

F O N C I E R E

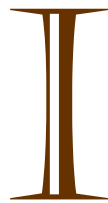
MASSENA

**RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2010**  
EXERCICE  
DU 1<sup>ER</sup> JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2010

S.C.A au capital de 180.627.762,30 Euros – R.C.S. Paris B 632 019 261  
Siège Social : 42, rue des Mathurins – 75008 Paris Tél. : 01.44.71.55.30 Fax : 01.44.71.55.35

# SOMMAIRE

- I. RAPPORT D'ACTIVITE DU PREMIER SEMESTRE 2010
  
- II. L'EXERCICE SOCIAL DU 1 JANVIER AU 30 JUIN 2010 :
  - BILAN,
  - COMPTE DE RESULTAT,
  - ANNEXE
  
- III. DECLARATION DE LA PERSONNE PHYSIQUE QUI ASSUME LA RESPONSABILITE DES COMPTES ET DES RAPPORTS
  
- IV. RAPPORT GENERAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SEMESTRIELS



## RAPPORT D'ACTIVITE DU PREMIER SEMESTRE 2010

F O N C I E R E

**MASSENA**

Société en Commandite par Actions

Au capital de 180.627.762,30 Euros

Siège social : 42, rue des Mathurins – 75008 PARIS

632 019 261 R.C.S. PARIS

**RAPPORT D'ACTIVITE  
DU PREMIER SEMESTRE 2010**

Exercice du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2010

**1. Evènements importants survenus durant le premier semestre**

Foncière Masséna a acquis en juin 2010 un immeuble à usage principal de bureaux situé 24, rue Cambacérès, dans le huitième arrondissement de Paris. Cet immeuble a été entièrement restructuré en 1992 et est constitué de deux niveaux de sous-sols, d'un rez-de-jardin, d'un rez-de-chaussée et de cinq étages, pour une surface utile de 2 813 m<sup>2</sup> et 49 parkings. Le prix d'acquisition était de 26,3 M€ hors droits. L'immeuble est loué en totalité suivant un bail assorti d'une période ferme jusqu'en décembre 2014.

Par ailleurs, Foncière Masséna a poursuivi son activité locative au cours du semestre. La gestion de l'ensemble des immeubles appartenant à la société est externalisée, à l'exception des immeubles loués au groupe CM-CIC qui sont gérés en interne.

Le chiffre d'affaires progresse de 1,4% à périmètre constant et de 2,3% à périmètre réel.

Les loyers quittancés sont restés quasiment stables par rapport au premier semestre 2009 : à périmètre constant, les loyers ont globalement reculé de 1,0%. Toujours à périmètre constant, les loyers des pôles "habitation" ont augmenté de 2,8 %, tandis que ceux des pôles "bureaux" et "commerces" ont baissé respectivement de 3,3% et 1,0%.

A périmètre réel, c'est-à-dire en tenant compte de l'acquisition des immeubles situés à Laval et rue Cambacérès à Paris, acquis respectivement en octobre 2009 et en juin 2010, les loyers n'ont reculé que de 0,4%.

Cette légère baisse est la conséquence de l'évolution négative de l'ICC et de l'ILC, mais également d'un taux de vacance un peu moins favorable. Celui-ci est passé de 3,0% sur l'ensemble des surfaces au 31 décembre 2009 à 4,0% au 30 juin 2010. La hausse du taux de vacance est essentiellement due au portefeuille habitation, pour lequel le taux de vacance est passé de 5,6% à 7,2%. Le taux de vacance reste très contenu dans les immeubles de bureaux (2,5%) comme de commerces (3,2 %).

Au premier semestre 2010, les pôles "bureaux", "habitation" et "commerces" ont représenté respectivement 49,9%, 30,8% et 19,0% des loyers. Ceci est la conséquence de la mise en œuvre de la stratégie définie début 2008, qui vise à renfoncer le poids des actifs tertiaires dans les revenus de Foncière Masséna.

S'agissant des conditions d'exonération d'impôt sur les sociétés, la loi de finances de 2006 stipule que le capital ou les droits de vote des sociétés SIIC ne doivent pas être détenus directement ou indirectement, à hauteur de 60% ou plus, par un ou plusieurs actionnaires « agissant de concert » au sens de l'article L.233-10 du Code de Commerce. Cette condition devait être respectée au 1<sup>er</sup> janvier 2010 sous peine de suspension du régime fiscal de faveur. Au 30 juin 2010, cette condition n'est pas respectée ; le régime SIIC est donc suspendu pour l'exercice 2010.

## **2. Evénements postérieurs à la clôture et évolution prévisible**

Foncière Masséna a acquis début juillet un immeuble de bureaux en VEFA situé à Nantes (Loire Atlantique), pour 21,2 M€ hors TVA et frais de notaire. Cet immeuble sera développé par le promoteur Nexity pour une livraison prévue en 2012. Dessiné par l'architecte Christian de Portzamparc, il développera une surface de 8 088 m<sup>2</sup> de bureaux avec 170 places de parkings en sous-sol. Cet immeuble a été conçu pour être certifié HQE (Haute Qualité Environnementale) et labellisé BBC (Bâtiment Basse Consommation). Cet immeuble bénéficie d'une situation locative sécurisée puisqu'il est pré-loué à une signature de premier ordre, Veolia, avec un bail assorti d'une période ferme de 9 ans.

## **3. Valeur du patrimoine immobilier au 30 juin 2010**

La valeur d'expertise du patrimoine immobilier s'élevait à 808,7 M€ au 30 juin 2010, contre 776,7 M€ au 31 décembre 2009, soit une hausse de 4,1%. A périmètre constant, c'est-à-dire en excluant l'immeuble Cambacérès, la hausse est de 0,7% ; les pôles "bureaux", "habitation" et "commerces" ont vu leurs valeurs d'expertise augmenter respectivement de 0,6%, 1,1% et 0,2%. Il faut noter que près de la moitié du patrimoine est constituée d'immeubles de bureaux (47,8%), l'habitation et les commerces représentant respectivement 38,5% et 13,5%.

## **4. Résultats de la société durant le premier semestre**

### Présentation des comptes semestriels

Les comptes semestriels ont été établis selon les mêmes conventions comptables que celles appliquées au 31 décembre 2009, dans le respect du principe de prudence, et dans le respect des hypothèses de bases suivantes :

- Continuité de l'exploitation,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- Indépendance des exercices.

Ils permettent de fournir une image fidèle du patrimoine de la société.

## Examen des comptes semestriels

Les exercices sociaux ont une durée de 12 mois et débutent le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année pour se terminer le 31 décembre de la même année.

Au premier semestre, Foncière Masséna a réalisé un chiffre d'affaires de 26.288 k€, en progression de 2,3% par rapport au chiffre d'affaires du premier semestre 2009 qui s'élevait à 25.696 k€. Le chiffre d'affaire est constitué des loyers quittancés (24.361 k€) et des charges refacturées aux locataires (1.926 k€).

Le résultat de la période se décompose de la manière suivante :

- un résultat d'exploitation positif de 16.002 k€, contre 14.313 k€ au 1<sup>er</sup> semestre 2009 (+11,8%),
- un résultat financier négatif de (1.403 k€), contre (2.178 k€) au 1<sup>er</sup> semestre 2009,
- un résultat exceptionnel négatif de (86 k€),
- une charge d'IS de 6.748 k€. En effet, la suspension du régime SIIC pour l'exercice 2010 a pour conséquence une imposition des bénéficiaires au droit commun. La société paie donc de l'impôt sur les sociétés pour la première fois. En outre, la société a dû provisionner dans ses comptes semestriels la taxe exceptionnelle de 19% sur l'accroissement des valeurs d'expertise entre fin 2009 et juin 2010, et supporte au total un impôt de 6,7 M€ pour cet arrêté intermédiaire.

Le bénéfice net est donc de 7.765 k€, contre 12.057 k€ au premier semestre 2009 (-35,6%).

Le total du bilan s'établit à 741.004 k€ au 30 juin 2010 contre 727.958 k€ au 31 décembre 2009.

L'Actif Net Réévalué calculé sur la base des valeurs d'expertise hors droits des immeubles s'élève au 30 juin 2010 à 595,5 M€, soit 13,68 € par action, à comparer à une valeur de 14,01 € par action au 31 décembre 2009 (-2,3%).

L'Actif Net Réévalué dilué par action pour le Commanditaire s'élève au 30 juin 2010 à 13,39 €, soit une hausse de 1,7% par rapport à l'ANR dilué au 31 décembre 2009 qui s'établissait à 13,17 €.

La Loan To Value s'élève à 27,5%, contre 25,3% au 31 décembre 2009. La LTV retraitée de l'avance en compte courant d'associé est de 5,2%, contre 5,7% au 31 décembre 2009.

### **5. Transactions entre parties liées**

L'avance en compte courant d'associés consentie par ACM Vie SA a été augmentée de 26,6 M€ afin de financer l'acquisition de l'immeuble situé 24, rue Cambacérés à Paris acquis en juin 2010. Le détail de ce poste est donné au paragraphe 3.2.2.3 de l'annexe aux comptes semestriels.

### **6. Principaux risques et incertitudes envisagés pour le 2<sup>ème</sup> semestre**

Les taux de capitalisation exigés par les investisseurs ont fortement baissé ces derniers mois. Un mouvement inverse au cours du prochain semestre aurait une influence négative sur la valorisation au 31 décembre 2010 des immeubles détenus par Foncière Masséna.

Par ailleurs, on note un mouvement de baisse des loyers de marché depuis la fin de l'année 2008, ainsi que des difficultés croissantes pour les relocations des surfaces vacantes, ainsi qu'une hausse

des taux de vacance. Ceci aura une influence négative au cours des prochains mois sur les loyers quittancés.

Comme indiqué dans les faits marquants, la société ne respectant pas les conditions de détention du capital de la loi de finance 2006, le statut SIIC est suspendu pour l'année 2010. Si ladite condition n'était toujours pas respectée au 31 décembre 2010, la société Foncière Masséna sortirait définitivement du régime SIIC et supporterait une pénalité égale à 25% des plus-values latentes acquises pendant la période d'exonération sur les actifs du secteur exonéré, diminuées d'un dixième par année civile passée dans le régime d'exonération. Le risque relatif à cette pénalité s'élève à 10,75 M€.

**Le Gérant**

MASSENA PROPERTY  
Représentée par son Président  
Catherine ALLONAS BARTHE



**EXERCICE SOCIAL DU 1<sup>ER</sup> JANVIER AU 30 JUIN 2010**

- **BILAN,**
- **COMPTE DE RESULTAT,**
- **ANNEXES.**



## BILAN ACTIF au 30/06/2010

SFM FONCIERE MASSENA

	Brut	Amortissements et provisions	06 / 2010	12 / 2009
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>				
Capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles :	2 513 312,75		2 513 312,75	2 513 312,75
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, droits et valeurs similaires				
Fonds commercial (1)	2 513 312,75		2 513 312,75	2 513 312,75
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles :	747 192 718,40	40 064 544,79	707 128 173,61	684 609 881,79
Terrains	407 854 715,27	4 676 407,00	403 178 308,27	386 445 502,20
Constructions	339 141 308,91	35 388 137,79	303 753 171,12	297 509 438,20
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes	196 694,22		196 694,22	654 941,39
Immobilisations financières (2) :	112 554,02		112 554,02	107 804,90
Participations				
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	108 876,51		108 876,51	104 127,39
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	3 677,51		3 677,51	3 677,51
<b>TOTAL I</b>	<b>749 818 585,17</b>	<b>40 064 544,79</b>	<b>709 754 040,38</b>	<b>687 230 999,44</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
Stocks et en-cours :				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances (3) :	18 304 741,60	1 383 561,60	16 921 180,00	14 207 930,92
Créances clients et comptes rattachés	5 952 177,54	1 345 549,28	4 606 628,26	3 636 721,38
Autres créances	12 352 564,06	38 012,32	12 314 551,74	10 571 209,54
Capital souscrit - appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement :	13 814 841,74		13 814 841,74	26 336 595,40
Actions propres				
Autres titres	13 814 841,74		13 814 841,74	26 336 595,40
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	108 699,73		108 699,73	70 741,93
<b>COMPTES DE REGULARISATION ACTIF :</b>				
Charges constatées d'avance (3)	405 009,23		405 009,23	112 114,61
<b>TOTAL II</b>	<b>32 633 292,30</b>	<b>1 383 561,60</b>	<b>31 249 730,70</b>	<b>40 727 382,86</b>
Primes de remboursement des obligations (IV)				
Ecart de conversion Actif (V)				
<b>TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V)</b>	<b>782 451 877,47</b>	<b>41 448 106,39</b>	<b>741 003 771,08</b>	<b>727 958 382,30</b>
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

14/07/2010 09:21

Devise : EUR

1

## BILAN PASSIF au 30/06/2010

SFM FONCIERE MASSENA

	06 / 2010	12 / 2009
<b>CAPITAUX PROPRES :</b>		
Capital	180 637 762,30	180 637 762,30
Primes d'émission, de fusion, d'apport	292 248 608,34	298 878 318,33
Ecarts de réévaluation		
Ecarts d'équivalence		
Réserves :	18 082 624,99	18 082 624,99
Réserve légale	18 062 776,23	18 062 776,23
Réserves statutaires ou contractuelles	15 138,64	15 138,64
Réserves réglementées	4 710,12	4 710,12
Autres		
Report à Nouveau	5 371,38	6 874,56
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	7 764 539,20	23 093 350,54
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
<b>TOTAL I</b>	<b>498 738 906,21</b>	<b>520 698 930,72</b>
<b>AUTRES FONDS PROPRES :</b>		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres		
<b>TOTAL I bis</b>		
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES :</b>		
Provisions pour Risques		
Provisions pour Charges		
<b>TOTAL II</b>		
<b>DETTES :</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	35 405 178,15	36 799 097,11
Emprunts et dettes financières divers (3)	187 119 976,44	160 072 523,57
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes Fournisseurs et comptes rattachés	759 326,27	1 399 349,60
Dettes fiscales et sociales	9 277 241,27	600 917,43
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes diverses	7 127 208,05	8 032 462,09
<b>COMPTES DE REGULARISATION PASSIF :</b>		
Produits constatés d'avance	2 575 934,69	355 101,78
<b>TOTAL III</b>	<b>242 264 864,87</b>	<b>207 259 451,58</b>
Ecarts de conversion Passif (IV)		
<b>TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)</b>	<b>741 003 771,08</b>	<b>727 958 382,30</b>
Dont Capital versé :		
(1) Dont à plus d'un an		
(1) Dont à moins d'un an		
(2) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques		
(3) Dont emprunts participatifs		

14/07/2010 09:21

Devise : EUR

2

## COMPTE DE RESULTAT CHARGES au 30/06/2010

SFM FONCIERE MASSENA

	2010	2009
<b>CHARGES D'EXPLOITATION (1) :</b>		
Achats de marchandises		
Variation de stocks		
Achats de matières premières et autres approvisionnements		
Variation de stocks		
Autres achats et charges externes *	3 178 028,01	7 328 983,66
Impôts, taxes et versements assimilés	2 273 704,69	4 316 023,14
Salaires et traitements		
Charges sociales		
Dotations aux amortissements sur immobilisations	5 362 221,74	10 817 579,03
Dotations aux provisions sur immobilisations	154 781,91	2 346 030,44
Dotations aux provisions sur actif circulant	196 834,78	1 121 535,13
Dotations aux provisions pour risques et charges	4 939,77	9 879,55
Autres charges	45 072,81	125 708,88
<b>TOTAL I</b>	<b>11 215 583,71</b>	<b>26 065 739,83</b>
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun (II)		
<b>CHARGES FINANCIERES :</b>		
Dotations aux amortissements et aux provisions		
Intérêts et charges assimilées (2)	1 456 693,38	4 140 860,49
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
<b>TOTAL III</b>	<b>1 456 693,38</b>	<b>4 140 860,49</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES :</b>		
Sur opérations de gestion	5,96	25 629,87
Sur opérations en capital	208 120,02	658 097,87
Dotations aux amortissements et aux provisions		
<b>TOTAL IV</b>	<b>208 125,98</b>	<b>683 727,74</b>
Participations des salariés aux résultats de l'entreprise (V)		
Impôts sur les bénéfices (VI)	6 748 224,00	0,00
<b>TOTAL DES CHARGES (I+II+III+IV+V+VI)</b>	<b>19 628 627,07</b>	<b>30 890 328,06</b>
Solde créditeur = bénéfice (3)	7 764 539,20	23 093 350,54
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>27 393 166,27</b>	<b>53 983 678,60</b>
* Y compris :		
- redevances de crédit-bail mobilier		
- redevances de crédit-bail immobilier		
(1) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées		
(3) Compte tenu d'un résultat exceptionnel avant impôts de		

14/07/2010 09:21

Devise : EUR

3

## COMPTE DE RESULTAT PRODUITS au 30/06/2010

SFM FONCIERE MASSENA

	2010	2009
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION (1) :</b>		
Ventes de marchandises		
Production vendue de biens et services	26 287 513,38	52 460 256,58
<b>Sous-total A - Montant net du chiffre d'affaires</b>	<b>26 287 513,38</b>	<b>52 460 256,58</b>
Production stockée		
Production immobilisée		
Subventions d'exploitation		
Reprises sur provisions et amortissements, transferts de charges	902 567,92	815 585,50
Autres produits	27 841,17	190 752,26
<b>Sous-total B</b>	<b>930 409,09</b>	<b>1 006 337,76</b>
<b>TOTAL I (A+B)</b>	<b>27 217 922,47</b>	<b>53 466 594,34</b>
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun (II)		
<b>PRODUITS FINANCIERS :</b>		
De participations (2)		
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (2)		
Autres intérêts et produits assimilés (2)		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	53 301,24	404 180,98
<b>TOTAL III</b>	<b>53 301,24</b>	<b>404 180,98</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS :</b>		
Sur opérations de gestion	16 847,26	27 503,23
Sur opérations en capital	105 095,30	85 400,05
Reprises sur provisions et transferts de charges		
<b>TOTAL IV</b>	<b>121 942,56</b>	<b>112 903,28</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS (I+II+III+IV)</b>	<b>27 393 166,27</b>	<b>53 983 678,60</b>
Solde débiteur = perte (3)	0,00	0,00
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>27 393 166,27</b>	<b>53 983 678,60</b>
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		
(2) Dont produits concernant les entreprises liées		
(3) Compte tenu d'un résultat exceptionnel avant impôts de		

14/07/2010 09:21

Devise : EUR

4

# **SCA FONCIERE MASSENA**

## **ANNEXE AUX COMPTES SEMESTRIELS**

**PERIODE DU 01/01/2010 AU 30/06/2010**

*Société en Commandite par Actions au capital de 180 627 762 Euros*

*RCS PARIS 632 019 261*

*Siège social : 42 rue des Mathurins– 75008 Paris*

## **SOMMAIRE**

**NOTE 1 – Faits marquants du semestre**

**NOTE 2 –Principes et méthodes comptables**

**NOTE 3 – Annexes chiffrées**

**3.1 – Bilan actif**

3.1.1 - Immobilisations incorporelles

3.1.2 - Immobilisations corporelles

3.1.3 - Immobilisations financières

3.1.4 - État des échéances des créances

3.1.5 - Disponibilités

3.1.6 - Charges à répartir sur plusieurs exercices

3.1.7 – Charges constatées d’avance

**3.2 – Bilan passif**

3.2.1 - Capitaux propres

3.2.2 - État des échéances des dettes

3.2.3 - Dettes à payer et créances à recevoir

3.2.4 - Note sur les engagements hors bilan

**3.3 – Compte de résultat**

3.3.1 – Produits d’exploitation

3.3.2 – Autres achats et charges externes

3.3.3 – Impôts et taxes

3.3.4 – Dotations aux amortissements et provisions

3.3.5 – Résultat financier

3.3.6 – Résultat exceptionnel

3.3.7 Impôts sur les Sociétés

**NOTE 4 – Société consolidante**

**NOTE 5 – Filiales et participations**

**NOTE 6 – Rémunération des organes de gestion et de direction**

**NOTE 7 – Évènements postérieurs à la clôture**

**NOTE 8 - Tableau des flux de trésorerie**

**ANNEXE AUX COMPTES SEMESTRIELS**  
**AU 30 JUIN 2010**  
(en euros)

**NOTE 1 – Faits marquants du semestre**

**1.1 – Acquisitions réalisées au cours du semestre**

La société Foncière Massena a acquis le 24 juin 2010 un immeuble à usage principal de bureaux situé 24, rue Cambacérès à PARIS dans le 8ème arrondissement pour une valeur de 26 283 K€ hors droits (28 012 K€ droits inclus). Cè ensemble immobilier est composé de deux niveaux de sous-sols, d'un rez-de-jardin, d'un rez-de-chaussée et de cinq étages, pour une surface utile de 2 813 m<sup>2</sup>, auxquels s'ajoutent 49 parkings.

**1.2 - Régime SIIC**

S'agissant des conditions d'exonération d'impôt sur les sociétés, la loi de Finances de 2006 stipule que le capital ou les droits de vote des sociétés SIIC ne doivent pas être détenus, directement ou indirectement, à hauteur de 60% ou plus, par un ou plusieurs actionnaires « agissant de concert » au sens de l'article L.233-10 du Code de Commerce.

Cette condition devait être respectée au 1er janvier 2010 sous peine de suspension du régime fiscal de faveur.

Au 30 juin 2010, cette condition n'est pas respectée ; le régime SIIC est donc suspendu pour l'exercice 2010.

En conséquence, l'impôt sur les sociétés s'applique pour l'exercice 2010 dans les conditions de droit commun. De plus, la société a dû provisionner dans ses comptes semestriels la taxe exceptionnelle de 19% assise sur l'accroissement des valeurs d'expertise entre fin 2009 et juin 2010.

Si ladite condition n'était toujours pas respectée au 31 décembre 2010, la société FONCIERE MASSENA sortirait définitivement du régime SIIC et supporterait une pénalité égale à 25% des plus-values latentes acquises pendant la période d'exonération sur les actifs du secteur exonéré, diminuées d'un dixième par année civile passée dans le régime d'exonération. Le risque relatif à cette pénalité s'élève à 10,75 M€.

## **NOTE 2 –Principes et méthodes comptables**

### **2.1 – Référentiel**

Les comptes semestriels ont été arrêtés et présentés conformément aux normes comptables françaises notamment aux règlements relatifs au plan comptable général du Comité de la réglementation comptable (CRC), dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de bases que sont :

- la continuité de l'exploitation,
- la permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- l'indépendance des exercices,

de façon à fournir une image fidèle du patrimoine de la société.

### **2.2 – Changements de méthodes comptables**

Aucun changement de méthodes comptables n'est intervenu au cours du semestre.

### **2.3 – Date de clôture de l'exercice**

La société arrête ses comptes annuels le 31 décembre.

### **2.4 – Méthodes d'évaluation**

#### **2.4.1 - Immobilisations incorporelles**

##### **- Baux à construction**

Les baux à construction qui constituent des éléments de nature incorporelle figurent au bilan pour leur coût d'acquisition ou d'apport.

Si, à la date d'arrêt des comptes, la valeur actuelle de l'élément incorporel est inférieure à sa valeur comptable, une provision pour dépréciation est constituée.

##### **- Mali technique de fusion**

Le règlement CRC 2004-01 relatif aux opérations de fusion définit le mali de fusion comme l'écart négatif résultant de la différence entre l'actif net reçu par la société absorbante à



hauteur de sa participation détenue dans la société absorbée, et la valeur comptable de cette participation. Le mali technique est affecté de façon extra - comptable aux éléments d'actifs identifiables.

Si à la date d'arrêté des comptes, la valeur actuelle de cet élément incorporel est inférieure à sa valeur comptable, une provision pour dépréciation est constituée.

## 2.4.2 – Immobilisations corporelles

### - Valeur brute des immeubles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005, la société applique les dispositions des règlements CRC 2002–10 et du CRC 2004–06 relatifs à la comptabilisation des actifs et à leur dépréciation.

### - Amortissements des immeubles

Une analyse par composants a été réalisée pour l'ensemble des actifs, qu'ils soient commerciaux, de bureaux ou d'habitation.

Les plans d'amortissements ont été calculés sur la base des prix d'acquisition en fonction de la nature des immobilisations et de leurs durées de vie résiduelles établies à partir des durées d'utilité :

Composants	Durée d'utilité pour un actif neuf
Gros œuvre	30 à 100 ans
Façade, étanchéité, couverture, et menuiseries extérieures	20 à 40 ans
Installations techniques (chauffage, électricité, etc ...)	15 à 20 ans
Agencements intérieurs et décoration	10 ans
Ravalement de façade	15 ans

Les durées d'utilité définies pour le gros-œuvre varient sensiblement d'une immobilisation à l'autre du fait de l'existence de biens de nature différentes; à titre d'exemple, les locaux commerciaux sont amortis sur 30 ans et les immeubles de type haussmanien ont une durée d'utilité de 100 ans.

## - Dépréciation des immeubles

### 1. Immeubles de placements détenus à long terme

Concernant les immeubles de placement détenus sur une longue période, un test de dépréciation est réalisé si la valeur d'expertise de l'immeuble établie par des cabinets indépendants est inférieure de 15 % à la valeur nette comptable.

Ce test sera également réalisé pour les actifs déjà dépréciés à la clôture de l'exercice précédent. La dépréciation à comptabiliser pour chaque actif ayant fait l'objet du test de dépréciation sera égale à la différence entre la valeur actuelle (valeur la plus élevée entre la valeur vénale et la valeur d'usage) et la valeur nette comptable.

La valeur vénale est égale à la valeur d'expertise hors droits à la date de clôture.

La valeur d'usage correspond à la valeur actualisée des flux de trésorerie attendus de l'utilisation de l'actif. A ce titre, la valorisation des immeubles loués dans le cadre de baux fixes à long terme pourra se baser sur un taux de rendement tenant compte du caractère long terme et sécurisé du bail.

### 2. Immeubles mis en vente ou destinés à être cédés

Pour les actifs mis en vente ou destinés à être cédés à court terme, la dépréciation à constater est égale à la différence entre la valeur nette comptable et la valeur vénale ressortant des valeurs d'expertise.

Les dépréciations sont imputées prioritairement sur les composants non amortissables.

Les provisions pour dépréciation s'élèvent à 4 676 K€ au 30 juin 2010 :

- 2 279 K€ concernent l'immeuble de bureaux DARBOY situé à Paris,
- 232 K€ concernent l'immeuble de bureaux situé à Valenciennes
- 2 165 K€ concernent l'immeuble de bureaux situé à Nantes Orvault.

Les provisions pour dépréciation s'élevaient à 4 602 K€ à la fin de l'exercice précédent.

### **2.4.3 – Clients et comptes rattachés**

Les créances clients sont enregistrées pour leur montant brut.

S'il existe une présomption qu'une créance ne sera pas recouvrée, une provision pour dépréciation est alors comptabilisée à hauteur du montant non recouvrable.

### **2.4.4 – Valeurs mobilières de placement**

Les placements de trésorerie sont enregistrés au bilan à leur coût d'acquisition.

A la clôture de l'exercice, la valeur nette comptable est comparée à la valeur d'inventaire (cotation à la date de clôture pour les OPCVM).

Si la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur inscrite au bilan, une provision pour dépréciation est comptabilisée.

### **2.4.5 – Immobilisations financières**

Les immobilisations financières sont comptabilisées à leur coût d'acquisition. A la clôture de l'exercice, la valeur nette comptable est comparée à la valeur d'utilité pour l'entreprise. Si celle-ci est inférieure à la valeur nette comptable, une provision pour dépréciation est constituée.

### **2.4.6 – Comptabilisation de loyers**

Les loyers sont enregistrés sur les bases de facturations contractuelles, définies dans les baux en vigueur.

## **NOTE 3 – Annexes chiffrées**

### **3.1 – Explication des postes du bilan actif**

### 3.1.1 – Immobilisations incorporelles

Valeurs brutes	Valeur brute au 31/12/2009	Augmentation	Diminution	Valeur brute au 30/06/2010
Droit au bail des baux à construction (1) Mali technique - rue des Pyrénées Paris 20ème (2)	2 003 354 509 959			2 003 354 509 959
<b>TOTAL</b>	<b>2 513 313</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 513 313</b>

(1) Actifs incorporels acquis dans le cadre de l'opération Devianne (actifs acquis en 2006).

(2) Le mali technique, constaté lors de la transmission universelle du patrimoine de la SARL Meubles Art Parisien suite à sa dissolution sans liquidation par la SCA Foncière Massena en septembre 2005, a été affecté de façon extra - comptable au terrain.

### 3.1.2 - Immobilisations corporelles

Valeurs brutes	Valeur brute au 31/12/2009	Augmentation	Diminution	Valeur brute au 30/06/2010
Terrains	391 047 647	16 807 068		407 854 715
Gros œuvres	181 778 681	6 722 827		188 501 508
Façades et couvertures	49 759 118	1 680 707	13 729	51 426 096
Lots techniques	64 001 428	1 680 707	64 155	65 617 979
Second œuvre	32 026 434	1 710 848	141 557	33 595 726
Immobilisations en cours	654 941	196 694	654 941	196 694
<b>TOTAL</b>	<b>719 268 249</b>	<b>28 798 851</b>	<b>874 382</b>	<b>747 192 719</b>

Amortissements	Amortissements au 31/12/2009	Augmentation	Diminution	Amortissements au 30/06/2010
Gros œuvres	9 727 585	1 561 522		11 289 107
Façades et couvertures	5 374 484	1 012 168		6 386 652
Lots techniques	9 151 440	1 627 507	5 969	10 772 978
Second œuvre	5 802 714	1 161 024	24 337	6 939 401
<b>TOTAL</b>	<b>30 056 222</b>	<b>5 362 222</b>	<b>30 306</b>	<b>35 388 138</b>

### 3.1.3 - Immobilisations financières

Valeurs brutes	Valeur brute au 31/12/2009	Augmentation	Diminution	Valeur brute au 30/06/2010
<u>Titres immobilisés de l'activité de portefeuille</u> Actions en nom propre	104 127	95 650	90 901	108 877
<u>Autres immobilisations financières</u> Dépôts et cautionnements	3 678			3 678
<b>TOTAL</b>	107 805	95 650	90 901	112 554

FONCIERE MASSENA détient au 30 juin 2010, 9 377 titres en nom propre.

### 3.1.4 - Etat des échéances des créances

Créances	Montant brut	Échéance à 1 an au plus	Échéance à plus d'un an
Clients et comptes rattachés	5 952 178	5 952 178	
Etat et collectivités	43 541	43 541	
Autres créances	12 309 023	12 309 023	
Charges constatées d'avance	300 351	300 351	
Totaux	18 605 093	18 605 093	0

### 3.1.5 – Etat des disponibilités

Au 30 juin 2001, les soldes débiteurs de banque s'élèvent à 108 700 € et les valeurs mobilières de placement à 13 814 842 €.

### 3.1.6 – Frais d'émission des emprunts

Les frais générés par l'émission des différents emprunts bancaires souscrits sont étalés sur la durée des emprunts concernés.

Charges à répartir sur plusieurs exercices	Au 31/12/09	Augmentations	Diminutions	Au 30/06/2010
Frais d'émission des emprunts	109 597		4 940	104 658

(1) La dotation tient compte des remboursements anticipés des emprunts à taux variables.

### 3.1.7 – Charges constatées d’avance

Les charges constatées d’avance s’élèvent à 300 K€ et concernent les assurances et la taxe sur les bureaux.

## 3.2 – Explication des postes du bilan passif

### 3.2.1 – Capitaux propres

	Capital social (*)	Prime	Réserve légale	Réserves	Report à nouveau	Résultat net	TOTAL	Dividendes
<b>au 31/12/2006</b>	<b>28 419 435</b>	<b>20 985 495</b>	<b>703 371</b>	<b>19 849</b>	<b>-119 461</b>	<b>569 261</b>	<b>50 577 950</b>	
Affectation résultat 2006			22 490		161 858	-569 261	-384 913	384 913
Résultat au 30/06/2007						9 209 168	9 209 168	
Augmentation capital	152 218 327	305 479 465					457 697 792	
<b>au 31/12/2007</b>	<b>180 637 762</b>	<b>326 464 960</b>	<b>725 861</b>	<b>19 849</b>	<b>42 397</b>	<b>9 209 168</b>	<b>517 099 997</b>	<b>384 913</b>
Affectation résultat 2007			460 458		-5 403	-9 209 168	-8 754 113	8 755 374
Résultat au 31/12/2008						18 526 023	18 526 023	
<b>au 31/12/2008</b>	<b>180 637 762</b>	<b>326 464 960</b>	<b>1 186 319</b>	<b>19 849</b>	<b>36 994</b>	<b>18 526 023</b>	<b>526 871 907</b>	<b>8 755 374</b>
Affectation résultat 2008		-27 586 642	16 876 457		-30 119	-18 526 023	-29 266 327	29 273 202
Résultat au 31/12/2009						23 093 351	23 093 351	
<b>au 31/12/2009</b>	<b>180 637 762</b>	<b>298 878 318</b>	<b>18 062 776</b>	<b>19 849</b>	<b>6 875</b>	<b>23 093 351</b>	<b>520 698 931</b>	<b>29 273 202</b>
Affectation résultat 2009		-6 629 710	0		-1 503	-23 093 351	-29 724 564	29 273 202
Résultat au 30/06/2010						7 764 539	7 764 539	
<b>au 30/06/2010</b>	<b>180 637 762</b>	<b>292 248 608</b>	<b>18 062 776</b>	<b>19 849</b>	<b>5 372</b>	<b>7 764 539</b>	<b>498 738 906</b>	<b>29 273 202</b>

(\*) Nombre d’actions : 43 524 762 actions de 4.15 € et nombre de parts sociales : 100 parts de 100 €.

Les statuts de la Foncière Massena comportent des dispositions concernant la perte du statut d’associé commandité. (\*\*) Y compris dividendes perçus sur les actions propres, soit 5 371,38 €.

### 3.2.2 – Etat des échéances des dettes

Dettes	Montant brut	Échéance à 1 an au plus	Échéance à + d'1 an et - de 5 ans	Échéance à plus de 5 ans
Emprunts auprès des établis crédit	35 117 458	2 848 803	12 761 481	19 507 174
Intérêts courus sur emprunts	287 720	287 720		
Avance en compte courant d'associés	179 444 451		179 444 451	
Intérêts sur c/c d'associés	673 710	673 710		
Dépôts de garantie	7 001 815			7 001 815
Dettes fournisseurs	759 326	759 326		
Locataires créditeurs	349 650	349 650		
Dettes fiscales et sociales	9 264 071	9 264 071		
Associés, dividendes à payer	13 171	13 171		
Dettes diverses	6 777 558	6 777 558		
<b>Totaux</b>	<b>239 688 930</b>	<b>20 974 009</b>	<b>192 205 932</b>	<b>26 508 989</b>

#### 3.2.2.1 – Variation des emprunts

Emprunts	Au 31/12/2009	Souscription	Remboursement	Au 30/06/2010
RBS - portefeuille Arche Carrefour	28 668 613		1 120 988	27 547 625
BNP - portefeuille Pyrénée Paris	1 703 570		57 310	1 646 260
BNP - portefeuille Barentin Vefa	3 384 776		107 807	3 276 969
BNP - portefeuille Evergreen Paris	2 738 738		92 134	2 646 604
<b>Total</b>	<b>36 495 696</b>	<b>0</b>	<b>1 378 238</b>	<b>35 117 458</b>

#### 3.2.2.2 – Caractéristiques des emprunts

(1) L'emprunt souscrit le 29/12/2004 auprès de la Royal Bank of Scotland et destiné à financer l'acquisition d'un portefeuille d'actifs commerciaux composé des murs de 23 magasins et de 8 galeries commerciales est amortissable sur une durée de quinze années ; il porte intérêt au taux nominal fixe de 4,34 %. Les échéances sont payées trimestriellement à terme échu.

La société s'est engagée à respecter deux ratios de solvabilité affectés au portefeuille d'actifs financés :

- Ratio de couverture du service de la dette (CSD) : (revenu locatif annuel net / service de la dette) supérieur à 1.1
- Ratio de l'encours du crédit sur la valeur de marché des actifs (EVM): inférieur à un taux contractuel annuel défini en fonction des échéances et représentant 0.60 pour fin juin 2010.

(2) Trois emprunts ont été souscrits auprès de BNP Paribas.

La première tranche des prêts est amortissable sur une durée de 15 ans et porte intérêt au taux nominal fixe de 4.49 %. Les échéances sont payées trimestriellement à terme échu.

La société s'est engagée à respecter trois ratios financiers :

- Rapport de couverture des « dettes à moyen long terme y compris crédit bail » par les recettes locatives globale supérieur à 1.1
- Rapport de couverture des frais financiers par l'excédent brut d'exploitation supérieur à 1.9
- Rapport de couverture des « dettes à moyen long terme y compris le crédit bail » et la valeur d'expertise des actifs droits inclus inférieur ou égal à 0.53 pour fin 2009.

a) Le premier emprunt a été affecté au refinancement de l'emprunt Crédit Foncier qui avait permis le financement partiel de l'acquisition de l'immeuble situé rue des Pyrénées à Paris 20<sup>ème</sup>.

b) Le deuxième emprunt a contribué à financer partiellement l'acquisition, dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), de six locaux commerciaux situé à Barentin.

c) Le troisième emprunt a contribué à financer partiellement l'acquisition d'un portefeuille constitué de cinq locaux commerciaux et de deux lots de bureaux situés à Paris.

### 3.2.2.3. Créances et dettes dans les entreprises liées

Eléments	Montants
Autres débiteurs divers	653 413
<b>Total des postes à l'actif</b>	<b>653 413</b>
Avances en comptes courants	179 444 451
Intérêts sur avances en comptes courants	673 710
<b>Total des postes au passif</b>	<b>180 118 161</b>



### 3.2.3 – Dettes à payer et créances à recevoir

Créances à recevoir		Dettes à payer	
<b>Financières</b>	<b>0</b>	<b>Financières</b>	<b>961 430</b>
		Intérêts courus sur emprunts	287 720
		Intérêts courus s/ compte courant	673 710
<b>D'exploitation</b>	<b>1 515 575</b>	<b>D'exploitation</b>	<b>9 672 803</b>
Clients et comptes rattachés	1 472 033	Fournisseurs, factures non parvenues	405 792
Créances fiscales et sociales	43 541	Dettes fiscales et sociales	9 264 061
Autres créances		Autres dettes	2 950
<b>Total</b>	<b>1 515 575</b>	<b>Total</b>	<b>10 634 233</b>

### 3.2.4– Note sur les engagements hors bilan

#### 3.2.4.1 – Engagements donnés aux banques

Les engagements donnés à la banque Royal Bank Of Scotland en garantie de l'emprunt d'un montant de 38.275.000 € consenti pour financer les acquisitions d'actifs commerciaux du 29 décembre 2004 sont les suivants :

- Un privilège de prêteur de deniers
- Une délégation légale d'assurances
- Des cessions de créances résultant des assurances, des baux, des titres de propriété
- Un nantissement des comptes bancaires affectés à la collecte des revenus locatifs.

Les engagements donnés à la BNP Paribas en garantie de l'emprunt d'un montant de 3.995.000 € pour financer les acquisitions du 15 mai 2006 sont les suivants :

- Un privilège de prêteur de deniers
- Un privilège de vendeur
- Cession Dailly des loyers commerciaux des baux existants et futurs concernant les biens et droits immobiliers objets du financement.

Les engagements donnés à la BNP Paribas en garantie de la mise à disposition de fonds à hauteur de 8 700 000 €, pour financer l'acquisition dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) de locaux commerciaux le 30 mai 2006, sont les suivants :

- Un privilège de prêteur de deniers

- Un privilège de vendeur
- Hypothèque sur les biens et droits immobiliers objets du financement
- Cession Dailly des loyers commerciaux des baux existants et futurs concernant les biens et droits immobiliers objets du financement

Les engagements donnés à la BNP Paribas en garantie de la mise à disposition de fonds à hauteur de 2.485.000 € ayant, notamment, pour objet de refinancer l'emprunt Crédit Foncier relatif à l'ensemble immobilier situé rue des Pyrénées à Paris 20<sup>ème</sup> sont les suivants :

- Un privilège de prêteur de deniers
- Hypothèque conventionnelle de deuxième rang sur les biens et droits immobiliers objets du refinancement
- Cession Dailly des loyers commerciaux des baux existants et futurs concernant les biens et droits immobiliers objets du refinancement

### **3.2.4.2 – Engagements repris suite à l’apport d’actifs immobiliers réalisé le 31 décembre 2006**

- Pacte de préférence en cas de vente de l’actif immobilier situé à Saint Martin Boulogne (62) à la société Immochan
- Pacte de préférence en cas de vente de l’actif immobilier situé à Saint Grégoire (35) à la société Hyperallye
- Promesse synallagmatique de cession de droit au bail à construction et des constructions situé à Cession-Sévigné (35) au profit de la société Financière Valéro

### **3.2.4.3 – Engagements reçus suite à l’apport d’actifs immobiliers réalisé le 31 décembre 2006**

Droit préférentiel de location à l’expiration des baux à construction situé à :

Cesson - Sévigné	(Ile et Vilaine)	13 rue du Rocher
Chalons en champagne	(Marne)	Av Roosevelt
Lomme	(Nord)	Route de Pérenchies
Louvroil	(Nord)	Rue de l'espérance
Saint Grégoire	(Ile et Vilaine)	ZAC de l'Auge de Pierre
Wittenheim	(Haut Rhin)	rue de la forêt

### **3.2.4.4 – Autres engagements donnés ou reçus**

- La SCA Foncière Masséna s'est engagée à conserver pendant 5 ans les actifs immobiliers acquis auprès du Groupe Devianne le 30 juin 2006.

- La SCA Foncière Masséna s'est engagée à conserver pendant 5 ans les actifs immobiliers acquis auprès du Groupe des Assurances du Crédit Mutuel le 30 juin 2007.

- La SCA Foncière Masséna s'est engagée à conserver pendant 5 ans les actifs immobiliers acquis en 2008, à savoir les immeubles « R'WAY », « ORVAULT », « MOGADOR » et « VIP ».

- La SCA Foncière Masséna s'est engagée à conserver pendant 5 ans les actifs immobiliers acquis en 2009, à savoir l'immeuble « LAVAL ».

- La SCA Foncière Masséna s'est engagée à conserver pendant 5 ans les actifs immobiliers acquis en 2010, à savoir l'immeuble «CAMBACERES».

## **3.3 – Compte de résultat**

### **3.3.1 – Produits d'exploitation**

La Foncière Masséna a réalisé, au cours du premier semestre 2010, un chiffre d'affaires de 26.287 513 € composé de loyers pour un montant de 24 361 377 €, et de charges refacturées aux locataires pour un montant de 1 926 136 €.

### **3.3.2 – Autres achats et charges externes**

Les autres achats et charges externes de 3 178 028 € sont constitués principalement des postes suivants :

Poste	Montant
Charges liées à l'activité immobilière	1 042 406,59 €
Travaux	77 929,11 €
Honoraires	1 884 768,34 €
Publicité légales et financières	109 923,87 €
Autres charges	63 000,10 €
Total	3 178 028,01 €

### 3.3.3 – Impôts et taxes

Le poste impôts et taxes, d'un montant total de 2 273 705 € représente principalement les taxes foncières pour 1 813 K€, la contribution sur les revenus locatifs pour 170 K€, la taxe sur les bureaux en Ile de France pour 174 K€ et diverses taxes pour 116 K€.

### 3.3.4 – Dotations aux amortissements et provisions

	Montant
<u>Dotations aux amortissements</u>	
Gros œuvres	1 561 522 €
Façades / couvertures	1 012 168 €
Installations générales et techniques	1 627 507 €
Agencements	1 161 024 €
Frais d'emprunt à répartir	4 940 €
<u>Dotations aux provisions</u>	
Immobilisations corporelles	154 782 €
Créances clients	196 835 €
Autres Créances	- €
Total	<u>5 718 778 €</u>

### 3.3.5 – Résultat financier

Le résultat financier présente un solde négatif de 1 403 392 € ; il se compose principalement des charges d'intérêts sur emprunts et comptes courants (1 456 693 €) partiellement diminué par des produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement (53 301 €).

### 3.3.6 – Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel présente un solde négatif de 86 183 € ; il se compose principalement de charges exceptionnelles au titre de sorties de composants non totalement amortis ( 117 K€ ) ; ces opérations sont la conséquence directe de travaux réalisés en 2010 sur le patrimoine de la société Foncière Masséna. 14 K€ de plus-values nettes sur les actions en nom propre et 16 K€ d'autres produits exceptionnels complètent ce résultat exceptionnel.

### 3.3.7 – Impôt sur les bénéfices

S'agissant des conditions d'exonération d'impôt sur les sociétés, la loi de Finances de 2006 stipule que le capital ou les droits de vote des sociétés SIIC ne doivent pas être détenus,

directement ou indirectement, à hauteur de 60% ou plus, par un ou plusieurs actionnaires « agissant de concert » au sens de l'article L.233-10 du Code de Commerce.

Cette condition devait être respectée au 1er janvier 2010 sous peine de suspension du régime fiscal de faveur.

Au 30 juin 2010, cette condition n'est pas respectée ; le régime SIIC est donc suspendu pour l'exercice 2010.

En conséquence, l'impôt sur les sociétés s'applique pour l'exercice 2010 dans les conditions de droit commun. De plus, la société a dû provisionner dans ses comptes semestriels la taxe exceptionnelle de 19% assise sur l'accroissement des valeurs d'expertise entre fin 2009 et juin 2010.

#### **NOTE 4 – Société consolidante**

Les comptes de la société sont inclus, selon la méthode de l'intégration globale, dans les comptes consolidés de

Dénomination sociale :	GROUPE DES ASSURANCES DU CREDIT MUTUEL
Forme :	Société anonyme
Au capital de :	1 118 792 960 €
Ayant son siège social à :	34, Rue du Wacken – 67000 STRASBOURG

#### **NOTE 5 – Filiales et participations**

Au 30 juin 2010, la SCA FONCIERE MASSENA ne détient pas de participation.

#### **NOTE 6 – Rémunération des organes de gestion et de direction**

##### **6.1 – La Gérance**

Le gérant commandité a le droit à la rémunération suivante fixée par les statuts :

- Une rémunération trimestrielle égale à 0,10% de la valeur d'expertise, hors droits des actifs immobiliers détenus par la Société ou directement ou indirectement ;

- une rémunération égale à 0,75% du prix d'acquisition, hors droits, ou du coût de construction d'un actif immobilier par la Société ou par une de ses filiales ;
- une rémunération égale à 0,50% du prix de cession d'un actif immobilier par la Société ou par une de ses filiales.

Aucune autre rémunération ne peut être attribuée au gérant, en raison de sa fonction, sans avoir été préalablement décidée par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires après accord unanime des commandités.

Le gérant a droit, en outre, au remboursement de toutes les dépenses, des frais de déplacement et des frais de toute nature qu'il fera dans l'intérêt de la Société.

### **6.2 – Les Associés Commandités**

Les associés commandités ont droit à 10 % du bénéfice distribuable, qu'ils soient gérants ou non.

### **6.3 – Les membres du Conseil de Surveillance**

Il peut être alloué au conseil de surveillance une rémunération annuelle, à titre de jetons de présence, dont le montant, porté dans les frais généraux est déterminé par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires et demeure maintenu jusqu'à décision contraire de cette assemblée.

Le conseil répartit le montant de cette rémunération entre ses membres, dans les proportions qu'il juge convenables.

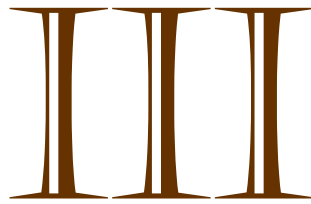
Il n'y a pas eu de jetons de présence alloués au titre de l'exercice 2010.

### **NOTE 7 – Evènements postérieurs à la clôture**

Néant

**NOTE 8 – Tableau des flux de trésorerie (en k€)**

<b>TABLEAU DE VARIATION DE LA TRESORERIE (en k€)</b>		
	<b>30/06/2010 6 mois</b>	<b>31/12/2009 12 mois</b>
<b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>		
Résultat net	7 765	23 093
Amortissements et provisions	4 816	13 480
Transferts de charges	0	0
Elimination des plus ou moins values de cession	208	657
<b>Marge brute d'autofinancement</b>	<b>12 789</b>	<b>37 230</b>
<b>Variation du BFR lié à l'activité</b>	<b>7 618</b>	<b>2 797</b>
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>20 407</b>	<b>40 027</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>		
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	0	0
Acquisitions d'immobilisations corporelles	(28 602)	(6 101)
Cessions d'immobilisations corporelles	446	291
Acquisitions d'immobilisations financières et prêts	(96)	(88)
Remboursement d'immobilisations financières et prêts	91	98
<b>Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>	<b>(28 161)</b>	<b>(5 800)</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>		
Augmentation de capital net des frais associés	0	0
Dividendes versés aux actionnaires	(29 725)	(29 273)
Précompte sur distribution	0	0
Emprunts bancaires et Groupe	26 600	0
Remboursements d'emprunts	(1 378)	(2 685)
Dépôt de garantie locataires	(226)	656
<b>Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement</b>	<b>(4 729)</b>	<b>(31 302)</b>
<b>Variation de trésorerie nette</b>	<b>(12 483)</b>	<b>2 925</b>
<b>Variation de trésorerie nette</b>	<b>(12 483)</b>	<b>2 925</b>
<b>Trésorerie d'ouverture</b>		
Disponibilités à l'actif	71	394
Découverts bancaires	0	0
VMP	26 336	23 088
	<b>26 407</b>	<b>23 482</b>
<b>Trésorerie de clôture</b>		
Disponibilités à l'actif	109	71
Découverts bancaires		0
VMP	13 815	26 336
	<b>13 924</b>	<b>26 407</b>



**DECLARATION DE LA PERSONNE PHYSIQUE QUI ASSUME  
LA RESPONSABILITE DES COMPTES ET DES RAPPORTS**



F O N C I E R E

**MASSENA**

Société en Commandite par Actions

Au capital de 180.627.762,30 Euros

Siège social : 42, rue des Mathurins – 75008 PARIS

632 019 261 R.C.S. PARIS

**ATTESTATION DE LA PERSONNE PHYSIQUE RESPONSABLE**

**DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL**

**RESPONSABLE DU DOCUMENT :**

Madame Catherine ALLONAS BARTHE,  
Présidente de MASSENA PROPERTY, gérant commandité

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes pour le semestre écoulé 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 que le rapport semestriel d'activité ci-joint présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice 2010, de leur incidence sur les comptes des principales transactions entre parties liées, ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Fait à Paris, le 27 août 2010

**Madame Catherine ALLONAS BARTHE**  
Présidente de MASSENA PROPERTY  
Gérant commandité  
Personne responsable de l'information financière



# IV

## RAPPORT GENERAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SEMESTRIELS



## **FONCIERE MASSENA**

42 rue des Mathurins - 75008 PARIS  
Société en commandite par action au capital de 180 627 762 euros  
RCS Paris B 632 019 261

### Rapport d'Examen Limité des Commissaires aux Comptes sur les comptes semestriels

Semestre clos le 30 juin 2010

CABINET GROSS HUGEL

MAZARS

**CABINET GROSS HUGEL**

53 RUE DU GENERAL OFFENSTEIN - 67023 STRASBOURG CEDEX

**MAZARS**

61 RUE HENRI REGNAULT-92075 PARIS LA DEFENSE CEDEX

## Rapport d'Examen Limité des Commissaires aux Comptes sur les comptes semestriels

Mesdames, Messieurs les commanditaires,

En exécution de la mission qui nous a été confié par votre assemblée générale et en application de l'article L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- L'examen limité des comptes semestriels de la société Foncière Masséna, relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2010, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- La vérification des informations donnée dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels ont été établis sous la responsabilité du gérant. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

### 1 Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause, au regard des règles et principes comptables français, le fait que les comptes semestriels présentent sincèrement le patrimoine et la situation financière de l'entité au 30 juin 2010 ainsi que le résultat de ses opérations pour le semestre écoulé.

FONCIERE MASSENA

Semestre clos le  
30 juin 2010

Sans remettre en cause notre conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les notes 1.2. et 3.3.7. de l'annexe aux comptes présentant les conditions d'exonération d'impôt sur les sociétés soumises au régime SIIC en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2010 et les conséquences fiscales et comptables pour votre société.

## 2 Vérification spécifique

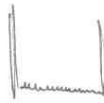
Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels sur lesquels a porté notre examen limité.

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

*Fait à Strasbourg et Paris, le 18 août 2010*

Les commissaires aux comptes

CABINET GROSS  
HUGEL

\_\_\_\_\_  
  
Claude KARLI

MAZARS

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