.

En vue d'assurer l'exécution de cette résolution, tous pouvoirs sont conférés au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la Loi, aux fins notamment :

- de décider la mise en œuvre de la présente autorisation ;
- de passer tous ordres de bourse ;
- de conclure avec un prestataire de services d'investissements un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie AMAFI (ex AFEI) reconnue par l'AMF ;
- d'effectuer toutes déclarations et formalités auprès de l'AMF relatives au programme de rachat visé ci-dessus ;
- de remplir toutes autres formalités ou de conclure tous autres accords à cet effet et, plus généralement, de faire tout ce qui sera utile et nécessaire pour mettre en œuvre le programme de rachat visé ci-dessus.

Cette autorisation annule et remplace la précédente.

---

### Septième résolution

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil d'Administration, décide de nommer la société COFITEM-COFIMUR en tant qu'Administrateur pour une durée de 6 ans qui prendra fin lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

---

### Huitième résolution

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil d'Administration, décide de renouveler le cabinet SEREG, domicilié 21, rue des Favorites, 75015 PARIS, en tant que Commissaire aux Comptes titulaire, pour une durée de 6 exercices.

---

### Neuvième résolution

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil d'Administration, décide de renouveler Monsieur Philippe GAUTIER, domicilié 306, bureaux de la Colline, 92213 SAINT-CLOUD, en tant que Commissaire aux Comptes suppléant, pour une durée de 6 exercices.

---

### Dixième résolution

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un exemplaire ou d'une copie des présentes pour procéder aux formalités nécessaires.



Les actions de la 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 2008

Sur 12 mois, du 1<sup>er</sup> janvier 2008 au 31 décembre 2008 :

- il s'est traité 1 747 110 actions,
- la moyenne mensuelle des titres traités est de 145 593 actions,
- le montant total des capitaux échangés est de 28,96 M€.

### Évolution des cours en 2008 :

*En Euros*

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Au 15 mars 2007           | 15,69 (correspondant au cours d'introduction de 16,50) <sup>(1)</sup> |
| Au 31 décembre 2007       | 18,00   |
| Au 31 décembre 2008       | 9,90  |
| Plus bas de l'année 2008  | 9,90  |
| Plus haut de l'année 2008 | 18,00   |

### Évolution du cours sur 18 mois (de septembre 2007 à février 2009) :

*En Euros*

| Mois           | Plus haut | Plus bas | Mois           | Plus haut | Plus bas |
|----------------|-----------|----------|----------------|-----------|----------|
| Septembre 2007 | 18,01     | 17,50    | Juin 2008      | 17,80     | 17,65    |
| Octobre 2007   | 18,01     | 17,75    | Juillet 2008   | 17,80     | 17,31    |
| Novembre 2007  | 18,00     | 16,90    | Août 2008      | 17,45     | 17,10    |
| Décembre 2007  | 18,10     | 17,70    | Septembre 2008 | 17,40     | 16,55    |
| Janvier 2008   | 18,00     | 17,70    | Octobre 2008   | 16,50     | 14,30    |
| Février 2008   | 18,00     | 17,60    | Novembre 2008  | 14,50     | 10,20    |
| Mars 2008      | 17,85     | 17,69    | Décembre 2008  | 13,37     | 9,90     |
| Avril 2008     | 18,00     | 17,60    | Janvier 2009   | 11,80     | 9,69     |
| Mai 2008       | 18,00     | 17,70    | Février 2009   | 10,00     | 8,90     |

(1) Les cours de mars 2007 à juillet 2007 sont ajustés du détachement du droit préférentiel de souscription des actionnaires à l'issue de la séance de Bourse du 19 juillet 2007, dans le cadre de l'augmentation de capital réalisée du 20 au 31 juillet 2007.

En plus des huit immeubles acquis en 2005 et 2006, la Société a significativement renforcé son patrimoine existant fin 2007 par l'acquisition auprès du Groupe NATIXIS de sept immeubles situés rue de Bourgogne et rue Saint-Dominique, pour le porter environ à 51 400 m<sup>2</sup>. Après réalisation définitive des apports approuvés en 2008, son patrimoine représente désormais 59 000 m<sup>2</sup> (1).

### Patrimoine de la Société et de ses filiales au 31 décembre 2008

Il est constitué de dix-huit très beaux actifs acquis entre 2005 et 2008 :

1. 3, avenue Octave Gréard, 6, avenue Charles Floquet, 15-19, avenue de Suffren à Paris 7<sup>e</sup> : un immeuble indépendant de bureaux d'environ 9 500 m<sup>2</sup>, ancien siège de la Marine Nationale (Ministère de la Défense) ;
2. 1-1 bis, avenue Charles Floquet, avenue Octave Gréard, Allée Thomy Thierry à Paris 7<sup>e</sup> : un immeuble indépendant de bureaux d'environ 3 100 m<sup>2</sup> avec jardin, ancien siège de la DIACT (ex DATAR) ;
- 3-4. 24, rue de l'Université à Paris 7<sup>e</sup> : ensemble indépendant de 2 400 m<sup>2</sup> de bureaux, situé en face des locaux de l'ENA, comprenant deux immeubles, dont l'Hôtel de la Ferté-Sennecker, agrémentés d'une cour d'honneur et d'un jardin ;
- 5-6. 136 bis et 138 bis, rue de Grenelle à Paris 7<sup>e</sup> : deux immeubles indépendants de bureaux d'environ 2 800 m<sup>2</sup>, comprenant une cour d'honneur et un jardin, situés à proximité de l'esplanade des Invalides ;
7. 4, rue Danton et 3, rue Suger à Paris 6<sup>e</sup> : un immeuble indépendant de 3 800 m<sup>2</sup> situé à l'entrée de la place Saint-Michel, en cours de transformation en hôtel Holiday Inn 3 étoiles de 116 chambres ;
8. 83, boulevard du Montparnasse à Paris 6<sup>e</sup> : un immeuble entièrement loué de 1 800 m<sup>2</sup> de bureaux et 86 parkings, situé au pied de la gare et de la tour Montparnasse ;
9. 18-20, rue de Bourgogne à Paris 7<sup>e</sup> : un immeuble d'habitation d'environ 2 000 m<sup>2</sup> acquis auprès du Groupe NATIXIS, entièrement loué, agrémenté d'une cour aménagée et de terrasses ;
- 10-15. 24-26, 41-43 et 45-51, rue Saint-Dominique à Paris 7<sup>e</sup> : ancien siège du CRÉDIT NATIONAL, acquis auprès du Groupe NATIXIS, présentant une surface d'environ 25 000 m<sup>2</sup> de bureaux<sup>(2)</sup> et plus d'une centaine de parkings en sous-sol, 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 de près de 2 hectares, ensemble de six immeubles situés à proximité immédiate de l'Assemblée Nationale, entre la place du Palais Bourbon et l'esplanade des Invalides ;
16. 92, rue de Vaugirard à Paris 6<sup>e</sup> : l'hôtel Holiday Inn de Paris-Saint-Germain-des-Prés, établissement 3 étoiles de 134 chambres représentant environ 4 300 m<sup>2</sup> et disposant de 27 emplacements de parkings en sous-sol. Les murs de l'hôtel ont été acquis au 1<sup>er</sup> trimestre 2008. Il est exploité par la Société G.E.I., propriétaire du fond de commerce, filiale à 99,95 % depuis mai 2008 ;
17. 209, rue de l'Université à Paris 7<sup>e</sup> : un immeuble de bureaux indépendant d'environ 1 300 m<sup>2</sup>, bénéficiant de parkings en sous-sol, d'un jardin privatif et de terrasses aménagées, situé en face du Musée du quai Branly ;
18. 26-28, rue des Saints-Pères et rue du Pré-aux-Clercs à Paris 7<sup>e</sup> : fin 2008, la Société a pris une participation de 32,5 % dans la SCI SAINTS-PÈRES FLEURY qui s'est portée acquéreur de l'Hôtel de Fleury (ancienne École Nationale des Ponts et Chaussées) d'une superficie totale d'environ 9 000 m<sup>2</sup>.

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 35 ans et ne comportant aucune indexation, la Société est propriétaire de tous les terrains sur lesquels ses immeubles sont situés. Les actifs de la société ne sont grevés d'aucune garantie, nantissement ou sûretés.

### Engagements fermes et principaux investissements envisagés

Au cours de l'exercice, la Société n'a contracté aucun nouvel engagement ferme d'acquisition. Au cours des prochains exercices, elle continuera d'être attentive aux opportunités de marché qui pourraient se présenter à elle dans les 6<sup>e</sup> et 7<sup>e</sup> arrondissements de Paris.

(1) Y compris la quote-part de surfaces dans la SCI SAINTS-PÈRES FLEURY.

(2) Y compris des surfaces annexes en sous-sol à restructurer.

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

#### 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.

Cependant, pour permettre l'adoption par la Société du statut SIIC suite à l'admission de ses actions aux négociations sur Euronext Paris et conformément à la décision de l'Assemblée Générale du 19 janvier 2007, l'exercice social ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2007 a été clôturé par exception le 31 mars 2007 et celui ouvert le 1<sup>er</sup> avril 2007 a été clôturé le 31 décembre 2007.

#### 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).

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 184, rue de la Pompe 75116 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 précédent 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 actionariat est composé de grandes compagnies d'assurances fondatrices. La Société fait partie d'un ensemble de sociétés à vocation de financement et d'investissements immobiliers qui comprend COFITEM-COFIMUR et le groupe PHRV.

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.

Les relations entre les trois entités ne sont pas hiérarchisées ni formalisées, chacune d'entre elles conservant son indépendance par rapport aux autres et disposant de sa propre équipe de gestion. Il n'existe aucune refacturation de charges salariales entre les différentes sociétés ayant des mandataires communs, ni aucun avantage accordé à un dirigeant au titre de ses fonctions dans une autre société. Chaque société rémunère ses mandataires sociaux en fonction du travail accompli par eux au bénéfice de ladite société. Ainsi, il n'existe pas de relation économique, autre que capitalistique, entre ces sociétés. Leurs liens proviennent d'un management et d'un actionariat en partie commun constitué de compagnies d'assurances présentes dans le capital de ces sociétés depuis l'origine du groupe en 1984. La structure capitalistique de ces trois sociétés les rendent autonomes les unes par rapport aux autres en l'absence d'actionnaires de contrôle et de pacte ou de concert entre actionnaires.

### Actionnaires communs au 31 décembre 2008

|   | PHRV   | COFITEM-COFIMUR | FONCIÈRE DES 6 <sup>e</sup> ET 7 <sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) |
|---|--------|-----------------|---|
| GROUPE AGF-ALLIANZ  | 30,6 % | 20,3 %          | 18,3 %  |
| GROUPE AZUR-GMF   | 30,6 % | 18,2 %          | 18,6 %  |
| GROUPE COFITEM-COFIMUR  | 30,3 % | -               | 8,7 %   |
| GROUPE PHRV   | -      | -               | 24,4 %  |
| FONCIÈRE DES 6 <sup>e</sup> ET 7 <sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) | -      | 7,4 %           | -   |

### Administrateurs communs au 31 décembre 2008

|                    | PHRV   | COFITEM-COFIMUR                       | FONCIÈRE DES 6 <sup>e</sup> ET 7 <sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) |
|--------------------|--|---------------------------------------|---|
| Luc GUINEFORT      | Président Directeur Général  | Président du Conseil d'Administration | Président Directeur Général   |
| Michel DUFIEF      | Administrateur   | Censeur                               | Administrateur  |
| François THOMAZEAU | Administrateur   | Administrateur                        | Administrateur  |
| Sophie BEUVADEN    | Représentant permanent de GMF Assurances                               | Représentant permanent de GMF VIE     | Représentant permanent de GMF VIE   |
| Alain LE VÉEL      | Directeur Général Délégué<br>Représentant permanent de COFITEM-COFIMUR |                                       | Représentant permanent de PHRV  |

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 2008

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2008, la Société a réalisé plusieurs opérations avec COFITEM-COFIMUR et PHRV, sociétés avec lesquelles elle présente des relations capitalistiques.

Début 2008, la Société a levé l'option du contrat de crédit-bail immobilier lui permettant d'acquérir auprès du pool de crédit-bailleurs, parmi lesquels figure COFITEM-COFIMUR, la pleine propriété des murs de l'hôtel Holiday Inn de Saint-Germain-des-Prés situé 92, rue de Vaugirard à Paris 6<sup>e</sup>, dont la société G.E.I. est détentrice et exploitante du fonds de commerce.

.....

Dans le prolongement de cette opération, l'Assemblée Générale du 6 mai 2008 a approuvé l'apport à la Société, avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2008, de la participation détenue par PHRV à hauteur de 99,9 % dans la société G.E.I., propriétaire et exploitante du fonds de commerce de cet hôtel. Réalisée sur la base de la valeur d'expertise établie par un expert indépendant, cette opération a été soumise à l'appréciation de deux Commissaires aux Apports.

Par ailleurs, l'Assemblée Générale du 6 mai 2008 a approuvé l'apport à la Société par COFITEM-COFIMUR de l'immeuble de bureaux situé 209, rue de l'Université à Paris 7<sup>e</sup>, avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2008. Cette opération réalisée sur la base de la valeur d'expertise établie par un expert indépendant a été soumise à l'appréciation de deux Commissaires aux Apports.

Ces opérations d'arbitrage classiques en matière immobilière, qui s'inscrivent dans une stratégie d'optimisation des patrimoines, constituent des opérations courantes réalisées à des conditions de marché et ne s'apparentent pas au régime des conventions réglementées. Elles avaient néanmoins été préalablement présentées au Conseil d'Administration des sociétés concernées.

## **Opérations intervenues entre parties liées en 2007**

Fin 2007, la Société s'était portée acquéreur, auprès de la société G.E.I., du droit au crédit-bail portant sur les murs de l'hôtel Holiday Inn de Paris – Saint-Germain-des-Prés situé 92, rue de Vaugirard à Paris 6<sup>e</sup>, dont la société G.E.I. est détentrice et exploitante du fonds de commerce.

## **Filiales**

La Société détient 99,99 % de chacune des quatre SCI de location simple constituées en vue de l'acquisition des actifs immobiliers en patrimoine :

- La SCI DU 4 RUE DANTON a été constituée par la Société en janvier 2006 pour permettre l'acquisition de l'actif immobilier situé à la même adresse, à Paris 6<sup>e</sup>.
- La SCI FLOQUET GRÉARD a été constituée par la Société en août 2006 pour permettre l'acquisition de l'actif immobilier situé 1-1 bis, avenue Charles Floquet, avenue Octave Gréard et allée Thomy Thierry à Paris 7<sup>e</sup>.
- La SCI DU 136 BIS RUE DE GRENELLE a été constituée par la Société en décembre 2006 pour permettre l'acquisition de l'actif immobilier situé à la même adresse, à Paris 7<sup>e</sup>.
- La SCI DU 138 BIS RUE DE GRENELLE a été constituée par la Société en décembre 2006 pour permettre l'acquisition de l'actif immobilier situé à la même adresse, à Paris 7<sup>e</sup>.

Également, la Société détient 99,95 % du capital de la société G.E.I., propriétaire et exploitante du fonds de commerce de l'hôtel Holiday Inn de Paris – Saint-Germain-des-Prés situé 92, rue de Vaugirard à Paris 6<sup>e</sup>. L'opération d'apport a été approuvée par l'Assemblée Générale du 6 mai 2008 avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2008.

Fin 2008, la Société a souscrit une participation de 32,5 % dans 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 9 000 m<sup>2</sup>.

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

En milliers d'Euros

| FILIALES ET PARTICIPATIONS  |                                       |                                       |                                       |                                       |   |                                       |                          |
|---|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---|---------------------------------------|--------------------------|
| CARACTÉRISTIQUES  | PARTS DANS LES SCI DE LOCATION SIMPLE |                                       |                                       |                                       |   | FILIALES<br>HÔTELIÈRES                | AUTRES<br>PARTICIPATIONS |
| Dénomination  | SCI du 4 rue<br>Danton                | SCI Floquet<br>Gréard                 | SCI du 136<br>bis rue de<br>Grenelle  | SCI du 138<br>bis rue de<br>Grenelle  | SCI Saints-<br>Pères Fleury                           | SAS GEI                               | Total global             |
| Capital social  | 100                                   | 100                                   | 100                                   | 100                                   | 3 000   | 140                                   |                          |
| Réserves et report à<br>nouveau avant affectation<br>des résultats    | -                                     | -                                     | -                                     | -                                     | -   | 16                                    |                          |
| % du capital détenu / de<br>droits de vote                            | 99,99 %                               | 99,99 %                               | 99,99 %                               | 99,99 %                               | 32,50 %   | 99,95 %                               |                          |
| Valeur d'inventaire brute   | 99                                    | 99                                    | 99                                    | 99                                    | 975   | 16 491                                | 30 550                   |
| Valeur d'inventaire nette   | 99                                    | 99                                    | 99                                    | 99                                    | 975   | 16 491                                | 30 550                   |
| Prêts et avances consentis<br>par la Société non encore<br>remboursés | 26 099                                | 32 497                                | 20 572                                | 8 351                                 | 20 009  | 9 200                                 | -                        |
| Montant des cautions et<br>avals fournis                              | -                                     | -                                     | -                                     | -                                     | -   | -                                     | -                        |
| Chiffre d'affaires hors<br>taxes du dernier exercice                  | -                                     | -                                     | -                                     | -                                     | -   | 5 493                                 | 135 785                  |
| Résultat du dernier<br>exercice (31/12/08)                            | -7                                    | -139                                  | -47                                   | -19                                   | -   | 662                                   | 15 009                   |
| Produits distribués à<br>la Société au cours du<br>dernier exercice   | -                                     | -                                     | -                                     | -                                     | -   | -                                     | 1 656                    |
| Observations  | Clôture des<br>comptes au<br>31/12/08 | Clôture des<br>comptes au<br>31/12/08 | Clôture des<br>comptes au<br>31/12/08 | Clôture des<br>comptes au<br>31/12/08 | 1 <sup>re</sup> clôture<br>des comptes<br>au 31/12/09 | Clôture des<br>comptes au<br>31/12/08 | -                        |

## ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS DANS LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS DE LA SOCIÉTÉ ET CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIÈRE OU COMMERCIALE

L'Assemblée Générale du 6 mai 2008 a approuvé deux opérations d'apports rémunérés en titres avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2008. Évaluées à 28,4 M€, elles ont donné lieu à l'émission de 1 577 091 actions nouvelles au prix de 18 € chacune, permettant de réaliser une augmentation de capital de 23,7 M€ et de constater une prime d'émission de 4,7 M€. Le capital social s'élève désormais à 383 919 825 €, composé de 25 594 655 actions de 15 € de nominal chacune. Au 31 décembre 2008, les fonds propres sociaux s'élèvent à 435,2 M€ (y compris résultat de la période) et les fonds propres consolidés part du groupe s'élèvent à 426,4 M€.

À l'issue de ces opérations, la Société est devenue propriétaire d'un immeuble de bureaux indépendant situé 209, rue de l'Université à Paris 7<sup>e</sup>, en face du Musée du quai Branly, offrant une surface d'environ 1 300 m<sup>2</sup>, bénéficiant de parkings en sous-sol, d'un jardin privatif et de terrasses aménagées. Cet immeuble entièrement loué a contribué à la croissance des revenus locatifs de la Société sur l'exercice.

Également, la Société détient désormais 99,95 % de la Société G.E.I., propriétaire et exploitante du fonds de commerce de l'hôtel Holiday Inn de Paris – Saint-Germain-des-Prés situé 92, rue de Vaugirard à Paris 6<sup>e</sup>, dont elle s'était portée acquéreur des murs auprès du pool de crédit-bailleurs début 2008. Cet établissement 3 étoiles de 134 chambres marque le démarrage de l'activité hôtelière de la Société qui devrait être prolongée par l'ouverture attendue courant 2009 de l'hôtel Holiday Inn de Paris – Notre-Dame (3 étoiles de 116 chambres) situé 4, rue Danton et 3, rue Suger à Paris 6<sup>e</sup> (place Saint-André-des-Arts et place Saint-Michel).

Les hôtels exploités et développés par la Société sont des hôtels dits « bureaux » d'ultra centre-ville. Ceux-ci privilégient une activité d'hébergement et de séminaires avec une restauration limitée (petits-déjeuners et bar).

.....

L'activité de l'hôtel de Saint-Germain-des-Prés a réalisé des performances satisfaisantes au cours de l'exercice avec taux d'occupation de 82,4 % (contre 83 % en 2007) pour un prix moyen de 118,80 € HT (contre 126 € en 2007). Cette activité a permis à G.E.I. de constater un chiffre d'affaires de 5,5 M€ en 2008 (contre 5,9 M€ en 2007). Le résultat net a atteint 0,66 M€.

L'exercice 2008 a également été marqué par la libération de plusieurs immeubles occupés par l'État (avenue Charles Floquet et rue de Grenelle), ainsi que par la libération des immeubles de la rue Saint-Dominique acquis auprès du Groupe NATIXIS fin 2007. Ces immeubles sont devenus non productifs de loyers sur l'exercice.

Parallèlement à ces libérations, la Société a obtenu les autorisations nécessaires à la rénovation complète de deux immeubles de la rue Saint-Dominique, ainsi que des immeubles de l'avenue Charles Floquet et de la rue de Grenelle, ce qui a permis le démarrage des travaux de restructuration au cours de l'exercice.

Le chiffre d'affaires consolidé enregistré en hausse sur l'exercice devrait diminuer en 2009. Le chiffre d'affaires 2008 provient d'une part de l'activité hôtelière de la société G.E.I. et d'autre part des loyers intermédiaires perçus sur les immeubles de la rue Saint-Dominique dans l'attente de leur libération effective.

Compte tenu des importants travaux engagés, les résultats récurrents de la Société resteront très faibles jusqu'à l'entrée en location des immeubles rénovés actuellement, après l'achèvement de leur restructuration qui permettra une progression significative des loyers.

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2008, la Société a réalisé deux transactions significatives dans le 7<sup>e</sup> arrondissement avec de très grandes signatures. Ces commercialisations ont fait l'objet de baux qui prendront effet au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2010, après restructuration des immeubles. Il s'agit d'une part de deux immeubles appartenant à l'ensemble de la rue Saint-Dominique, d'une surface de près de 13 000 m<sup>2</sup>, et d'autre part de la quasi-totalité de l'immeuble du 136 bis, rue de Grenelle pour une surface d'environ 1 350 m<sup>2</sup>. Ces deux opérations ont été conclues aux conditions locatives des ensembles immobiliers parisiens livrés restructurés à neuf dans les meilleurs quartiers. Ainsi, lorsque les travaux seront achevés, ils contribueront à la réalisation des objectifs de la Société.

Dans une conjoncture immobilière devenue difficile qui pourrait entraîner des délais dans l'entrée en rentabilité de certains immeubles, le Conseil a été conduit à revenir sur son intention de proposer le versement d'un dividende de 0,60 € par action au titre de l'exercice 2008.

## **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.

Au début de l'exercice, son introduction en Bourse sur Euronext Paris ayant été réalisée au cours de l'exercice précédent clos le 31 mars 2007, la Société a pu opter pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) prévu par l'article 208 C du Code Général des Impôts, avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> avril 2007.

Elle doit désormais respecter les obligations de distribution prévues par ce régime :

- distribution annuelle des résultats nets issus des activités locatives au moins à hauteur de 85% ;
- distribution des résultats nets issus des plus-values de cession au moins à hauteur de 50% 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 pouvant ultérieurement faire partie du périmètre d'option.

Pour respecter l'obligation de distribution liée à l'adoption du statut SIIC, l'Assemblée Générale du 6 mai 2008 avait approuvé le versement d'un dividende de 0,13 € par action au titre de l'exercice 2007.

Compte tenu de la confirmation des craintes exprimées en octobre 2008 sur l'état du marché immobilier, le Conseil d'Administration est revenu, dans un souci de prudence, sur son intention initiale de distribuer un dividende de 0,60 € par action au titre de l'exercice 2008, pour ne pas prélever sur le report à nouveau. Il s'est orienté vers un niveau de distribution égal à celui de l'année précédente. Ainsi, le Conseil d'Administration a décidé de proposer à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2008 de distribuer un dividende de 0,13 € par action.

## ÉVALUATIONS DU PATRIMOINE

Sur la base des expertises externes du patrimoine réalisées en décembre 2008 et janvier 2009, la valeur vénale du patrimoine ressort à 627,92 M€ au 31 décembre 2008 permettant de constater une plus-value latente globale de 59,25 M€. L'actif net réévalué de la Société s'établit ainsi à 19,40 € hors droits par action à cette date.

| Hypothèse hors droits | ANR        | Nombre d'actions | ANR/Action |
|-----------------------|------------|------------------|------------|
| Valeur expertisée     | 496 617 K€ | 25 594 655       | 19,40 €    |

  

| Hypothèse droits inclus | ANR        | Nombre d'actions | ANR/Action |
|-------------------------|------------|------------------|------------|
| Valeur expertisée       | 510 257 K€ | 25 594 655       | 19,94 €    |

La quasi-totalité des immeubles du patrimoine ayant été acquise récemment sous le régime de la TVA immobilière, l'impact des droits de mutation n'est donc pas significatif. Le taux des frais de mutation est établi forfaitairement à 1,80 % pour les immeubles acquis récemment sous le régime de la TVA et à 6,20 % 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.

La Société procède chaque année à l'expertise de ses immeubles qu'ils soient en location ou en cours de travaux. Les immeubles en travaux représentaient près de 90 % du patrimoine en valeur nette comptable au 31 décembre 2008. 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 FONCIER EXPERTISE, EUROFLEMMING EXPERTISE et CBRE VALUATION pour la première évaluation des six immeubles de bureaux constituant l'ensemble situé 24-26, 41-43 et 45-51, rue Saint-Dominique à Paris 7<sup>e</sup>. Le cabinet FONCIER EXPERTISE a également conduit une expertise sur les autres immeubles de la Société.

La Société a recours en qualité d'expert à CBRE VALUATION, EUROFLEMMING EXPERTISE 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.

| Expert  | FONCIER EXPERTISE                    | CBRE VALUATION                     | EUROFLEMMING EXPERTISE        |
|---|--------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|
| Adresse   | 19, rue des Capucines<br>75001 PARIS | 34-36, rue Guersant<br>75017 PARIS | 5, rue Lincoln<br>75008 PARIS |
| RCS   | Paris 788 276 806                    | Paris 384 853 701                  | Paris 501 502 660             |
| Association professionnelle française                         | AFREXIM                              | AFREXIM                            | IFEI                          |
| Adhésion à la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière | Oui                                  | Oui                                | Oui                           |
| Intérêt de l'expert dans l'émetteur                           | Néant                                | Néant                              | Néant                         |
| Montant des honoraires versés HT                              | 15 500 €                             | 15 000 €                           | 7 000 €                       |

Dans le respect de ladite charte 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. Arrêté au jour de l'expertise, ce montant est estimé sous le respect des conditions, supposées préalablement et cumulativement réunies, suivantes :

- libre volonté du vendeur et de l'acquéreur ;
- disposition d'un délai raisonnable pour la négociation ;
- maintien de la valeur à un niveau sensiblement stable pendant ce délai ;
- bien proposé à la vente dans les conditions du marché, sans réserves, avec une publicité adéquate ;
- absence de facteurs de convenance personnelle.

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 valeur locative de marché correspond à la contrepartie financière (annuelle ou mensuelle) des biens expertisés :

- dans des conditions de marché au jour de l'expertise, pour usage du bien dans le cadre d'un nouveau bail ;
- dans des conditions d'exploitation normale et correspondant à l'affectation actuelle du bien.



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

- 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).
- Méthode par le revenu : 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.

Les hypothèses particulières retenues par l'expert et qui sont spécifiques à chaque immeuble sont fondées sur une approche prudente, concernant notamment les immeubles en cours de travaux et non loués :

- par l'estimation d'un loyer futur non indexé,
- en tenant compte d'une vacance locative temporaire (de l'ordre de 12 mois),
- et/ou en tenant compte d'une franchise initiale de loyer (de l'ordre de 6 mois),
- par l'absence de paliers de loyer,
- par l'absence de plus-values locatives futures.

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

|   | Bureaux            | Hôtels (murs et fonds) |
|---|--------------------|------------------------|
| Valeur vénale hors droits                               | 566,89 M€          | 61,03 M€               |
| Valeur vénale hors droits/m <sup>2</sup>                | 7 222 € - 13 573 € | 6 512 € - 8 368 €      |
| Taux de capitalisation                                  | 4,60 % - 6,30 %    | 6,00 % - 6,90 %        |
| Taux d'actualisation <sup>(1)</sup>                     | 6 % - 7 %          | -                      |
| Taux de croissance des flux (indexation) <sup>(1)</sup> | 2,00 % - 2,50 %    | -                      |
| Taux de rendement effectif                              | 5,52 % - 6,89 %    | -                      |

## POSITION CONCURRENTIELLE DE L'ÉMETTEUR

Avec une capitalisation de l'ordre de 255 M€ fin 2008, 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 situé dans les meilleurs quartiers d'affaires, essentiellement dans les arrondissements de la rive droite, à titre d'exemple : GECINA, SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, SIIC DE PARIS, SIIC DE PARIS 8<sup>e</sup>, ACANTHE DÉVELOPPEMENT, 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.

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

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

**GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET FONCTIONNEMENT  
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

La Société a mis en place, dans la perspective de l'admission de ses titres aux négociations sur le marché Euronext Paris, 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 la taille modérée de la Société.

Fin 2008, le Conseil d'Administration a pris connaissance des recommandations AFEP-MEDEF du 6 octobre 2008 relatives à la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé.

Il a considéré que ces recommandations s'inscrivent dans la démarche de gouvernement d'entreprise de la Société. En conséquence, en application de la Loi du 3 juillet 2008 transposant la directive communautaire 2006/46/CE du 14 juin 2006, le code AFEP-MEDEF ainsi modifié est celui auquel se réfèrera la Société pour l'élaboration du présent rapport à compter de l'exercice clos le 31 décembre 2008. Ce rapport est désormais soumis à l'approbation du Conseil d'Administration.

**CONSEIL D'ADMINISTRATION**

**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 (12) 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 8 Administrateurs au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

Le Conseil d'Administration est composé de représentants d'actionnaires détenant plus de 5 % de capital, ainsi que de personnalités qualifiées.

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.

Compte tenu de la spécificité de l'actionnariat de la Société, sont considérés comme indépendants les administrateurs représentant les actionnaires détenant moins de 10 % du capital social, ainsi que les personnalités choisies pour leur expérience et leur expertise.

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

Les mandats et fonctions des administrateurs de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008 étaient les suivants :

| Nom et adresse   | Mandat et durée du mandat   | Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la Société   |
|--|---|---|
| <b>Luc GUINEFORT</b><br>209, rue de l'Université<br>75007 PARIS    | Président Directeur Général depuis 2006<br><br>Échéance du mandat en cours : 2012 | <b>Mandats exercés :</b><br>Président Directeur Général de PHRV<br>Président du Conseil d'Administration de COFITEM-COFIMUR et de la FONCIÈRE COFITEM<br>Administrateur de RISQUE & SÉRÉNITÉ<br><b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</b><br>Président Directeur Général de SIIC DE PARIS<br>Administrateur et Vice-Président de SIIC DE PARIS 8 <sup>e</sup><br>Administrateur de LOCAMUR-SOFIGROS et de SOPHIA |
| <b>Philippe BLAVIER</b><br>209, rue de l'Université<br>75007 PARIS | Administrateur depuis 2007<br><br>Échéance du mandat en cours : 2012              | <b>Mandats exercés :</b><br>Administrateur à l'étranger de BANCA NAZIONALE DEL LAVORO (Rome) et ALGONQUIN (Bruxelles)<br><b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</b><br>Administrateur à l'étranger de BNPP SUISSE SA<br>Administrateur en France de COFACE  |

| Nom et adresse  | Mandat et durée du mandat   | Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la Société  |
|---|---|--|
| <b>Michel DUFIEF</b><br>209, rue de l'Université<br>75007 PARIS       | Administrateur depuis 2006<br><br>Président du Comité d'Audit<br><br>Échéance du mandat en cours : 2012 | <b>Mandats exercés :</b><br>Président du Conseil de Surveillance de SALTIEL SA<br>Administrateur de SIIC DE PARIS, de PHRV et de la SAS SEHPB<br>Censeur de COFITEM-COFIMUR<br><br><b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</b><br>Administrateur de COFITEM-COFIMUR, SIIC DE PARIS 8 <sup>e</sup> , SOPHIA, de SATURNE, de RESTAURATION-INVESTISSEMENT<br>Censeur des HÔTELS FOREST HILL, Meudon et La Villette   |
| <b>Jean-Marie SOUBRIER</b><br>209, rue de l'Université<br>75007 PARIS | Administrateur depuis 2007<br><br>Échéance du mandat en cours : 2012                                    | <b>Mandats exercés :</b><br>Président Directeur Général de FLETIREC et de T.C.B.<br>Administrateur de la S.N.G.I et de SOUBRIER AMEUBLEMENT<br>Représentant permanent de CALYON au Conseil d'Administration de SIIC DE PARIS<br><br><b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</b><br>Représentant permanent de CACIF au Conseil de IDIA Participation et de IDIA Agricapital<br>Directeur Général Délégué de CAPE HOLDING<br>Administrateur de CAPEFIN<br>Représentant permanent de CACIF au conseil de Compagnie des Salins du Midi et des SALINES DE L'EST,<br>Représentant Permanent de CAPEFIN au Conseil de ALTAREA et de ALTAPAR  |
| <b>François THOMAZEAU</b><br>87, rue de Richelieu<br>75002 PARIS      | Administrateur depuis 2006<br><br>Membre du Comité d'Audit<br><br>Échéance du mandat en cours : 2012    | <b>Mandats exercés au cours de l'exercice :</b><br>Directeur Général de ALLIANZ HOLDING FRANCE<br>Directeur Général Délégué et Administrateur de AGF<br>Président Directeur Général de AGF INTERNATIONAL<br>Président du Conseil d'Administration de ACAR, AGF AFRIQUE, ALLIANZ BELGIUM (ANCIENNEMENT ALLIANZ BELGIUM INSURANCE), AGF BRASIL SEGUROS, AGF HOLDING UK, AGF INSURANCE, COMPAÑIA COLOMBIANA DE INVERSION COLSEGUROS<br>Président du Conseil de Surveillance de AGF PRIVATE EQUITY<br>Président du Conseil d'Administration de CHÂTEAU LAROSE TRINTAUDON<br>Vice Président du Conseil d'Administration de AGF RAS HOLDING<br>Vice Président du Conseil de Surveillance de EULER HERMÈS<br>Vice Président Délégué de MONDIAL ASSISTANCE AG<br>Administrateur et Directeur Général Délégué de AGF HOLDING<br>Administrateur de ALLIANZ GLOBAL INVESTORS FRANCE (ANCIENNEMENT AGF ASSET MANAGEMENT), AGF VIE, AGF IART, ALLIANZ ALTERNATIVE ASSET MANAGEMENT, ALLIANZ SEGUROS Y REASEGUROS, ALLIANZ MENA HOLDING (BERMUDA) LTD, BOLLORE, CARENE, COFITEM-COFIMUR, PHRV, GIE ALLIANZ INVESTMENT MANAGEMENT PARIS, PROTEXIA FRANCE, THOMPSON CLIVE (JERSEY N°3) LTD<br>Membre du Conseil de Surveillance de ALLIANZ NEDERLAND GROEP, GIE AGF INFORMATIQUE, IDI SCA et LOCINDUS<br>Représentant permanent d'AGF, administrateur de ALLIANZ BANQUE (anciennement BANQUE AGF)<br>Censeur de NOAM EUROPE EXPANSION<br><br><b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</b><br>Représentant permanent d'AGF VIE, administrateur de BOLLORE<br>Membre du conseil de Surveillance de ARSA BV, W FINANCE<br>Administrateur de SIIC DE PARIS<br>Président du Conseil d'Administration de ADRIATICO DE SEGUROS, INMOBILIARA DRIAVENA, AGF BELGIUM HOLDING, AGF BÉNÉLUX, CAISSE DE RETRAITE AGF, et IMMOBIARA DRIAVENA |

| Nom et adresse  | Mandat et durée du mandat  | Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la Société  |
|---|--|--|
| <b>François THOMAZEAU (suite)</b><br>87, rue de Richelieu<br>75002 PARIS  | Administrateur depuis 2006<br><br>Membre du Comité d'Audit<br><br>Échéance du mandat en cours : 2012 | Vice Président du Conseil d'Administration d'AGF BRASIL SEGUROS<br>Directeur Général d'AGF IART<br>Administrateur d'AGF ASSURANCES FINANCIÈRES<br>Membre du Directoire de HOLLAND BELEGGINGSGROEP<br>Membre du conseil de surveillance de ZA LEVEN, ZA SCHADE<br>Administrateur d'EUROPE EXPANSION, RESTAURATION INVESTISSEMENT<br>Représentant permanent d'AGF HOLDING, administrateur de BOLLORÉ   |
| <b>Les Assurances du CRÉDIT MUTUEL VIE</b><br>représentées par<br><b>Pierre REICHERT</b><br>34, rue du Wacken<br>67000 STRASBOURG | Administrateur depuis 2006<br><br>Membre du Comité d'Audit<br><br>Échéance du mandat en cours : 2012 | <b>Mandats exercés :</b><br>Président Directeur Général de la SA 174 PRÉS SAINT-GERMAIN<br>Président de MASSENA PROPERTY SAS, de FLANDRE OFFICES et de EURO PROTECTION SERVICES<br>Directeur Comptes et Réassurance de GACM<br>Membre du Conseil de Surveillance de FONCIÈRE MASSENA SCA<br>Représentant permanent de ACM VIE SA, associée gérant de SCI SOCAPIERRE, SCI VAL DE PARC-STRASBOURG, SCI FONCIÈRE DE LA BOURSE<br>Représentant permanent de ACM VIE SA, Président de FONCIÈRE ACM SAS<br>Représentant permanent de ACM VIE SA au Conseil de Surveillance de FONCIÈRE DES MURS SCA et de FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS SCA<br>Représentant permanent de ACM VIE SA au Conseil d'Administration de ACMN IARD<br>Représentant permanent de ACM VIE Sam auprès de SCPI CRÉDIT MUTUEL IMMOBILIER et de SCPI CRÉDIT MUTUEL PIERRE<br>Administrateur à l'étranger d'ICM RE<br>Représentant permanent à l'étranger des ACM IARD SA au Conseil d'Administration de UNIVERSAL ASISTENCIA DE SEGUROS Y REASEGUROS<br>Représentant permanent à l'étranger des ACM VIE SA au Conseil d'Administration de PARTNERS<br><b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</b><br>Responsable du Contrôle de Gestion et des Affaires Immobilières du Groupe des ASSURANCES DU CRÉDIT MUTUEL<br>Représentant permanent de ACM VIE au Conseil d'Administration de SIIC DE PARIS<br>Représentant permanent de ACM VIE, associé gérant des SCI BERGERS-JAVEL-PARIS, 23 BIS RUE DANJOU-BOULOGNE, LE DISCOVER LYON, GAIA SOPHIA, 67 BD HAUSSMANN - PARIS, PELLETANT-MARJOLIN, PORT DE NOGENT<br>Représentant permanent de Assurance Mutuelle ACM VIE associée gérant des SCI LA MADELEINE, ROUGET DE LISLE, BASTILLE, BRANT, LE GREEN |
| <b>GMF Vie</b><br>représentée par<br><b>Sophie BEUVADEN</b><br>76, rue de Prony<br>75017 PARIS                                    | Administrateur depuis 2006<br><br>Membre du Comité d'Audit<br><br>Échéance du mandat en cours : 2012 | <b>Mandats exercés au cours de l'exercice :</b><br>Président Directeur Général de GRANDS MILLESIMES DE France<br>Directeur Général Délégué de AZUR-GMF MUTUELLES D'ASSURANCES ASSOCIEES, MAAF ASSURANCES et MAAF ASSURANCES SA<br>Administrateur de SAS SEHPB<br>Membre du Conseil de surveillance de FONCIÈRE LFPI 2<br>Membre du Comité de Gérance de SCE DU CHÂTEAU BEYCHEVELLE et SCE DU CHÂTEAU BEAUMONT<br>Administrateur à l'étranger de ASSURANCES MUTUELLES D'EUROPE, AME LIFE LUX, AME LUX SA, CSE ICO, CSE INSURANCE SERVICES, CSE SAFEGUARD, GMF FINANCIAL<br>Représentant permanent de AZUR-GMF MUTUELLES D'ASSURANCES ASSOCIEES au Comité de surveillance de COVEA FINANCE<br>Représentant permanent de ASSISTANCE PROTECTION JURIDIQUE au Conseil d'Administration de FONCIÈRE MALESHERBES COURCELLES<br>Représentant permanent de BOISSY FINANCES au Conseil d'Administration de GMF VIE SA  |

| Nom et adresse   | Mandat et durée du mandat  | Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la Société  |
|--|--|--|
| <b>GMF Vie (suite)</b><br>représentée par<br><b>Sophie BEUVADEN</b><br>76, rue de Prony<br>75017 PARIS | Administrateur depuis 2006<br><br>Membre du Comité d'Audit<br><br>Échéance du mandat en cours : 2012 | Représentant permanent de COVEA FINANCE au Conseil d'Administration de ASSISTANCE PROTECTION JURIDIQUE<br>Représentant permanent de GMF ASSURANCES au Conseil d'Administration de PHRV<br>Représentant permanent de GMF VIE au Conseil d'Administration de BOISSY ACTIONS JAPONAISES, BOISSY ACTIONS FRANCAISES, BOISSY MOYEN TERME et COFITEM-COFIMUR<br>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<br>Représentant permanent de MAAF ASSURANCES au Conseil de surveillance de OFIVALMO PARTENAIRES<br>Représentant permanent de LA SAUVEGARDE au Conseil d'Administration de BOISSY FINANCES<br><br><b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</b><br>Président de COVEA PART<br>Président du Conseil d'Administration de ASSISTANCE PROTECTION JURIDIQUE, FIDELIA ASSISTANCE et MAAF GESTION<br>Membre du Directoire de MAAF Vie<br>Administrateur à l'étranger de AZURITALIA ASSICURAZIONI, AZURITALIA VITA, AZUR MULTIMARROS, AZUR VIDA, CREDEMASSICURAZIONI S.P.A., CREDEMVITA S.P.A.<br>Membre du Conseil de Surveillance à l'étranger de TOKAJ HETZSOLO<br>Représentant permanent de ASSURANCES MUTUELLES DE FRANCE au Conseil d'Administration de AZUR PATRIMOINE<br>Représentant permanent de ASSISTANCE PROTECTION JURIDIQUE au Conseil d'Administration de SECURITE PIERRE INVESTISSEMENT<br>Représentant permanent de AZUR-GMF au Conseil d'Administration de FILASSISTANCE INTERNATIONAL<br>Représentant permanent de AZUR VIE au Conseil d'Administration de GMF VIE<br>Représentant permanent de ALSACIENNE VIE au Conseil d'Administration de BOISSY GESTION<br>Représentant permanent de AZUR ASSURANCES IARD au Conseil d'Administration de AZUR VIE et SECURITE PIERRE INVESTISSEMENT<br>Représentant permanent de GMF VIE au Conseil d'Administration de AZUR GMF ACTIONS ASIATIQUES, AZUR GMF ACTIONS FRANCAISES, AZUR GMF MOYEN TERME, AZUR GMF ACTIONS EUROPEENNES, GMF RECOUVREMENT, PRONY PIERRE I, GECINA.<br>Représentant permanent de GMF ASSURANCES au Conseil d'Administration de SIIC DE PARIS<br>Représentant permanent de AZUR VIE au Conseil de GMF VIE<br>Représentant permanent de LA SAUVEGARDE au Conseil de BOISSY FINANCE<br>Représentant permanent de MAAF ASSURANCES à la Gérance de SCI ACTIMERT GRENOBLE, SCI COMPANS SEBASTOPOL, SCI IVRY NORD PICARDIE |
| <b>PHRV</b><br>représentée par<br><b>Alain LE VÉEL</b><br>31, rue Danielle Casanova<br>75001 PARIS     | Administrateur depuis 2006<br><br>Membre du Comité d'Audit<br><br>Échéance du mandat en cours : 2012 | <b>Mandats exercés :</b><br>Directeur Général Délégué de PHRV<br>Administrateur de la FONCIÈRE COFITEM<br>Représentant permanent de COFITEM-COFIMUR au Conseil d'Administration de PHRV<br><br><b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</b><br>Représentant permanent de PHRV au Conseil d'Administration de SIIC DE PARIS et de SIIC DE PARIS 8 <sup>e</sup>  |

Il n'existe aucun autre mandataire social.

---

## Fonctionnement du Conseil d'Administration

La Société est représentée à l'égard des tiers par Monsieur Luc GUINEFORT, Président du Conseil d'Administration, qui exerce également la fonction de Directeur Général. Il a été nommé par le Conseil d'Administration du 20 février 2006 pour une durée de 6 ans qui prendra fin lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

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.

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 remise 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.

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 quatre fois au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008. 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, restructurations du patrimoine, augmentation de capital, politique financière, suivi des risques.

Les membres du Conseil d'Administration exercent leurs fonctions avec loyauté et professionnalisme.

### • Loyauté et bonne foi :

Les membres du Conseil d'Administration ne prennent aucune initiative qui viserait à nuire aux intérêts de la Société et agissent de bonne foi en toutes circonstances. Outre l'obligation de discrétion prévue à l'article L 225-37 du Code de commerce, chaque membre du Conseil d'Administration doit se considérer comme astreint au secret professionnel pour toute information non publique dont il aurait eu connaissance dans le cadre de ses fonctions. Il s'engage personnellement à respecter la confidentialité totale des informations qu'il reçoit, des débats auxquels il participe et des décisions prises.

### • 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 toutes diligences pour obtenir dans les délais appropriés les éléments qu'ils estiment indispensables à leur information pour délibérer au sein du Conseil d'Administration en toute connaissance de cause.

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

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

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

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

Deux comités ont été constitués. Le mode de fonctionnement et les missions de ces comités sont détaillés ci-dessous.

---

## 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 et en a fixé la composition.

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. Tous ses membres présentent des compétences particulières en matière financière et comptable.

Y sont actuellement représentés les quatre grands actionnaires de la Société : le groupe AGF, le groupe AZUR-GMF, les ASSURANCES DU CRÉDIT MUTUEL et PHRV. Ce Comité est également présidé par un administrateur indépendant, Monsieur Michel DUFIEF. Le représentant de PHRV en assure les fonctions de secrétaire.

### 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 3 membres choisis parmi les grands actionnaires de la Société. Il peut être complété par la présence d'une personnalité qualifiée membre du Conseil d'Administration.

Le Président Directeur Général ne fait pas partie du Comité. Le Comité peut 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, 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.

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.

Le Secrétaire du Comité fait parvenir avant la 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. Le Secrétaire établit également un compte-rendu soumis à leur approbation.

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.

### 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.



---

## 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 toutes mesures qui lui paraîtraient utiles.
- 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.

## COMITÉ DES RÉMUNÉRATIONS

Le Comité des Rémunérations est composé de trois administrateurs et du Président Directeur Général 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 candidature de membre indépendant au Conseil d'Administration ;
- toutes évolutions significatives 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 toutes propositions en matière d'attribution d'option 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.

## **RÉMUNÉRATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Le Conseil d'Administration de la Société qui s'est tenu le 20 février 2006 a pris acte de la décision de l'Assemblée Générale tenue le même jour d'allouer à ses membres des jetons de présence pour un montant global de 18 000 € et a décidé qu'ils bénéficieraient exclusivement aux membres du Comité d'audit de la manière suivante : 6 000 € pour son Président et 3 000 € pour chacun de ses membres.

L'Assemblée Générale du 6 mai 2008 a décidé, compte tenu du dividende prévu au titre de l'exercice 2008, de fixer le montant total des jetons de présence, qui seront versés début 2009 au titre de l'exercice 2008, à un montant global de 80 000 €, à charge pour le Conseil d'Administration d'en assurer la répartition.

En raison de la révision à la baisse du dividende proposé au titre de l'exercice 2008 (0,13 € contre 0,60 € par action annoncé), le Conseil d'Administration a décidé de limiter à 18 000 € la distribution des jetons de présence, de les répartir entre les membres du Comité d'audit comme l'année précédente et de renoncer au solde.

## **RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX**

Le Conseil d'Administration a décidé d'adopter les recommandations du code AFEP-MEDEF pour établir son propre référentiel de normes de bonne gouvernance. Ainsi, le Conseil d'Administration veille à leur application dans la Société :

- Contrat de travail et mandat social : Monsieur Luc GUINEFORT, Président Directeur Général, ne bénéficie d'aucun contrat de travail.
- Mettre un terme aux indemnités de départ abusives : 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 des primes de retraite provisionnées : soit 9 mois de salaire pour 10 ans d'ancienneté et proportionnelle à l'ancienneté en deçà. Ce dispositif concerne également tous les salariés. Par ailleurs, le dirigeant ne percevrait aucune indemnité due au titre d'une clause de non-concurrence.
- Renforcer l'encadrement des régimes supplémentaires de retraite : 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, s'élevant à 9 % du salaire brut de base plafonné (hors primes exceptionnelles), qui bénéficie à l'ensemble des salariés et des dirigeants mandataires sociaux.
- Fixer des règles complémentaires pour les options d'achat ou de souscription d'actions : aucun plan d'attribution d'options d'achat ou de souscription d'actions au profit des dirigeants n'a été mis en œuvre par le Conseil d'Administration. Néanmoins, il a déjà mis en place des dispositifs de participation et d'intéressement associant l'ensemble des salariés aux résultats de la Société.
- Fixer des règles complémentaires pour l'attribution d'actions de performance : aucune distribution gratuite d'actions n'a été décidée par le Conseil d'Administration depuis la publication de cette recommandation.
- Améliorer la transparence sur tous les éléments de la rémunération : la Société se conforme à la présentation standardisée de la rémunération des dirigeants proposée dans le cadre de cette recommandation et complétée par la recommandation AMF du 22 décembre 2008.

Aucun mandataire social n'a bénéficié de bonus ou de rémunération complémentaire au titre de l'exercice 2008. 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.

---

## **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.

## **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.

## **CONTRÔLE INTERNE**

Le dispositif de contrôle interne de la Société repose sur la collégialité des processus de décisions dans le domaine des engagements stratégiques, une organisation et un référentiel de procédures permettant d'optimiser le fonctionnement de l'entreprise tout en assurant la maîtrise des risques et la qualité de l'information comptable et financière. Le Contrôle interne de second niveau est assuré par un collaborateur de haut niveau, membre du Comité d'Audit.

## **RISQUES LIÉS AUX ACTIFS IMMOBILIERS**

### **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.

### **Risques liés aux acquisitions et aux opérations de valorisation du patrimoine en cours de constitution**

#### **• À court terme**

Dans le cadre de la valorisation de son portefeuille immobilier, la Société s'est engagée dans un programme de restructuration lourde sur plusieurs de ses actifs qui pèse sur ses résultats.

Au 31 décembre 2008, 89,7 % du patrimoine en valeur nette comptable était en travaux. Hors opérations de restructuration, le taux de vacance du patrimoine était nul.

À cette même date, la rentabilité de l'ensemble du patrimoine de bureaux loué (209 Université, 83 Montparnasse et 92 Vaugirard) a atteint à 6,9 % en année pleine. Le patrimoine en restructuration n'est pas encore productif de loyers.

Le taux de vacance global observé à la fin de l'exercice est devenu très élevé d'une part, en raison de la libération par les services de l'État en début d'exercice de trois immeubles encore occupés en 2007 (1-1 bis, avenue Charles Floquet, 136 bis et 138 bis, rue de Grenelle) et d'autre part, en raison de la libération par le Groupe NATIXIS en fin d'exercice des immeubles de la rue Saint-Dominique. Néanmoins, ces libérations ont permis le lancement des travaux de rénovation indispensables à la relocation des immeubles dans de bonnes conditions.

Par ailleurs, les travaux réalisés sur l'immeuble de l'avenue Octave Gréard devraient être achevés au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2009, permettant ainsi sa relocation. Également, le bon déroulement des travaux de transformation en hôtel de l'immeuble de la rue Danton permet d'envisager une ouverture au cours du 2<sup>e</sup> semestre 2009.

Cependant, les importants travaux conduits sur l'ensemble du patrimoine contribueront à maintenir un taux de vacance du patrimoine élevé pour le prochain exercice.

#### • À moyen terme

Les travaux engagés sur les deux immeubles loués de la rue Saint-Dominique, d'une surface de près de 13 000 m<sup>2</sup>, ainsi que sur l'immeuble du 136 bis, rue de Grenelle, devraient permettre leur livraison au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2010 et leur entrée en location.

Néanmoins, compte tenu des importants travaux restant à réaliser, les résultats récurrents de la Société resteront très faibles pendant les deux prochaines années. Les loyers ne progresseront significativement qu'à compter de l'entrée en location des immeubles actuellement rénovés, après achèvement de leur restructuration courant 2010.

#### • À plus long terme

Les loyers perçus ne deviendront significatifs qu'après achèvement de l'ensemble des opérations de restructuration nécessaires à la valorisation à long terme du patrimoine acquis par la Société.

Notamment, les immeubles de la rue Saint-Dominique non encore loués ne pourront être remis en location qu'à l'horizon 2011, après rénovation. Cette opération pèsera sur les résultats à moyen terme mais permettra de bénéficier d'importants loyers complémentaires. La rentabilité de ces immeubles exceptionnels, très assurée à long terme, ne peut être que limitée pendant la période durant laquelle les travaux sont menés.

À la suite des opérations de rénovation évoquées ci-dessus, la Société détiendra dix-sept immeubles en pleine propriété sur des terrains lui appartenant également en pleine propriété<sup>(1)</sup>. À l'horizon 2012, elle devrait asseoir sa rentabilité sur un patrimoine composé de quatre types de risques locatifs.

|                 | Hôtels | Immeubles multi-utilisateurs | Immeubles mono-utilisateur | Habitation |
|-----------------|--------|------------------------------|----------------------------|------------|
| Part des loyers | 10,9 % | 4,2 %                        | 83,7 %                     | 1,2 %      |

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 d'Audit 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 d'amener progressivement son patrimoine aux plus hautes normes de qualité environnementale et aux meilleurs standards de confort et de sécurité souhaités par les grands utilisateurs.

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 elle dispose d'un réseau d'intervenants et de maîtres d'œuvre aguerris. Néanmoins, ces opérations de restructuration de grande ampleur présentent des risques dans leur déroulement liés à leur durée ou encore à leurs contraintes techniques.

### 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, la 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.

(1) A l'exception des lots détenus en copropriété dans l'immeuble du 83, boulevard du Montparnasse et de l'hôtel Holiday Inn du 92, rue de Vaugirard à Paris 6<sup>e</sup> sur lequel porte un bail à construction payé d'avance avec une durée résiduelle de l'ordre de 35 ans.

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 recouplement 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 au 31 décembre 2008.

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.

Au 31 décembre 2008, le patrimoine présente une plus-value latente de 59,3 M€. Ainsi, toute variation à la baisse de la valeur économique de son patrimoine et supérieure à 59,3 M€, se traduira par un impact défavorable sur la situation nette et le résultat comptable. En outre, chaque immeuble devrait être provisionné ligne à ligne par la constitution d'une provision spécifique si sa valeur vénale ou d'utilité, calculée notamment sur base d'expertises externes, venait à devenir inférieure à sa valeur nette comptable.

Par ailleurs, l'endettement de la Société (209,2 M€), représentant environ 30 % du patrimoine réévalué (loan to value), est couvert par des caps à hauteur de 100 M€ au 31 décembre 2008.

### **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.

## **RISQUES LOCATIFS**

### **Risques liés au marché locatif**

Les niveaux des loyers à usage tertiaire sont fortement influencés par l'offre et la demande qui dépend de nombreux facteurs. Toutefois, le patrimoine de 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.

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 sur l'ICC, de l'évolution des loyers de relocation, des taux de vacance liés au départ de ses 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.

### **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 perméable aux aléas de la conjoncture économique.

Avant toute signature des baux, la situation financière des candidats est strictement analysée. 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.

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 seraient systématiquement provisionnés.

### **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.

### **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**

Huit des dix-sept immeubles de la Société en patrimoine au 31 décembre 2008 étaient totalement ou partiellement inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques.

L'inscription 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, un certain nombre d'immeubles de la Société se trouve situé 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 devrait aboutir dans quelques années.

### **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.

### **RISQUES LIÉS À LA SOCIÉTÉ**

#### **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 a fait l'objet fin décembre 2006 d'une réforme dite SIIC 4 à laquelle la Société a 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.

Également, fin décembre 2008, une réforme dite SIIC 5 a prolongé le bénéfice du taux d'imposition réduit pour les cessions d'immeuble à une SIIC et a reporté l'entrée en vigueur de la limitation à 60 % de la détention du capital d'une SIIC par un seul actionnaire.

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.

## 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 s'élevaient à 209,2 M€ au 31 décembre 2008, à comparer à 435,2 M€ de fonds propres.

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 contrats de garantie de taux plafond (caps de 2,9 % à 4,5 %) pour un encours notionnel qui permet globalement de couvrir un éventuel risque de transformation à hauteur de 100 M€.

Le taux moyen pondéré étant de 4,1 %, une variation à la hausse de 100 points de base des taux d'intérêts affecterait le résultat dans les proportions suivantes :

- en-deçà de 4,1 %, le résultat net serait affecté à hauteur de 2,09 M€,
- au-delà de 4,1 %, la partie des dettes non couvertes (109 M€) affecterait le résultat à hauteur de 1,09 M€.

À contrario, une variation à la baisse de 100 points de base des taux d'intérêts diminuerait la charge d'intérêts (fondée sur un endettement de 209 M€) de 2,09 M€, le passif étant financé à taux variable.

### • Risque de liquidité

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 2008, la Société disposait de 28 M€ de lignes de crédit confirmées non tirées et de 13 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 inférieur à 40%
- une clause d'actionariat.

Au 31 décembre 2008, les covenants étaient respectés par la Société. Tout particulièrement, le ratio de dettes par rapport à la valeur totale des actifs (loan to value) atteignait environ 30 %.

---

#### • Risque sur actions

La Société n'a pas d'activité de marché proprement dite. Elle acquiert, dans une optique de placement, des titres de sociétés cotées exerçant une activité proche de la sienne. D'éventuelles moins-values latentes seraient intégralement provisionnées en utilisant les méthodes appropriées dans le cadre de participations détenues à long terme. La détermination de la juste valeur ou de la valeur d'inventaire des titres sera 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 2008, la Société détenait pour 30,5 M€ en prix de revient de titres cotés COFITEM-COFIMUR disponibles à la vente (normes IFRS). Une variation de valeur de +/- 5 % de ces titres impacterait les capitaux propres de +/- 0,3 %.

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.

### **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 spécifique dont les restitutions font l'objet d'un rapprochement avec les soldes comptables sociaux. Les retraitements de consolidation sont documentés et font l'objet d'un contrôle exhaustif de la part du contrôle de gestion.

Après validation par la direction de la Société, l'information financière et comptable est analysée par le Comité d'Audit.

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.

Le Contrôleur Interne effectue des missions d'audit dont il rend compte au Comité d'Audit dans le cadre d'un programme défini annuellement. Des contrôles ponctuels peuvent être effectués en tant que de besoin.

Au cours de l'exercice les différentes missions ont porté principalement sur le suivi et le contrôle des différents processus comptables liés à la consolidation aux normes IFRS.

### **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 sauvegardes 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.

### **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.



## ASSURANCES

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.

### **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) pour ce qui concerne les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.**

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaire 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 du conseil d'administration de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

Il appartient au Président du conseil d'administration 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 les articles L.225-37 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du Président du Conseil d'Administration concernant les procédures de contrôle interne 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.225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

### **Informations concernant les procédures de contrôle interne 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 :

- 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 du conseil d'administration 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 du Conseil d'Administration.

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 du Conseil d'Administration, établi en application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

### **Autres informations.**

Nous attestons que le rapport du Président du Conseil d'Administration comporte les autres informations requises à l'article L.225-37 du Code de commerce.

Fait à Courbevoie et Paris, le 5 mars 2009

Les Commissaires aux Comptes

**MAZARS**  
Anne VEAUTE

**SEREG**  
Jean-Marie TOUZET



## RÉMUNÉRATION DES MANDATAIRES SOCIAUX – INTÉRÊTS DES DIRIGEANTS – PROGRAMMES DE STOCK-OPTIONS

### Jetons de présence

L'Assemblée Générale du 20 février 2006 a décidé d'allouer aux membres du Conseil d'Administration des jetons de présence pour un montant global de 18 000 €. Le Conseil d'Administration a décidé qu'ils bénéficieraient exclusivement aux membres du Comité d'audit de la manière suivante : 6 000 € pour son Président et 3 000 € pour chacun de ses membres.

L'Assemblée Générale du 6 mai 2008 a décidé de porter le montant global des jetons de présence à 80 000 €, compte tenu de la progression attendue du dividende. En raison de la révision à la baisse du dividende proposé au titre de l'exercice 2008 (0,13 € contre 0,60 € par action annoncé), le Conseil d'Administration a décidé de limiter à 18 000 € la distribution des jetons de présence, de les répartir entre les membres du Comité d'audit comme l'année précédente et de renoncer au solde.

### Rémunérations versées par la Société et le groupe

Au 31 décembre 2008, la rémunération totale brute de Monsieur Luc GUINEFORT, Président Directeur Général, s'est élevée à 105 000 €. Ce montant correspond à la rémunération brute fixe. Il n'a pas été versé d'élément variable.

Au cours de l'exercice 2008, Monsieur Luc GUINEFORT n'a bénéficié d'aucune attribution gratuite d'actions. Le Conseil d'Administration avait décidé que le Président Directeur Général devrait conserver au nominatif 500 actions attribuées gratuitement jusqu'à la cessation de ses fonctions.

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 des primes de retraite provisionnées : soit 9 mois de salaire pour 10 ans d'ancienneté et proportionnelle à l'ancienneté en deçà. Ce dispositif concerne également tous les salariés. Par ailleurs, les dirigeants ne percevraient aucune indemnité due au titre d'une clause de non-concurrence.

La Société n'a pas mis en place de régime de retraite supplémentaire à prestations définies. En revanche, un régime de retraite supplémentaire à cotisations définies s'élevant à 9 % du salaire brut de base plafonné (hors primes exceptionnelles) 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 ».

En euros

| SYNTHÈSE DES RÉMUNÉRATIONS ET DES OPTIONS ET ACTIONS ATTRIBUÉES À CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL |                           |                            |
|--|---------------------------|----------------------------|
|  | EXERCICE 2007<br>(9 MOIS) | EXERCICE 2008<br>(12 MOIS) |
| Luc GUINEFORT – Président Directeur Général  |                           |                            |
| Rémunération brute due au titre de l'exercice  | 82 500                    | 105 000                    |
| Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice   | -                         | -                          |
| Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice                            | 527 313                   | -                          |
| <b>Total</b>   | <b>609 813</b>            | <b>105 000</b>             |

En euros

| RÉMUNÉRATION BRUTE DE CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL |                           |               |                            |                |
|--|---------------------------|---------------|----------------------------|----------------|
| Luc GUINEFORT<br>Président Directeur Général             | Exercice 2007<br>(9 mois) |               | Exercice 2008<br>(12 mois) |                |
|  | Montant dû                | Montant versé | Montant dû                 | Montant versé  |
| Rémunération fixe  | 82 500                    | 82 500        | 105 000                    | 105 000        |
| Rémunération variable                                    | -                         | -             | -                          | -              |
| Rémunération exceptionnelle                              | -                         | -             | -                          | -              |
| Jetons de présence                                       | -                         | -             | -                          | -              |
| Avantages en nature                                      | -                         | -             | -                          | -              |
| <b>TOTAL</b>   | <b>82 500</b>             | <b>82 500</b> | <b>105 000</b>             | <b>105 000</b> |

En euros

| <b>JETONS DE PRÉSENCE ET AUTRES RÉMUNÉRATIONS PERÇUES PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX NON DIRIGEANTS</b> |                           |                           |                           |                           |
|--|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Mandataire social non dirigeant</b>   | <b>Exercice 2007</b>      |                           | <b>Exercice 2008</b>      |                           |
|  | <b>Jetons de présence</b> | <b>Autre rémunération</b> | <b>Jetons de présence</b> | <b>Autre rémunération</b> |
| Philippe BLAVIER   | -                         | -                         | -                         | -                         |
| Michel DUFIEF  | 6 000                     | -                         | 6 000                     | -                         |
| Jean-Marie SOUBRIER  | -                         | -                         | -                         | -                         |
| François THOMAZEAU   | 3 000                     | -                         | 3 000                     | -                         |
| GMF Vie représentée par Sophie BEUVADEN  | 3 000                     | -                         | 3 000                     | -                         |
| Assurances du Crédit Mutuel Vie représentées par Pierre REICHERT                                     | 3 000                     | -                         | 3 000                     | -                         |
| PHRV représentée par Alain LE VÉEL   | 3 000                     | -                         | 3 000                     | -                         |
| <b>TOTAL</b>   | <b>18 000</b>             | <b>-</b>                  | <b>18 000</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> |                      |
|---|----------------------|
|   | <b>Luc GUINEFORT</b> |
| 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> |                      |
|---|----------------------|
|   | <b>Luc GUINEFORT</b> |
| Date d'attribution du plan  | -                    |
| Nombre d'options levées durant l'exercice   | -                    |
| Prix d'exercice   | -                    |

| <b>ACTIONS GRATUITES ATTRIBUÉES À CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL</b> |                      |
|--|----------------------|
|  | <b>Luc GUINEFORT</b> |
| Actions gratuites attribuées par l'Assemblée Générale durant l'exercice  | -                    |
| Date du plan   | -                    |
| Nombre d'actions attribuées durant l'exercice                            | -                    |
| Valorisation des actions   | -                    |
| Date d'acquisition   | -                    |
| Date de disponibilité  | -                    |
| Conditions de performance  | -                    |

Aucun plan d'attribution d'actions de performance n'a été décidé par l'Assemblée Générale depuis la mise en œuvre des recommandations AFEP/MEDEF du 6 octobre 2008.

| <b>ACTIONS GRATUITES DEVENUES DISPONIBLES POUR CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL</b> |  |   |                          |
|---|--|---|--------------------------|
| Date du plan  | Actions devenues disponibles pour chaque mandataire social | Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice | Conditions d'acquisition |
| <b>Luc GUINEFORT - Président Directeur Général</b>                                    |  |   |                          |
| -   | -  | -   | -                        |

Aucun plan d'attribution d'actions de performance n'a été décidé par l'Assemblée Générale depuis la mise en œuvre des recommandations AFEP/MEDEF du 6 octobre 2008.

Aucune action attribuée gratuitement dans le cadre des autorisations approuvées par l'Assemblée Générale n'est encore disponible au 31 décembre 2008.

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

|   | <b>Plan n° 1</b>  |
|---|---|
| Date de l'Assemblée Générale  | 28 novembre 2006  |
| 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 :<br>par les mandataires sociaux<br>par les salariés | -<br>-<br>-   |
| 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 2008   | -   |
| 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**

|                            | <b>Options consenties durant l'exercice</b> | <b>Options levées durant l'exercice</b> |
|----------------------------|---|---|
| Date d'attribution du plan | -   | -                                       |
| Nombre total d'options     | -   | -                                       |
| Prix moyen pondéré         | -   | -                                       |

**APPLICATION DES RECOMMANDATIONS LIÉES À LA RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX**

| <b>Dirigeants mandataires sociaux</b>   | <b>Luc GUINEFORT</b>        |                  |
|---|-----------------------------|------------------|
| Fonction  | Président Directeur Général |                  |
| Début de mandat   | 2006                        |                  |
| Fin de mandat   | 2012                        |                  |
| Contrat de travail  | Oui                         |                  |
|   | Non                         | X                |
| Régime de retraite supplémentaire à prestations définies  | Oui                         |                  |
|   | Non                         | X                |
| Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions | Oui                         | X <sup>(1)</sup> |
|   | Non                         |                  |
| Indemnités relatives à une clause de non concurrence  | Oui                         |                  |
|   | Non                         | X                |

Les motifs pour lesquels la Société est susceptible de ne pas appliquer certaines recommandations du code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF 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 ».

**Intérêt 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.

(1) Cette indemnité correspond uniquement à la prime de départ en retraite provisionnée par la Société (soit 9 mois de salaire pour 10 ans d'ancienneté et proportionnelle à l'ancienneté en deçà) et qui bénéficie à l'ensemble du personnel.

Le nombre d'actions détenues par les mandataires sociaux, non compris les actions relevant du programme d'attribution gratuite, était le suivant à la fin de l'exercice 2008 :

- Luc GUINEFORT, Président Directeur Général : 49 687
- Philippe BLAVIER, Administrateur : 6 967
- Michel DUFIEF, Administrateur : 538
- Jean-Marie SOUBRIER, Administrateur : 880
- François THOMAZEAU, Administrateur : 461
- ACM VIE, Administrateur : 2 442 898
- GMF VIE, Administrateur : 3 320 686
- PHRV, Administrateur : 6 128 980.

### Plans de stock-options des salariés et mandataires sociaux

L'Assemblée Générale Mixte du 28 novembre 2006 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 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 2008, 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.

### PARTICIPATION DES SALARIES AU CAPITAL – ACTIONS GRATUITES

Au 31 décembre 2008, l'effectif de la Société est de 8 personnes.

Les salariés bénéficient 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'Épargne d'Entreprise a également été mis en place en 2007 et a fait l'objet d'un abondement de la société. Au 31 décembre 2008, les salariés détenaient dans le cadre de ce plan 3 755 actions de la Société.

L'Assemblée Générale du 28 novembre 2006 a autorisé l'attribution gratuite d'actions dans les conditions suivantes :

- bénéficiaires : salariés et mandataires sociaux,
- volume maximum : 0,5 % 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 2008, aucune attribution gratuite d'actions n'a été réalisée par le Conseil d'Administration.

### HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

*En euros HT*

|                          | SEREG             |                  |                  |                   |                  |                  | MAZARS            |                  |                  |                   |                  |                  |
|--------------------------|-------------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|------------------|
|                          | Montant           |                  |                  | Pourcentage       |                  |                  | Montant           |                  |                  | Pourcentage       |                  |                  |
|                          | 2008<br>(12 mois) | 2007<br>(9 mois) | 2007<br>(3 mois) | 2008<br>(12 mois) | 2007<br>(9 mois) | 2007<br>(3 mois) | 2008<br>(12 mois) | 2007<br>(9 mois) | 2007<br>(3 mois) | 2008<br>(12 mois) | 2007<br>(9 mois) | 2007<br>(3 mois) |
| Commissariat aux Comptes | 20 000            | 20 000           | 5 000            | 50 %              | 50 %             | 50 %             | 20 000            | 20 000           | 5 000            | 50 %              | 50 %             | 50 %             |
| Autres diligences        | -                 | 5 000            | -                | -                 | 50 %             | -                | -                 | 5 000            | -                | -                 | 50 %             | -                |
| <b>Sous-total</b>        | <b>20 000</b>     | <b>25 000</b>    | <b>5 000</b>     | <b>50 %</b>       | <b>50 %</b>      | <b>50 %</b>      | <b>20 000</b>     | <b>25 000</b>    | <b>5 000</b>     | <b>50 %</b>       | <b>50 %</b>      | <b>50 %</b>      |
| Autres prestations       | -                 | -                | -                | -                 | -                | -                | -                 | -                | -                | -                 | -                | -                |
| <b>TOTAL</b>             | <b>20 000</b>     | <b>25 000</b>    | <b>5 000</b>     | <b>50 %</b>       | <b>50 %</b>      | <b>50 %</b>      | <b>20 000</b>     | <b>25 000</b>    | <b>5 000</b>     | <b>50 %</b>       | <b>50 %</b>      | <b>50 %</b>      |

## 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

Le droit de participer aux Assemblées est subordonné à l'inscription de l'actionnaire sur les registres de la Société au moins cinq jours francs avant la date de réunion de l'Assemblée.

#### • 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 de seuil de 10 % ou 20 % du capital ou des droits de vote, les objectifs qu'elle a l'intention de poursuivre au cours des douze mois à venir. Cette déclaration précise si l'acquéreur agit seul ou de concert, s'il envisage d'arrêter ses achats ou de les poursuivre, d'acquérir 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 L 233-7 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 L 233-14 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 % ou 20 % du capital ou des droits de vote des objectifs qu'il a l'intention de poursuivre au cours de douze 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'actionnaire 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 2008, depuis les augmentations de capital approuvées par l'Assemblée Générale du 6 mai 2008, 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. Les actions sont et demeureront 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 tableau ci-dessous indique l'évolution du capital social au cours des trois dernières années.

*En euros*

| Date Opération | Nature de l'opération     | Nombre d'actions émises | Valeur nominale des actions | Montant nominal de la variation du capital | Prime d'émission, d'apport ou de fusion | Montant cumulé du capital social | Nombre cumulé d'actions |
|----------------|---------------------------|-------------------------|-----------------------------|--|---|----------------------------------|-------------------------|
| 31/12/2004     |                           |                         | 15                          |  |   | 487 500                          | 32 500                  |
| 28/11/2005     | Annulation d'actions      | - 23 743                | 15                          | - 356 145                                  | -                                       | 131 355                          | 8 757                   |
| 20/02/2006     | Fusion                    | 289 855                 | 15                          | 4 347 825                                  | -                                       | 4 479 180                        | 298 612                 |
| 20/02/2006     | Incorporation de réserves | 6 376 961               | 15                          | 95 654 415                                 | -                                       | 100 133 595                      | 6 675 573               |
| 02/08/2006     | Apport en numéraire       | 4 666 667               | 15                          | 70 000 005                                 | -                                       | 170 133 600                      | 11 342 240              |
| 31/08/2006     | Apport en nature          | 812 666                 | 15                          | 12 189 990                                 | -                                       | 182 323 590                      | 12 154 906              |
| 15/03/2007     | Apport en numéraire       | 1 750 000               | 15                          | 26 250 000                                 | 2 625 000                               | 208 573 590                      | 13 904 906              |
| 10/08/2007     | Apport en numéraire       | 10 112 658              | 15                          | 151 689 870                                | 27 809 810                              | 360 263 460                      | 24 017 564              |
| 06/05/2008     | Apport en nature          | 915 980                 | 15                          | 13 739 700                                 | 2 747 940                               | 374 003 160                      | 24 933 544              |
| 27/05/2008     | Apport en nature          | 661 111                 | 15                          | 9 916 665                                  | 1 983 333                               | 383 919 825                      | 25 594 655              |

### Actions propres

Conformément à l'autorisation donnée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2008, la Société a procédé à l'acquisition de ses propres titres. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008, la Société a acheté 108 973 actions propres et a vendu 67 583 actions propres. Ainsi au 31 décembre 2008, elle détenait 280 572 actions propres de 15 € de valeur nominale, représentant 1,10 % du capital, acquises au prix moyen de 15,99 €.

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 0,5 % du capital social ; ainsi que dans le cadre de la mise en œuvre par le Conseil d'Administration du programme de rachat d'actions autorisé par l'Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2008 pour une durée de 18 mois.

L'Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2008 a autorisé la mise en œuvre d'un programme de rachat d'actions dans les conditions suivantes :

| <b>Titres concernés</b>                     | <b>Actions de capital</b>  |
|---|--|
| Pourcentage de détention maximum du capital | 5 % du capital social  |
| Prix autorisés :                            |  |
| Prix d'achat unitaire maximum               | 20 €   |
| Prix de vente unitaire minimum              | 15 €   |
| 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'A.F.E.I., 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 – 5 novembre 2009  |

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 (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 (ex AFEI) approuvée par l'Autorité des Marchés Financiers par décision du 22 mars 2005.

À la date du 31 décembre 2008, le bilan de sa mise en œuvre était le suivant :

- nombre d'actions détenues au 1<sup>er</sup> janvier 2008 : 239 182
- nombre de titres achetés : 108 973
- nombre de titres vendus : 67 583
- nombre de titres transférés : 0
- nombre de titres annulés au cours des 24 derniers mois : 0
- nombre de titres détenus : 280 572
- valeur comptable du portefeuille : 4 486 K€
- valeur de marché du portefeuille : 2 778 K€
- Les mouvements par objectif ont été les suivants :

|  | <b>Contrat de liquidité</b> | <b>Couverture des attributions</b> | <b>Croissance externe</b> | <b>TOTAL</b> |
|--|-----------------------------|------------------------------------|---------------------------|--------------|
| Nombre détenu au 1 <sup>er</sup> janvier 2008        | 14 760                      | 60 000                             | 154 422                   | 229 182      |
| Réserve à transférer au 1 <sup>er</sup> janvier 2008 | 10 000                      |                                    |                           | 10 000       |
| Nombre acheté  | 108 973                     | -                                  | -                         | 108 973      |
| Valeur   | 1 713 K€                    | -                                  | -                         | 1 713 K€     |
| Nombre vendu   | -67 583                     | -                                  | -                         | -67 583      |
| Valeur   | -1 157 K€                   | -                                  | -                         | -1 157 K€    |
| Nombre transféré                                     | -                           | -                                  | -                         | -            |
| Nombre détenu au 1 <sup>er</sup> janvier 2009        | 66 150                      | 60 000                             | 154 422                   | 280 572      |

Un nouveau programme de rachat sera soumis à l'Assemblée Générale du 7 avril 2009 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      | 20 €  |
| 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 (ex AFEI), 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 – 6 octobre 2010  |

## Capital social potentiel

Il n'existe aucun autre titre donnant accès au capital de la Société.

L'Assemblée Générale Mixte du 28 novembre 2006 avait autorisé le Conseil d'Administration à réaliser une augmentation de capital dans la limite d'un montant global de 50 000 000 €, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par appel public à l'épargne, pour une durée de 26 mois. Cette faculté utilisée par le Conseil d'Administration lors de l'admission des actions de la Société sur le marché Euronext Paris en mars 2007 n'était valable que jusqu'au 27 janvier 2009.

## Répartition du capital social et des droits de vote – Principaux actionnaires

La Société comptait environ 1 800 actionnaires au 31 décembre 2008. Le tableau ci-dessous présente la répartition du capital et des droits de vote de la Société 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.

En janvier 2008, le groupe PHRV a franchi à la hausse le seuil de 20 % du capital et des droits de vote de la Société. À cette occasion, la société PHRV a effectué la déclaration d'intentions suivante :

- elle agit seule ;
- elle envisage de poursuivre ses achats, en fonction des conditions de marché ;
- elle n'envisage pas d'acquérir le contrôle de la société ;
- étant déjà administrateur de la Société, elle n'envisage pas de demander de nouvelle nomination au Conseil d'Administration.

Par l'effet des augmentations de capital approuvées par l'Assemblée Générale du 6 mai 2008, COFITEM-COFIMUR a porté sa participation à 8,7 % du capital, PHRV a porté sa participation à près de 24,4 % du capital et le groupe CRÉDIT MUTUEL a franchi à la baisse le seuil de 10 % du capital et des droits de vote de la Société.

| Actionnaires                               | Nombre d'actions  | Capital social | Droits de vote |
|--|-------------------|----------------|----------------|
| GROUPE PHRV                                | 6 239 617         | 24,38 %        | 25,36 %        |
| GROUPE GMF                                 | 4 749 616         | 18,56 %        | 19,30 %        |
| GROUPE AGF-ALLIANZ                         | 4 670 255         | 18,25 %        | 18,98 %        |
| ASSURANCES DU CRÉDIT MUTUEL VIE            | 2 442 898         | 9,54 %         | 9,93 %         |
| GROUPE COFITEM-COFIMUR                     | 2 230 497         | 8,71 %         | 9,07 %         |
| Public                                     | 4 374 085         | 17,09 %        | 17,36 %        |
| Auto-détention (y compris actions propres) | 887 687           | 3,47 %         | - %            |
| <b>Total</b>                               | <b>25 594 655</b> | <b>100 %</b>   | <b>100 %</b>   |

À la connaissance de la Société, il n'existe pas d'autre actionnaire détenant plus de 5 % de son capital.



## 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.

Lors de l'introduction en Bourse de la Société en mars 2007, les grands actionnaires fondateurs (Groupe AGF-Allianz, Groupe GMF et Assurances du Crédit Mutuel) ont cédé une partie de leur participation dans le cadre du placement global réalisé à côté de l'offre à prix ferme, passant ainsi de 23,6 % à 17,6 % du capital chacun. Parallèlement, le flottant s'est trouvé porté à environ 22,4 % du capital.

Lors de l'augmentation de capital réalisée en juillet-août 2007, la société SIIC DE PARIS a franchi à la baisse le seuil de 5 % et le groupe CRÉDIT MUTUEL a franchi à la baisse le seuil de 15 % du capital et des droits de vote de la Société. À la même période, le groupe PHRV a franchi à la hausse le seuil de 15 % du capital et des droits de vote de la Société.

| Actionnaires                    | 31/12/06 | 31/03/07 | 31/12/07 |
|---------------------------------|----------|----------|----------|
| GROUPE AGF-ALLIANZ              | 23,55    | 17,57    | 19,45    |
| GROUPE GMF                      | 23,55    | 17,57    | 19,55    |
| GROUPE PHRV                     | 11,86    | 10,37    | 19,37    |
| ASSURANCES DU CRÉDIT MUTUEL VIE | 23,55    | 17,57    | 10,17    |
| GROUPE COFITEM-COFIMUR          | 8,97     | 7,84     | 6,53     |
| SIIC DE PARIS                   | 6,69     | 5,84     | 3,38     |
| Public                          | 0,82     | 22,35    | 20,55    |
| Actions propres                 | 1,02     | 0,90     | 1,00     |

## TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

| N° DE RUBRIQUE (1) | INFORMATIONS   | RAPPORT ANNUEL<br>Pages |
|--------------------|--|-------------------------|
| <b>I</b>           | <b>RAPPORT FINANCIER ANNUEL</b>  |                         |
| I-1                | Comptes sociaux annuels  | 12-24                   |
| I-2                | Comptes consolidés annuels   | 27-46                   |
| I-3                | Rapport de gestion   | 7-11                    |
| I-4                | Déclaration des personnes responsables   | 88                      |
| I-5-1              | Rapport des contrôleurs légaux des comptes sur les comptes sociaux annuels                                       | 25-26                   |
| I-5-2              | Rapport des contrôleurs légaux des comptes sur les comptes consolidés annuels                                    | 47                      |
| <b>II</b>          | <b>RAPPORTS INCLUS DANS LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL</b>  |                         |
| II-1               | Honoraires des contrôleurs légaux des comptes  | 78                      |
| II-2               | Rapport du Président sur le fonctionnement du Conseil d'Administration et sur les procédures de contrôle interne | 60-74                   |
| II-3               | Rapport des contrôleurs légaux des comptes sur le rapport du Président   | 74                      |
| II-4               | Descriptif du programme de rachat d'actions propres  | 80-82                   |

(1) Article 222-3 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.

**TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE**

| <b>N° DE RUBRIQUE (1)</b> | <b>INFORMATIONS</b>                                     | <b>RAPPORT ANNUEL<br/>Pages</b> |
|---------------------------|---|---------------------------------|
| <b>1</b>                  | <b>PERSONNES RESPONSABLES</b>                           |                                 |
| 1.1                       | Nom et fonction   | 88                              |
| 1.2                       | Déclaration   | 88                              |
| <b>2</b>                  | <b>CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES</b>                   |                                 |
| 2.1                       | Nom et adresse  | 6                               |
| 2.2                       | Démisionnaires  | -                               |
| <b>3</b>                  | <b>INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES</b>           |                                 |
| 3.1                       | Informations financières historiques                    | 4-5                             |
| 3.2                       | Informations financières intermédiaires                 | -                               |
| <b>4</b>                  | <b>FACTEURS DE RISQUE</b>                               | <b>68-74</b>                    |
| <b>5</b>                  | <b>INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR</b>               |                                 |
| 5.1                       | Histoire et évolution de la société                     |                                 |
| 5.1.1                     | Raison sociale et nom commercial                        | 53                              |
| 5.1.2                     | Lieu et numéro d'enregistrement                         | 53                              |
| 5.1.3                     | Date de constitution et durée                           | 53                              |
| 5.1.4                     | Siège social, forme juridique et législation            | 53                              |
| 5.1.5                     | Événements importants                                   | 7-11, 56                        |
| 5.2                       | Investissements   |                                 |
| 5.2.1                     | Principaux investissements réalisés                     | 52-53                           |
| 5.2.2                     | Principaux investissements en cours                     | 7-11, 52                        |
| 5.2.3                     | Principaux investissements envisagés                    | 7-11, 52                        |
| <b>6</b>                  | <b>APERÇU DES ACTIVITÉS</b>                             |                                 |
| 6.1                       | Principales activités                                   |                                 |
| 6.1.1                     | Principales activités                                   | 7-11, 52                        |
| 6.1.2                     | Nouveaux produits                                       | -                               |
| 6.2                       | Principaux marchés                                      | 52, 59                          |
| 6.3                       | Événements exceptionnels                                | -                               |
| 6.4                       | Dépendance de l'émetteur                                | 53, 70-71                       |
| 6.5                       | Position concurrentielle                                | 59                              |
| <b>7</b>                  | <b>ORGANIGRAMME</b>                                     |                                 |
| 7.1                       | Description du groupe                                   | 54-56                           |
| 7.2                       | Liste des filiales importantes                          | 56                              |
| <b>8</b>                  | <b>PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES, USINES ET ÉQUIPEMENTS</b>   |                                 |
| 8.1                       | Immobilisations corporelles                             | 52                              |
| 8.2                       | Questions environnementales                             | 10,70                           |
| <b>9</b>                  | <b>EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT</b> |                                 |
| 9.1                       | Situation financière                                    | 7-11                            |
| 9.2                       | Résultat d'exploitation                                 |                                 |
| 9.2.1                     | Facteurs importants                                     | 7-11                            |
| 9.2.2                     | Changements importants                                  | 7-11                            |
| 9.2.3                     | Facteurs ayant une influence sensible                   | 7-11, 56-57                     |
| <b>10</b>                 | <b>TRÉSORERIE ET CAPITAUX</b>                           |                                 |
| 10.1                      | Capitaux de l'émetteur                                  | 10, 21, 36, 41, 79-83           |
| 10.2                      | Flux de trésorerie                                      | 29                              |
| 10.3                      | Structure de financement                                | 9, 21, 35, 40, 72               |
| 10.4                      | Restriction à l'utilisation des capitaux                | -                               |
| 10.5                      | Sources de financement attendues                        | 9, 36, 72                       |
| <b>11</b>                 | <b>RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES</b>  | <b>53</b>                       |

(1) Règlement CE n° 809/2004 du 29 avril 2004.

| <b>N° DE RUBRIQUE (1)</b> | <b>INFORMATIONS</b>  | <b>RAPPORT ANNUEL<br/>Pages</b> |
|---------------------------|--|---------------------------------|
| <b>12</b>                 | <b>INFORMATIONS SUR LES TENDANCES</b>  |                                 |
| 12.1                      | Principales tendances  | 7-11, 56-57                     |
| 12.2                      | Tendances susceptibles d'influer sensiblement  | 7-11, 56-57                     |
| <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  | 6, 60-68                        |
| 14.2                      | Conflits d'intérêts  | 68                              |
| <b>15</b>                 | <b>RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES</b>   |                                 |
| 15.1                      | Rémunération versée  | 66-67, 75-78                    |
| 15.2                      | Avantages provisionnés   | 67, 75                          |
| <b>16</b>                 | <b>FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION</b>   |                                 |
| 16.1                      | Expiration du mandat   | 60-63                           |
| 16.2                      | Contrats de service  | 68                              |
| 16.3                      | Comité d'audit et Comité des rémunérations   | 65-67                           |
| 16.4                      | Gouvernement d'entreprise  | 60-68                           |
| <b>17</b>                 | <b>SALARIÉS</b>  |                                 |
| 17.1                      | Nombre de salariés   | 6, 15, 78                       |
| 17.2                      | Participation et stock-options des mandataires sociaux   | 75-78                           |
| 17.3                      | Participation des salariés   | 78                              |
| <b>18</b>                 | <b>PRINCIPAUX ACTIONNAIRES</b>   |                                 |
| 18.1                      | Principaux actionnaires  | 10, 82-83                       |
| 18.2                      | Droits de vote   | 10, 79-83                       |
| 18.3                      | Contrôle de l'émetteur   | 10, 54, 82-83                   |
| 18.4                      | Changement de contrôle   | 10, 54, 79-83                   |
| <b>19</b>                 | <b>OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS</b>  | <b>38-39, 54-55</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>  | 4-5, 12-24, 27-46               |
| 20.2                      | Informations financières pro-forma   | -                               |
| 20.3                      | États financiers   | 4-5, 12-24, 27-46               |
| 20.4                      | Vérifications des informations financières historiques annuelles   |                                 |
| 20.4.1                    | Rapport sur les informations financières historiques   | 25, 47                          |
| 20.4.2                    | Autres rapports  | 26                              |
| 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   | 5, 57                           |
| 20.8                      | Procédures judiciaires ou d'arbitrage  | 59                              |
| 20.9                      | Changement significatif de la situation financière ou commerciale  | 56-57                           |

(1) 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 mars 2007 figurant aux pages 52 à 89 de la Note d'opération ayant reçu le visa de l'AMF numéro 07-257 le 17 juillet 2007 ;

- les comptes sociaux et consolidés, ainsi que les rapports des contrôleurs légaux des comptes relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2007 figurant aux pages 12 à 44 du Document de référence comprenant le rapport financier annuel de l'exercice 2007 ayant reçu le visa de l'AMF numéro R.08-035 le 25 avril 2008.

| <b>N° DE RUBRIQUE (1)</b> | <b>INFORMATIONS</b>   | <b>RAPPORT ANNUEL<br/>Pages</b> |
|---------------------------|---|---------------------------------|
| <b>21</b>                 | <b>INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES</b>   |                                 |
| 21.1                      | Capital social  |                                 |
| 21.1.1                    | Montant du capital social   | 10, 80                          |
| 21.1.2                    | Titres non représentatifs du capital  | 10, 80                          |
| 21.1.3                    | Actions auto-détenues   | 11, 80-82                       |
| 21.1.4                    | Titres convertibles   | 10, 80                          |
| 21.1.5                    | Capital social potentiel  | 10, 82                          |
| 21.1.6                    | Capital sous option   | -                               |
| 21.1.7                    | Historique du capital social  | 11, 80                          |
| 21.2                      | Acte constitutif et statuts   |                                 |
| 21.2.1                    | Objet social  | 53                              |
| 21.2.2                    | Dispositions relatives aux organes d'administration et de direction                       | 6, 10, 60-68, 75                |
| 21.2.3                    | Droits et restrictions attachés aux actions   | 79-80                           |
| 21.2.4                    | Droits des actionnaires   | 79-80                           |
| 21.2.5                    | Assemblées Générales  | 79-80                           |
| 21.2.6                    | Clauses relatives au changement de contrôle   | 11, 54, 79-83                   |
| 21.2.7                    | Franchissements de seuils   | 11, 82-83                       |
| 21.2.8                    | Restrictions aux modifications du capital   | 11, 54, 79-83                   |
| <b>22</b>                 | <b>CONTRATS IMPORTANTS</b>  | <b>-</b>                        |
| <b>23</b>                 | <b>INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS</b> |                                 |
| 23.1                      | Déclarations d'experts  | 5, 58-59                        |
| 23.2                      | Informations provenant de tiers   | 5, 58-59                        |
| <b>24</b>                 | <b>DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC</b>  | <b>53</b>                       |
| <b>25</b>                 | <b>INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS</b>  | <b>7-8, 24, 55-56</b>           |

(1) Règlement CE n° 809/2004 du 29 avril 2004.

### Personne responsable du Document de référence

Monsieur Luc GUINEFORT, Président Directeur Général.

### 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 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 données 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 25 et 47, qui ne contiennent aucune observation ni réserve, au même titre que leurs rapports sur les exercices précédents. »

Luc GUINEFORT

Le 30 mars 2009



AUTORITÉ  
DES MARCHÉS FINANCIERS

*En application de l'article 212-23 de son Règlement Général, l'Autorité des Marchés Financiers a enregistré le présent Document de référence le 30 mars 2009 sous le numéro R. 09-012. Ce document ne peut être utilisé à l'appui d'une opération financière que s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des Marchés Financiers.*

*Ce Document de référence a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. L'enregistrement, conformément aux dispositions de l'article L 621-8-1-I du Code Monétaire et Financier, a été effectué après que l'Autorité des Marchés Financiers a vérifié « si le document est complet et compréhensible, et si les informations qu'il contient sont cohérentes ». Il n'implique pas l'authentification par l'Autorité des Marchés Financiers des éléments comptables et financiers présentés.*



*Hôtel 3\* Holiday Inn*  
4, rue Danton et 3, rue Suger  
*Paris 6<sup>e</sup> (ouverture prévue au 2<sup>e</sup> semestre 2009)*



*Hôtel 3\* Holiday Inn*  
92, rue de Vaugirard  
*Paris 6<sup>e</sup>*

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

Siège social : 209, rue de l'Université - 75007 Paris • Adresse administrative : 184, rue de la Pompe - 75116 Paris  
Tél. : + 33 (0)1 53 70 77 77 - Fax : + 33 (0)1 53 70 77 78  
[www.fprg.fr](http://www.fprg.fr)