



4, rue Danton - Paris 6^e
Holiday Inn Paris Notre-Dame -
110 chambres



FONCIÈRE DES 6^e ET 7^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC)

Rapport Annuel 2009



24/26, rue Saint-Dominique
Paris 7^e
13 000 m² de bureaux loués
au Boston Consulting Group



FONCIÈRE DES 6^e ET 7^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC)

Rapport annuel de l'exercice clos au 31 décembre 2009

FONCIÈRE DES 6^e ET 7^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC)
FONCIÈRE DE PARIS RIVE GAUCHE

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

Siège social : 209, rue de l'Université - 75007 PARIS
Adresse administrative : 41-43, rue Saint-Dominique - 75007 PARIS
Téléphone : 01 53 70 77 77 - Télécopie : 01 53 70 77 78
www.fprg.fr - www.locaparis.com

*Des exemplaires du présent rapport annuel sont disponibles sans frais
auprès de la FONCIÈRE DES 6^e ET 7^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC),
à son adresse administrative : 41-43, rue Saint-Dominique - 75007 PARIS ou sur son site internet 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>	48
<i>Résolutions soumises à l'Assemblée Générale du 7 avril 2010</i>	49
<i>FONCIÈRE DES 6^e ET 7^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) ET LA BOURSE</i>	52
<i>PATRIMOINE FONCIER</i>	53
<i>RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX</i>	54
<i>GOVERNEMENT D'ENTREPRISE ET CONTRÔLE INTERNE</i>	61
<i>INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES AU RAPPORT DE GESTION</i>	77
<i>INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES CONCERNANT LE CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ</i>	83
<i>TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL</i>	88
<i>TABLE DE CONCORDANCE DES DOCUMENTS PRÉSENTÉS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE</i>	88
<i>TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE</i>	89
<i>ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE</i>	92

PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ - CHIFFRES CLÉS

Présentation de la Société

Fin 2005, les actionnaires fondateurs (ALLIANZ, COVEA 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^e et 7^e arrondissements. La Société détient aujourd'hui un patrimoine d'environ 59 000 m², composé de 15 immeubles de bureaux commerciaux, de 2 hôtels Holiday Inn (murs et fonds de commerce) et d'un immeuble d'habitation. Les deux hôtels sont directement exploités par la Société via les SAS GEI et HRD, détenues à 100 %.

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

La Société bénéficie du statut des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) depuis le 1^{er} avril 2007.

Chiffres clés

Les informations financières historiques sélectionnées par la Société et figurant ci-dessous sont extraites des comptes consolidés des exercices clos les 31 décembre 2009, 31 décembre 2008 et 31 décembre 2007. Elles ont été retraitées pour faire apparaître les immobilisations hôtelières.

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 31/12/07, 31/12/08 et 31/12/09 :

En millions d'Euros

	31/12/09 (12 mois)	31/12/08 (12 mois)	31/12/07 (9 mois)		31/12/09 (12 mois)	31/12/08 (12 mois)	31/12/07 (9 mois)
Immeubles de placement	550,3	514,4	507,4	Capital social	383,9	383,9	360,3
Immobilisations hôtelières	68,7	56,1	-	Réserves et autres fonds propres	68,0	37,8	38,3
Immobilisations financières	42,6	54,0	31,9	Résultat net	-28,9	6,5	7,6
Trésorerie	4,0	13,2	0,9	<i>Fonds Propres</i>	423,0	428,2	406,2
Autres actifs	7,4	5,1	1,3	Autres passifs	250,0	214,6	135,3
TOTAL	673,0	642,8	541,5	TOTAL	673,0	642,8	541,5

Éléments de résultat en données consolidées des exercices clos au 31/12/07, 31/12/08 et 31/12/09 :

En milliers d'Euros

	31/12/09 (12 mois)	31/12/08 (12 mois)	31/12/07 (9 mois)
Produits d'exploitation	6 433	16 633	6 719
Charges d'exploitation hors ajustements de valeur	-7 773	-6 488	-2 013
Ajustements de valeur	-29 571	-	-
Résultat opérationnel	-30 913	10 145	4 706
Résultat de cession d'immeubles de placement	-	-	-
Résultat opérationnel après cession d'immeubles de placement	-30 913	10 145	4 706
Coût de l'endettement net	627	-5 152	-1 538
Dividendes et produits nets sur titres non consolidés	1 404	1 659	4 587
Variations de valeur des instruments financiers	-415	65	-111
Résultat avant impôts	-29 296	6 717	7 644
Impôts (y compris impôt différé)	140	-180	-
Résultat des sociétés mises en équivalence	261	6	-
RÉSULTAT NET	-28 895	6 543	7 644
dont Part des minoritaires	-	-	-
Part du groupe	-28 895	6 543	7 644
Résultat de base par action en €	-1,13	0,26	0,32
Résultat dilué par action en €	-1,13	0,26	0,32
RESULTAT HORS AJUSTEMENTS DE VALEUR (1)	676	6 543	7 644

(1) Correspond au résultat net hors dotations et reprises de dépréciations sur actifs.

Objectifs de distribution

Le Conseil a décidé de proposer au titre de l'exercice 2009 une distribution de 0,13 € par action, identique à celle de l'année précédente.

La perspective d'une entrée en location à partir de 2011 des immeubles en travaux en 2010, après achèvement de leur restructuration, devrait permettre à la Société de bénéficier à horizon 2012 d'importants loyers complémentaires provenant d'un patrimoine immobilier entièrement rénové, très homogène par sa qualité et ses emplacements. Dès 2010, les résultats pourraient permettre une augmentation sensible du dividende.

Actif net réévalué

Sur la base d'expertises extérieures réalisées en décembre 2009 et janvier 2010, l'actif net réévalué de la Société s'établit à 17,57 € hors droits par action au 31 décembre 2009, soit une baisse de 9,4 % par rapport au 31 décembre 2008.

ANR hors droits	31/12/09	Nombre d'actions	ANR/Action au 31/12/09	ANR/Action au 31/12/08
Valeur expertisée de l'actif net	449 598 K€	25 594 655	17,57 €	19,40 €

ANR droits inclus	31/12/09	Nombre d'actions	ANR/Action au 31/12/09	ANR/Action au 31/12/08
Valeur expertisée de l'actif net	465 447 K€	25 594 655	18,19 €	19,94 €

La quasi-totalité des immeubles du patrimoine ayant été acquise récemment sous le régime de la TVA immobilière⁽¹⁾, 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 décembre 2007 figurant aux pages 12 à 44 du Document de référence comprenant le rapport financier annuel de l'exercice 2007 ayant été enregistré par l'AMF sous le numéro R.08-035 le 25 avril 2008 ;
- les comptes sociaux et consolidés, ainsi que les rapports des contrôleurs légaux des comptes relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2008 figurant aux pages 12 à 48 du Document de référence comprenant le rapport financier annuel de l'exercice 2008 ayant été enregistré par l'AMF sous le numéro R.09-012 le 30 mars 2009.

(1) Son taux est de 1,80 %.

ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Luc GUINEFORT	Président
François THOMAZEAU	Administrateur
Sophie BEUVADEN ⁽¹⁾	Administrateur
Philippe BLAVIER ⁽²⁾	Administrateur
Michel DUFIEF ⁽²⁾	Administrateur
Jean-Marie SOUBRIER ⁽²⁾	Administrateur
ALLIANZ VIE ⁽¹⁾ (Groupe ALLIANZ)	Administrateur
GMF VIE (Groupe COVEA)	Administrateur, représentée par Sophie BEUVADEN
LES ASSURANCES DU CREDIT MUTUEL VIE	Administrateur, représentées par Pierre REICHERT
PHRV	Administrateur, représentée par Alain LE VÉEL
COFITEM-COFIMUR	Administrateur, représentée par Olivier RICHÉ

COMITÉ D'AUDIT

Michel DUFIEF	Président
François THOMAZEAU	Groupe ALLIANZ
Groupe COVEA	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

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^e ET 7^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC)

Luc GUINEFORT	Président du Conseil d'Administration
Arnaud POMEL	Directeur Général
Alain LE VÉEL	Directeur Général Délégué
Olivier RICHÉ	Directeur Général Délégué
Guy de SOUCY	Directeur Général Délégué
Xavier SIZARET	Fondé de pouvoirs - Secrétaire du Conseil
Joël CHATELET	Fondé de pouvoirs
Fabienne DEROUINEAU	
Thomas LECLERC	

COMMISSAIRES AUX COMPTES

SEREG 21, rue des Favorites, 75015 PARIS Date de début de mandat : 2009 Date de premier mandat : 1998	Titulaire, représenté par Jean-Marie TOUZET Membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris Date d'expiration du mandat : 2015
MAZARS 61, rue Henri Regnault, 92400 COURBEVOIE Date de début de mandat : 2006 Date de premier mandat : 2006	Titulaire, représenté par Anne VEAUTE Membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Versailles Date d'expiration du mandat : 2012
Philippe GAUTIER PROREVERSE	Suppléant Suppléant

(1) Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale du 7 avril 2010.

(2) Administrateur indépendant.

La FONCIÈRE DES 6^e ET 7^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) a pour objectif d'acheter, rénover et louer des immeubles de grande qualité dans les 6^e et 7^e arrondissements de Paris, afin de les valoriser. Dans le cadre de cette démarche, la Société s'est engagée dans un programme de restructuration lourde de plusieurs de ses actifs qui pèse sur ses résultats.

En 2009, dans une conjoncture économique dégradée, le marché immobilier locatif et l'activité hôtelière ont connu un fort ralentissement. Néanmoins, votre Société a pu poursuivre avec succès la commercialisation des immeubles achevés ou en voie d'achèvement.

Comme prévu, en raison des nombreuses libérations d'immeubles pour travaux intervenues en 2008, le chiffre d'affaires consolidé au 31 décembre 2009 s'est élevé à 9,2 M€ (y compris les produits financiers perçus), contre 18,8 M€ au 31 décembre 2008.

Activité des immeubles de placement

Au cours de l'exercice, la Société a perçu 2,0 M€ de loyers consolidés, contre 11,6 M€ au 31 décembre 2008. Ils proviennent uniquement de trois immeubles loués : 209 rue de l'Université, 83 boulevard du Montparnasse et 18 rue de Bourgogne. Cette importante diminution s'explique notamment par la libération des immeubles de la rue Saint-Dominique occupés par Natixis jusqu'à fin 2008. Les travaux de rénovation d'une partie de ces immeubles, entrepris à la suite de cette libération, ont été achevés à la fin du 1^{er} trimestre 2010 permettant ainsi l'entrée en location des 13 000 m² loués avant travaux à une grande signature.

La Société a perçu sa quote-part (32,5 %) du résultat de la SCI SAINTS-PÈRES FLEURY qui porte l'immeuble du 26-28, rue des Saints-Pères (Paris 7^e) dont le loyer représentera 3,6 M€ en année pleine. Cet immeuble d'environ 10 000 m² a fait l'objet d'un bail de longue durée avec la Fondation Nationale des Sciences Politiques à effet du 1^{er} avril 2009.

En fin d'exercice, la Société a conclu deux locations significatives. D'une part, elle a loué à une très grande signature 5 500 m² de bureaux sur les 9 200 m² de l'immeuble du 3, avenue Octave Gréard et 19, avenue de Suffren à Paris 7^e après restructuration. D'autre part, l'immeuble du 138 bis, rue de Grenelle à Paris 7^e (726 m² de bureaux auxquels s'ajoutent des locaux annexes) a été loué après rénovation complète. Ces baux, conclus avec prise d'effet au 1^{er} trimestre 2010, contribueront aux loyers et aux résultats dès 2010.

Les travaux conduits sur les autres immeubles se déroulent normalement et l'obtention des autorisations administratives sur l'hôtel particulier du 24, rue de l'Université a permis le démarrage des travaux.

Fin 2009, 72 % du patrimoine en valeur était en travaux. Le solde du patrimoine était entièrement loué à l'exception de la partie de l'immeuble situé avenue Octave Gréard en cours de commercialisation (3 700 m²).

Enfin, la Société a perçu 1,4 M€ de dividendes consolidés provenant de sa participation dans COFITEM-COFIMUR.

Activité hôtelière

L'hôtel Holiday Inn Paris – Saint-Germain-des-Prés (92, rue de Vaugirard à Paris 6^e) est exploité par la société filiale GEI. Son activité a permis d'enregistrer 3,8 M€ de produits d'exploitation sur l'exercice 2009 (81,3 % de taux d'occupation ⁽²⁾ pour un prix moyen de 113 € HT). Il a été décidé en 2009 de procéder à la rénovation de ses chambres. Ces travaux ont pesé sur le résultat de l'exercice qui ressort ainsi légèrement déficitaire (-0,4 M€), mais favoriseront le développement ultérieur de l'activité et la croissance du chiffre d'affaires.

L'hôtel Holiday Inn Paris – Notre-Dame (4, rue Danton et 3, rue Suger à Paris 6^e) est exploité par la société Hôtelière de la Rue Danton – HRD, filiale à 100 %. L'achèvement des travaux de transformation de l'immeuble (création de 110 chambres 3 étoiles) a permis son ouverture début février 2010. Cet établissement, dont de nombreuses chambres bénéficient d'une terrasse offrant une vue panoramique sur Paris et l'Île de la Cité (place Saint-André-des-Arts et place Saint-Michel), contribuera aux résultats du groupe dès l'exercice 2010.

Actif net réévalué (ANR)

Les expertises externes réalisées sur les immeubles fin 2009 permettent de valoriser le patrimoine à 662,9 M€ hors droits, contre 627,9 M€ au 31 décembre 2008. Cette valorisation, qui tient compte des travaux réalisés sur l'exercice, permet de constater une plus-value latente globale de 36,3 M€ au titre de l'exercice 2009, contre 59,3 M€ pour l'exercice 2008.

Néanmoins, ces expertises ont été réalisées dans une phase du cycle immobilier où les taux de rendement exigés par les investisseurs étaient perçus comme très élevés. Elles ont conduit à constater une dépréciation de 29,6 M€ portant sur les immeubles de la rue Saint-

(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.

(2) Non compris les chambres immobilisées pour travaux de rénovation.

Dominique encore en travaux et non loués à la fin de l'exercice. La provision qui a été constituée de ce fait ne peut être compensée par les plus-values latentes constatées sur tous les autres immeubles du patrimoine. Avant dépréciation, le bénéfice courant de 0,7 M€ dans les comptes consolidés et de 2,9 M€ dans les comptes sociaux se trouve ainsi ramené après dépréciation à une perte nette de -28,9 M€ dans les comptes consolidés et de -26,7 M€ dans les comptes sociaux, après laquelle subsiste la plus-value latente sur immeubles de 36,3 M€.

Sur ces bases, l'actif net réévalué hors droits par action ressort à 17,57 € fin 2009, pour les 25 594 655 actions composant le capital social, contre 19,40 € fin 2008, soit une diminution de 9,4 %. Il tient compte de la provision pour dépréciation comptabilisée sur les immeubles de la rue Saint-Dominique et de la part de plus-value existante sur l'immeuble de la rue des Saints-Pères (6,7 M€) dont votre Société détient 32,5 %.

En milliers d'Euros

	31/12/08	31/12/09
Fonds propres consolidés (cf. note 11 annexe consolidée)	426 421	402 991
Plus-values latentes sur immeubles (cf. note 2 annexe consolidée)	59 250	36 288
Plus-value latente sur SCI Saints-Pères Fleury	-	6 711
Titres (actions propres)	10 946	3 608
ANR hors droits	496 617	449 598
ANR hors droits par action (en €)	19,40	17,57

Résultat consolidé

Au 31 décembre 2009, les produits consolidés se sont élevés à 6,4 M€, contre 16,6 M€ pour l'exercice 2008. La quasi-totalité des immeubles étant en travaux en 2009, ils n'ont pas été productifs de loyers sur l'exercice.

Le résultat consolidé des opérations courantes ressort en bénéfice à 0,7 M€, avant dépréciation exceptionnelle sur actifs de 29,6 M€, correspondant à la dotation aux provisions passées sur les immeubles de la rue Saint-Dominique.

Le résultat net consolidé s'élève à -28,9 M€, contre 6,5 M€ pour l'exercice 2008.

La norme IAS 23 applicable aux comptes consolidés depuis le 1^{er} janvier 2009 impose désormais de capitaliser les frais financiers se rapportant aux immobilisations en cours de restructuration. Les intérêts financiers capitalisés se sont élevés à 5,6 M€ pour l'exercice clos au 31 décembre 2009. Les retraitements liés à l'application nouvelle de cette norme sont détaillés dans la partie « Coûts des emprunts » (§ I.B.4.A) de l'annexe aux comptes consolidés.

Le périmètre du groupe comprend six sociétés consolidées par intégration globale et la SCI SAINTS-PÈRES FLEURY consolidée par mise en équivalence (cf. annexe consolidée § I.B.1). Les résultats des filiales sont également indiqués dans l'annexe sociale (note 21).

Résultat social

Le résultat social des opérations courantes ressort en bénéfice à 2,9 M€, avant dépréciation exceptionnelle sur actifs de 29,6 M€ d'un montant supérieur à la perte de l'exercice.

Dans un souci de meilleure information financière, les coûts d'emprunts ont également été incorporés aux immobilisations en cours de restructuration dans les comptes sociaux. L'impact de ce changement de méthode est présenté dans l'annexe aux comptes sociaux (§ I.B.1.A).

Au 31 décembre 2009, le résultat net social s'établit ainsi à -26,7 M€, contre 5,1 M€ pour l'exercice 2008.

Capitaux propres et refinancement

Au 31 décembre 2009, les fonds propres sociaux s'élèvent à 426,1 M€ (y compris résultat de la période) et les fonds propres consolidés part du groupe s'élèvent à 423,0 M€ (compte tenu de l'élimination des actions propres).

Afin de contribuer au renforcement de ses fonds propres, PHRV, actionnaire de la Société à hauteur de 26,75 %, lui a consenti un prêt de 20 M€ sous forme d'avance conditionnée.

Parallèlement, la Société a obtenu au cours de l'exercice de nouveaux financements longs souscrits à taux variable, portant ainsi son endettement financier consolidé net à 239,2 M€. Au 31 décembre 2009, elle dispose également de 54 M€ de lignes de crédit non tirées. Pour l'année 2009, le coût moyen de l'endettement brut ressort à 2,26 %.

Le ratio de dettes nettes sur actifs réévalués (*loan to value*) ressort à 35 % au 31 décembre 2009.

Afin de se couvrir contre le risque de hausse des taux d'intérêt, la Société dispose de 290 M€ de caps. Ces instruments de couverture ont été conclus à un taux moyen pondéré de 3,5 %. Ils avaient une valeur positive de 3,1 M€ au 31 décembre 2009.

L'exposition de la Société aux risques de marché est détaillée dans la partie « Risques découlant des instruments financiers » (§ I.B.4.C) de l'annexe aux comptes consolidés, ainsi que dans le rapport du Président prévu par l'article L 225-37 C. Com.

La Société respecte les délais de paiement prévus par la réglementation. Les dettes fournisseurs s'élevaient à 21 K€ à la clôture de l'exercice, toutes à moins de 60 jours.

Répartition du résultat

Nous vous proposons d'affecter le résultat net de l'exercice écoulé qui s'élève à -26 668 605 € sur le compte de « Report à nouveau » et sur le compte de « Primes d'émission, de fusion, d'apports » :

	<u>En Euros</u>
• Report à nouveau (avant affectation) :	11 972 179
• Primes d'émission, de fusion, d'apports :	35 047 671
• Bénéfice net de l'exercice :	<u>-26 668 605</u>
• Report à nouveau (après affectation) :	-
• Primes d'émission, de fusion, d'apports :	20 351 245

Le Conseil d'Administration propose également à l'Assemblée Générale d'approuver la distribution exceptionnelle de réserves à hauteur de 3,3 M€, prélevée sur le poste « Primes d'émission, de fusion, d'apports », distribution qui a la nature fiscale d'un remboursement d'apport :

	<u>En Euros</u>
• Primes d'émission, de fusion, d'apports :	20 351 245
• Distribution de réserves :	<u>-3 327 305</u>
• Primes d'émission, de fusion, d'apports :	17 023 940

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

La distribution sera mise en paiement à compter du 20 avril 2010 par détachement le 12 avril 2010. La part de distribution afférente aux actions détenues par la Société pour son propre compte sera maintenue au compte de « Primes d'émission, de fusion, d'apports » tel qu'établi ci-dessus.

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

Exercices	31/12/06 (12 mois)	31/03/07 (3 mois)	31/12/07 (9 mois)	31/12/08 (12 mois)
Dividende total	-	-	0,13 €	0,13 €

Administration de la Société

Le Conseil d'Administration était composé de 9 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.

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

Il est proposé à l'Assemblée Générale de nommer Madame Sophie BEUVADEN, Directeur Général Délégué Finances de COVEA, en tant qu'Administrateur pour une durée de 6 ans. Le groupe COVEA détient 18,56 % du capital de votre Société. Il vous est également proposé de nommer la société ALLIANZ VIE en tant qu'Administrateur pour une durée de 6 ans. Le groupe ALLIANZ détient 18,25 % du capital de votre Société.

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.

Évolution du cours de Bourse – Répartition du capital social

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

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

Les actions de la 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 2009 a été la suivante :

	<i>En Euros</i>
• Cours au 31 décembre 2008 :	9,90
• Cours au 31 décembre 2009 :	13,70
• Cours le plus bas de l'année :	8,90
• Cours le plus haut de l'année :	14,50

En 2009, l'indice SIIC France (Euronext IEIF) a progressé de 31,3 %.

Conformément à l'autorisation donnée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale du 7 avril 2009, la Société a procédé à l'acquisition de ses propres titres par l'intermédiaire du contrat de liquidité. Au cours de l'exercice 2009, la Société a acheté 47 055 actions propres au cours moyen de 12,36 € et a vendu 36 904 actions propres au cours moyen de 12,47 €. Ainsi, le contrat de liquidité détenait 66 301 titres au 31 décembre 2009, contre 56 150 titres au 31 décembre 2008. Au 31 décembre 2009, la Société détenait globalement 230 723 actions propres, représentant 0,90 % du capital, pour une valeur nette comptable de 3,2 M€.

Au 31 décembre 2009, 7 513 actions étaient détenues par les salariés et mandataires sociaux dans le cadre du Plan d'Épargne Entreprise. Aucune attribution gratuite d'actions n'a eu lieu en 2009.

La Société comptait environ 1 700 actionnaires au 31 décembre 2009 et 17,3 % du capital étaient détenus dans le public à cette date.

La répartition du capital est restée stable au cours de l'exercice. Les actionnaires qui détenaient plus de 5 % du capital au 31 décembre 2009 étaient les suivants :

			<i>En %</i>
	31/12/07	31/12/08	31/12/09
PHRV	19,37	24,38	26,75
GROUPE COVEA	19,55	18,56	18,56
GROUPE ALLIANZ	19,45	18,25	18,25
ASSURANCES DU CRÉDIT MUTUEL VIE	10,17	9,54	9,54
COFITEM-COFIMUR	6,53	8,71	8,71

En mai 2009, PHRV a franchi à la hausse le seuil de 25 % du capital et des droits de vote de la Société par l'acquisition auprès de GEI de la participation de 2,37 % du capital qu'elle détenait dans sa maison-mère. GEI a cédé ces titres pour se conformer à la réglementation des participations croisées. Cette opération a fait l'objet d'un avis d'équité.

Afin d'encourager le développement de l'épargne salariale, il est proposé à l'Assemblée Générale d'approuver le renouvellement aux mêmes conditions d'un plan de stock-options au bénéfice des dirigeants et des salariés de la Société ou des sociétés liées dans la limite de 1 % du capital. Le prix d'exercice des options ne pourra être inférieur à 95 % de la moyenne des cours cotés aux 20 dernières séances de bourse précédant la date d'attribution. Dans la même perspective, il est proposé d'approuver un programme d'attribution gratuite d'actions, dans la limite de 0,5 % du capital social, dont les conditions d'acquisition et les bénéficiaires seront définis par le Conseil d'Administration. Les plans précédents sont arrivés à échéance en janvier 2010.

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

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

Perspectives

En 2010, les loyers perçus devraient augmenter significativement avec l'entrée en location en année pleine de l'immeuble de la rue des Saints-Pères (10 000 m² dont la Société détient 32,5 %), des deux immeubles de la rue Saint-Dominique (13 000 m²), d'une partie de l'immeuble du 3, avenue Octave Gréard (5 500 m²) et de l'immeuble du 138 bis, rue de Grenelle (726 m²).

La Société bénéficie également de l'ouverture début février 2010 de l'hôtel Holiday Inn Paris – Notre-Dame (110 chambres).

Ainsi, environ 55 % des immeubles en valeur devraient être contributifs de loyers à la fin du 1^{er} semestre 2010, les travaux se poursuivant sur le solde, à l'exception de la partie actuellement non louée (3 700 m²) de l'immeuble de l'avenue Octave Gréard.

La perspective d'une entrée en location à partir de 2011 des immeubles en travaux en 2010, après achèvement de leur restructuration, devrait permettre à la Société de bénéficier à horizon 2012 d'importants loyers complémentaires provenant d'un patrimoine immobilier entièrement rénové, très homogène par sa qualité et ses emplacements, qui devrait permettre d'offrir à terme une valorisation attrayante. Dès 2010, les résultats pourraient permettre une augmentation sensible du dividende.

Le Conseil d'Administration

BILAN SOCIAL AU 31 DÉCEMBRE 2009

En milliers d'Euros

ACTIF	31/12/09 (12 mois)	31/12/08 (12 mois)	31/12/07 (9 mois)
ACTIF	674 536	649 588	527 228
ACTIF IMMOBILISE	663 900	633 878	525 312
Immobilisations d'exploitation	27	-	-
Immobilisations corporelles			
<i>Immobilisations de location simple</i>	<i>606 520</i>	<i>574 527</i>	<i>491 838</i>
Immobilisations	56 395	57 054	32 051
Immobilisations en cours	436 663	408 568	379 647
Parts et prêts dans les SCI	113 462	108 905	80 140
Immobilisations financières	57 352	59 351	33 474
Titres de participation	16 641	16 491	1
Prêts rattachés aux titres de participation	7 000	9 200	-
Autres immobilisations financières	30 550	30 550	29 513
Actions propres	3 161	3 109	3 960
ACTIF CIRCULANT	10 636	15 710	1 917
Avances et acomptes	5	5	5
Créances clients et comptes rattachés	3 924	14 892	1 069
<i>Créances de location simple</i>	<i>90</i>	<i>59</i>	<i>163</i>
Créances de location simple	89	58	162
Créances douteuses	1	1	-
<i>Débiteurs divers</i>	<i>3 834</i>	<i>14 833</i>	<i>906</i>
État	3 802	3 041	835
Autres créances diverses	31	11 793	71
Valeurs mobilières de placement	1 917	109	-
Sicav	117	109	-
Autres valeurs mobilières de placement	1 800	-	-
Disponibilités	1 142	701	841
Charges constatées d'avance	3 409	4	1
Charges à répartir sur plusieurs exercices	239	-	-

En milliers d'Euros

	31/12/09 (12 mois)	31/12/08 (12 mois)	31/12/07 (9 mois)
PASSIF	674 536	649 588	527 228
Capital	383 920	383 920	360 263
Primes d'émission, de fusion, d'apport	35 048	35 048	30 316
Réserves	1 867	729	434
Réserve légale	976	721	426
Réserve spéciale des plus-values à long terme	-	-	-
Réserves réglementées	8	8	8
Réserves générales	883	-	-
Report à nouveau	11 972	10 419	7 901
Résultat de l'exercice	-26 669	5 101	5 905
Autres fonds propres	20 000	-	-
TOTAL FONDS PROPRES	426 138	435 216	404 819
Provisions pour risques et charges	261	926	926
Provisions pour risques	-	-	-
Provisions pour charges	261	926	926
Dettes et comptes de régularisation	248 137	213 446	121 483
Dettes	248 071	213 384	121 276
Emprunts et dettes financières	243 446	209 177	120 524
Dépôts de garantie	4 098	3 171	243
Dettes fournisseurs	21	34	15
Dettes sur immobilisations	-	-	-
Dettes fiscales et sociales	393	607	376
Autres dettes	112	396	119
Produits encaissés d'avance	66	62	207

COMPTE DE RÉSULTAT SOCIAL AU 31 DÉCEMBRE 2009

En milliers d'Euros

	31/12/09 (12 mois)	31/12/08 (12 mois)	31/12/07 (9 mois)
PRODUITS D'EXPLOITATION	3 439	15 484	3 985
Produits sur opérations de location simple	3 237	15 448	3 985
Loyers nets	2 503	12 318	3 832
Charges refacturées	443	1 005	151
Autres produits	291	2 119	2
Reprise de provisions pour risques et charges	-	7	-
Reprise de dépréciation d'actifs	-	-	-
Autres produits d'exploitation	203	36	-
CHARGES D'EXPLOITATION	33 413	3 674	1 282
Charges sur opérations de location simple	32 027	2 163	446
Dotations aux amortissements	656	645	118
Dotations aux dépréciations sur actifs	29 571	-	-
Charges sur créances douteuses	-	7	2
Charges refacturables	443	1 005	151
Charges non refacturables	1 063	271	152
Autres charges	294	235	24
Charges générales d'exploitation	1 387	1 511	835
Frais de personnel	968	888	548
Autres frais administratifs	335	365	239
Impôts, taxes et versements assimilés	63	177	33
Dotations aux amortissements et provisions	2	2	-
Autres charges d'exploitation	18	80	14
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-29 974	11 810	2 703
PRODUITS FINANCIERS	5 599	2 589	6 741
Intérêts et produits assimilés	1 253	222	1 783
Intérêts et produits sur instruments financiers (caps)	675	692	320
Produits nets sur cessions de VMP et Participations	1 886	18	3 511
Dividendes reçus	1 785	1 656	1 128
CHARGES FINANCIÈRES	2 293	9 300	3 062
Intérêts et charges assimilées	1 266	7 868	3 057
Intérêts et charges sur instruments financiers (caps)	-	-	5
Charges nettes sur cession de titres	1 028	32	-
Dotations aux dépréciations des éléments financiers	-	1 400	-
RÉSULTAT FINANCIER	3 305	-6 711	3 679
PRODUITS EXCEPTIONNELS	7	3	140
Autres produits exceptionnels	7	3	140
Plus-values sur cessions d'immeubles de placement	-	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES	7	1	617
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-	2	-477
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	-26 669	5 101	5 905
Impôt sur les bénéfices / IFA	-	-	-
RÉSULTAT NET	-26 669	5 101	5 905

RÉSULTATS FINANCIERS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

En Euros

NATURE DES INDICATIONS	2006	2007 (3 mois)	2007 (9 mois)	2008	2009
Capital en fin d'exercice					
Capital social	182 323 590	208 573 590	360 263 460	383 919 825	383 919 825
Nombre d'actions émises	12 154 906	13 904 906	24 017 564	25 594 655	25 594 655
Nombre d'actions à dividende prioritaire (sans droit de vote) existantes	-	-	-	-	-
Nombre maximal d'actions à créer :	-	-	-	-	-
Par conversion d'obligations	-	-	-	-	-
Par exercice de droit de souscription	-	-	-	-	-
Opération et résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires hors taxes	490 112	232 091	3 832 011	12 318 241	2 502 710
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	9 541 445	245 112	6 673 563	7 196 940	1 733 362
Impôts sur les bénéfices	1 294 741	-	467	-	-
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	8 262 820	207 191	5 904 693	5 100 998	-26 668 606
Distribution	-	-	3 122 283	3 327 305	3 327 305
Résultat par action					
Résultat après impôts, participation des salariés, avant dotations aux amortissements et provisions	0,78	0,02	0,28	0,28	0,07
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	0,68	0,01	0,25	0,20	-1,04
Dividende net attribué à chaque action	-	-	0,13	0,13	0,13
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	5	5	8	8	6
Montant de la masse salariale de l'exercice	35 287	209 048	548 362	887 709	968 293
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (Sécurité sociale, œuvres sociales)	-	-	-	-	-

Événements marquants de la période

La SAS Hôtelière de la rue Danton - HRD, filiale à 100 % de la Société, a été créée au cours de l'exercice. Elle a pour objet l'exploitation de l'hôtel Holiday Inn Paris - Notre-Dame (4, rue Danton et 3, rue Suger à Paris 6^e), ouvert début février 2010.

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. 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 2009, d'une durée de 12 mois, en comparaison des exercices de l'année 2008 d'une durée de 12 mois et de l'année 2007 de 9 mois.

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.

Changement de méthode

Ainsi que le permet la réglementation comptable française et afin de permettre, dans un souci de meilleure information financière, une harmonisation avec les comptes consolidés établis selon les normes IFRS, les coûts d'emprunt ont été incorporés aux immobilisations en cours de restructuration et ce de manière rétrospective, pour un montant de 883 K€ au titre des exercices 2007 et 2008. Au titre de l'année 2009, un montant de 4 677 K€ a été incorporé. Ces coûts sont calculés à partir du taux réel pour les financements adossés et à partir d'un taux moyen pondéré pour les financements non adossés. Ces taux s'entendent net de l'effet éventuel des instruments de couverture de taux.

La rubrique Immobilisations en cours comprend les immeubles en cours de restructuration.

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^e ET 7^e 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 de mise en service de l'immeuble dans le patrimoine, sauf en cas de remplacement du composant (à l'occasion d'une réhabilitation, par exemple) ; auquel cas, la date de mise en service du dernier remplacement du composant s'applique. Il n'a été retenu de valeur résiduelle pour aucun des composants identifiés.

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

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

D - Provisions pour gros entretien

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

E - Dépréciations

À chaque arrêté, la Société apprécie l'existence d'indices montrant qu'un actif a pu perdre de sa valeur. 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 de la valeur recouvrable, laquelle correspond à la valeur la plus élevée entre la valeur vénale et la valeur d'utilité. La valeur recouvrable est déterminée sur 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 ».

Au 31 décembre 2009, une dépréciation de 29,6 M€ a été constatée sur les immeubles de la rue Saint-Dominique.

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 2009, la valorisation des TIAP détenus par la Société pour un montant de 30 550 K€ a reposé sur une approche multicritères retenant notamment le dernier actif net réévalué publié et le rendement. Ces titres sont comptabilisés à leur valeur d'acquisition diminuée, le cas échéant, d'une dépréciation 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 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 étalées sur la durée du cap ; les produits éventuels n'étant enregistrés qu'à l'occasion de leur encaissement effectif.

Les caps conclus par la Société correspondent à des opérations de couverture affectée et ne donnent pas lieu à des valorisations de marché. À titre indicatif, au 31 décembre 2009, la valorisation des caps est de 3 053 K€. Leur montant notionnel est de 360 M€, à un taux moyen pondéré de 3,5 %.

Les caps conclus avant le 1^{er} janvier 2009 ont été retraités de manière rétrospective au 1^{er} janvier 2009 afin de tenir compte du choix fait par la Société d'étaler les primes des caps sur leurs durées. Ce retraitement a conduit à un impact net positif de 350 K€ en résultat financier au 31 décembre 2009. Les primes de caps restant à étaler s'élèvent à 3 395 K€ dont :

- 350 K€ au titre des caps souscrits avant 2009,
- 3 045 K€ au titre des caps souscrits au cours de l'exercice 2009.

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

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 47 055 actions propres et en a cédé 36 904. Ces mouvements sont intervenus exclusivement dans le cadre du contrat de liquidité. Elle détenait à la clôture de cet exercice 230 723 actions (dont 66 301 au sein du contrat de liquidité) acquises pour 3 606 K€.

La valeur boursière au 31 décembre 2009 des actions propres s'élevait à 3 161 K€. Celles-ci, dont le coût d'acquisition s'élève à 3 606 K€, sont comptabilisées dans les livres de la Société après provision de 445 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 (261 K€ au 31 décembre 2009).

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

6. Charges à répartir sur plusieurs exercices

Cette rubrique comprend les frais d'émission d'emprunts étalés sur la durée de vie de l'emprunt. Le solde au 31 décembre 2009 s'élève à 270 K€ en valeur brute amorti sur 69 mois à compter de mai 2009, soit un montant net de 239 K€ au 31 décembre 2009.

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

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

- Avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation, de 85 % des bénéfices en provenance des opérations de location d'immeubles ;
- Avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation, de 50 % des plus-values de cession d'immeubles et de participations ayant un objet identique aux SIIC ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés et ayant opté.

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

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

II – NOTES DÉTAILLÉES

En milliers d'Euros

NOTE 1 - ÉVOLUTION DES IMMOBILISATIONS, DES AMORTISSEMENTS ET DES PROVISIONS					
ÉVOLUTION DES IMMOBILISATIONS BRUTES	31/12/07	31/12/08	ACQUISITIONS	CESSIONS/ TRANSFERT	31/12/09
Immeubles de placement	492 045	575 361	80 033	17 813	637 582
Immeubles en location - terrains	23 091	32 363	-	-	32 363
Immeubles en location - constructions	8 844	25 525	-	-	25 522
Immobilisations en cours	379 647	408 568	57 666	-	466 234
Droit au Crédit-Bail	303	-	-	-	-
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-
Parts dans les SCI	400	1 375	-	-	1 375
Prêts aux SCI	79 758	107 530	22 367	17 810	112 087
Immobilisations d'exploitation	11	12	29	-	42
TOTAL	492 056	575 373	80 063	17 813	637 623

ÉVOLUTION DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	31/12/07	31/12/08	DOTATION	CESSION / REPRISE	31/12/09
Immeubles de placement	207	834	30 227	-	31 061
Immeubles en location	189	834	656	-	1 490
Dépréciations	-	-	29 571	-	29 571
Dépréciations des immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-
Dotations des immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-
Parts dans les SCI	18	-	-	-	-
Immobilisations d'exploitation	11	12	2	-	15
TOTAL	218	846	30 229	-	31 076

NOTE 2 - IMMEUBLES DE PLACEMENT				
VALEURS NETTES	31/12/07	31/12/08	31/12/09	VALEUR RECOUVRABLE (1)
IMMEUBLES DE PLACEMENT				
Immeubles en location	32 051	57 054	56 395	59 403
Immobilisations en cours	379 647	408 568	436 663	460 330
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-
TOTAL	411 698	465 622	493 058	519 733

NOTE 3 - IMMOBILISATIONS D'EXPLOITATION			
VALEURS NETTES	31/12/07	31/12/08	31/12/09
Immobilisations incorporelles	-	-	-
Immobilisations corporelles	-	-	27
TOTAL	-	-	27

NOTE 4 - ÉVOLUTION DES CRÉANCES D'EXPLOITATION						
IMMEUBLES DE PLACEMENT	31/12/07	31/12/08	DOTATIONS	APPORT	REPRISES	31/12/09
Créances clients	163	58	-	-	-	89
Créances douteuses nettes	-	-	-	-	-	-
Créances douteuses	2	2	-	-	-	2
Provisions	-2	-2	-	-	-	-2
Solde créances immeubles de placement	163	58	-	-	-	89
TOTAL GÉNÉRAL	163	58	-	-	-	89

(1) Sur la base d'expertises en date de décembre 2009 et janvier 2010.

En milliers d'Euros

NOTE 5 - ÉVOLUTION DES AUTRES CRÉANCES (1)			
CRÉANCES DIVERSES	31/12/07	31/12/08	31/12/09
État (IS - TVA)	835	3 041	3 802
Avances et acomptes	5	5	5
Charges constatées d'avance	1	4	3 409
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	239
Autres créances diverses	50	11 771	10
Fonds de roulement	21	21	21
Contrat de liquidité	-	-	-
Acomptes versés sur opérations d'immeubles de placement	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	912	14 842	7 487

NOTE 6 - PLACEMENTS ET PARTICIPATIONS								
TITRES À REVENUS VARIABLES	SOCIÉTÉS COTÉES				SOCIÉTÉS NON COTÉES			
	MONTANTS BRUTS	DÉPRÉ-CIATIONS	VALEUR NETTE	VALEUR D'INVENTAIRE	MONTANTS BRUTS	DÉPRÉ-CIATIONS	VALEUR NETTE	VALEUR D'INVENTAIRE
Titres de participation	-	-	-	-	16 641	-	16 641	16 641
Titres de l'activité de portefeuille	30 549	-	30 549	30 549	-	-	-	-
TOTAL	30 549	-	30 549	30 549	16 641	-	16 641	16 641

MOUVEMENTS SUR LES PARTICIPATIONS ET AUTRES TITRES DÉTENUS À LONG TERME						
	31/12/08	AUGMENTATIONS OU TRANSFERTS	CESSIONS	MOINS-VALUES DE CESSION	31/12/09	PLUS-VALUES DE CESSION
TIAP	30 550	-	-	-	30 550	-
Titres de Participation (Provisions)	16 641	-	-	-	16 641	-
Valeur nette comptable	47 191	-	-	-	47 191	-

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	243 000	-	26 778	168 582	47 640	
À vue	446	386	60	-	-	
TOTAL	243 446	386	26 838	168 582	47 640	

NOTE 8 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (2)					
31/12/07	31/12/08	DOTATIONS	TRANSFERT	REPRISES	31/12/09
926	926	-	261	926	261

NOTE 9 - DETTES DIVERSES COURANTES (3)			
	31/12/07	31/12/08	31/12/09
Dettes fiscales (IS-exit taxe)	64	188	239
Dépôts de garantie	243	3 171	4 098
Dettes fiscales et sociales	312	418	154
Dettes sur immobilisations	-	-	-
Autres dettes et dettes fournisseurs	133	429	133
TOTAL	752	4 207	4 625

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

(2) Le montant des provisions pour risques et charges au 31 décembre 2009 concerne la provision pour indemnités de départ en retraite. En 2008, cette provision était inscrite dans la rubrique des « Dettes fiscales et sociales ».

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

En milliers d'Euros

NOTE 10 - ÉVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES ⁽¹⁾					
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	25 594 655	-	25 594 655	15
Variation des capitaux propres (en K€)					
Capitaux propres au 31/12/08 avant affectation du résultat					435 216
Résultat de l'exercice 2009					- 26 669
Capitalisation des intérêts d'emprunt – application rétrospective (Cf. § B – 1 A)					883
(-) Distribution du dividende					-3 327
Autres fonds propres					20 000
Dividendes sur actions propres					35
Capitaux propres au 31/12/09					426 138

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	16 641	-
Prêts (avances financières accordées) ⁽²⁾	119 087	-
Autres créances	-	-
Autres dettes (avances financières reçues)	-	-
Produits financiers		
Intérêts perçus	1 160	-
Dividendes reçus	402	-
Charges financières		
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	-	75 000	285 000	-
TOTAL	-	75 000	285 000	-

NOTE 13 - HORS BILAN			
	31/12/07	31/12/08	31/12/09
Engagements donnés	24 800	-	-
Engagements d'acquisition d'immeuble de placement	24 800	-	-
Engagements de garantie en faveur d'établissements de crédit	-	-	-
Engagements reçus	87 655	24 250	44 000
Engagements de financement reçus d'établissements de crédit	87 655	24 250	44 000
Engagements de garantie reçus d'établissements de crédit	-	-	-
Engagements sur contrats d'instruments financiers à terme	100 000	100 000	360 000
Contrats d'échange de taux d'intérêts (swaps)	-	-	-
Contrats de garantie de taux plafond (caps)	100 000	100 000	360 000

(1) La rubrique des autres fonds propres comprend une avance conditionnée de 20 000 K€ accordée par PHRV. La rémunération et le remboursement de cette avance sont au seul gré de la Société.

(2) Avances en compte courant aux filiales du périmètre de consolidation.

En milliers d'Euros

NOTE 14 - PRODUITS ET CHARGES SUR IMMEUBLES DE PLACEMENT			
	31/12/07	31/12/08	31/12/09
Produits	3 985	15 484	3 439
Revenus locatifs	3 985	15 442	3 236
Loyers nets	3 832	12 318	2 503
Charges refacturées	151	1 005	443
Autres produits	2	2 119	291
Reprises de provisions pour risques et charges	-	7	-
Reprises de dépréciation d'actifs	-	-	-
Autres produits	-	36	203
Charges	446	2 163	32 027
Charges sur immeubles de placement	446	2 163	2 456
Dotations aux amortissements	118	645	656
Charges sur créances douteuses	2	7	-
Charges refacturables	151	1 005	443
Charges non refacturables	152	271	1 063
Autres charges	24	235	294
Dotation de provision pour risques et charges	-	-	-
Dotation de dépréciation d'actifs	-	-	29 571

NOTE 15 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES ⁽¹⁾			
	31/12/07	31/12/08	31/12/09
Reprise provisions pour risques et charges	43	-	-
Dotation aux provisions des actions gratuites ⁽²⁾	618	-	-
Dotation aux provisions pour retraite	-	-	261

NOTE 16 - PRODUITS ET CHARGES GÉNÉRALES D'EXPLOITATION			
	31/12/07	31/12/08	31/12/09
Autres produits d'exploitation	-	-	-
Autres charges d'exploitation	835	1 511	1 387
Frais de personnel	548	888	968
Autres frais administratifs	239	365	335
Impôts, taxes et versements assimilés	33	177	63
Dotations aux amortissements sur immobilisations d'exploitation et provisions	-	2	2
Autres charges d'exploitation	14	80	18

NOTE 17 - RÉSULTAT FINANCIER			
RÉSULTAT FINANCIER	31/12/07	31/12/08	31/12/09
Produits nets sur cession de VMP et de participations	3 511	18	1 886
Produits d'intérêts	1 783	222	1 253
Autres produits financiers (caps...)	320	692	675
Revenus des valeurs mobilières de placement et dividendes	1 128	1 656	1 785
Charges d'intérêts	- 3 057	- 7 869	- 1 266
Charges nettes sur cession de valeurs mobilières	-	- 32	- 1 028
Autres charges financières	- 5	- 1 400	
TOTAL	3 680	- 6 711	3 305

(1) La reprise des provisions des actions gratuites de 926 K€ a été constatée au 31 décembre 2009 en résultat financier.

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

En milliers d'Euros

NOTE 18 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

	31/12/07	31/12/08	31/12/09
Plus-value de cession	-	-	-
Produits exceptionnels divers	140	3	7
Charges exceptionnelles diverses	-	- 1	-7
Frais d'introduction en Bourse	-	-	-
Autres frais associés	-	-	-
Provision pour dépréciation des actions propres attribuées gratuitement aux salariés	- 617	-	-
TOTAL	- 477	2	-

NOTE 19 - IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES

Au 31 décembre 2009, la Société dispose de déficits fiscaux reportables dont le montant s'établit à 604 K€. Le résultat fiscal exonéré est de 1 332 K€.

NOTE 20 - INFORMATIONS DIVERSES

La rémunération brute des cinq personnes les mieux rémunérées s'est élevée pour la période 2009 à 470 K€.

L'effectif salarié de la Société au 31 décembre 2009 est de 6 personnes.

La rémunération des dirigeants mandataires sociaux et des membres du Conseil d'Administration s'est élevée à 279 K€ au 31 décembre 2009 (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 2009, 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. Au 31 décembre 2009, toutes ces actions ont été livrées aux salariés. Aucune attribution n'est intervenue au cours de l'exercice 2009.

En milliers d'Euros

NOTE 21 - FILIALES ET PARTICIPATIONS								
CARACTÉRISTIQUES	PARTS DANS LES SCI DE LOCATION SIMPLE					FILIALES HÔTELIÈRES		AUTRES PARTICIPATIONS
Dénomination	SCI du 4 rue Danton	SCI Floquet Gréard	SCI du 136 bis rue de Grenelle	SCI du 138 bis rue de Grenelle	SCI Saints-Pères Fleury	SAS HRD	SAS GEI	Total global
Capital social	100	100	100	100	3 000	150	140	
Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	-	-	-	-	-	-	16	
% du capital détenu / de droits de vote	99,99 %	99,99 %	99,99 %	99,99 %	32,50 %	100 %	99,95 %	
Valeur d'inventaire brute	99	99	99	99	975	150	16 491	30 550
Valeur d'inventaire nette	99	99	99	99	975	150	16 491	30 550
Prêts et avances consentis par la Société non encore remboursés	35 471	35 503	23 511	11 916	5 644	-	7 000	-
Montant des cautions et avals fournis	-	-	-	-	-	-	-	-
Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice (2009)	-	-	-	-	2 704	-	3 383	119 746
Résultat du dernier exercice (2009)	-6	-191	-50	-22	953	-127	-405	20 606
Produits distribués à la Société au cours du dernier exercice	-	-	-	-	-	-	402	1 383
Observations	Clôture des comptes au 31/12/09	Clôture des comptes au 31/12/09	Clôture des comptes au 31/12/09	Clôture des comptes au 31/12/09	Clôture des comptes au 31/12/09	1 ^{re} clôture des comptes au 31/12/10	Clôture des comptes au 31/12/09	Clôture des comptes au 31/12/09

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 2009, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société FONCIÈRE DES 6^e ET 7^e 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.

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note B 1 – A Valeur brute des immobilisations qui expose l'impact du changement de méthode opéré sur la période relatif à la comptabilisation des coûts d'emprunts.

II - JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

- le patrimoine locatif fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants. Nous nous sommes assurés que le niveau des dépréciations constituées était suffisant sur la base des principes comptables de votre Société décrits 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, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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

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

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

Fait à Courbevoie et Paris, le 25 février 2010

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS
Anne VEAUTE

SEREG
Jean-Marie TOUZET

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

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 25 février 2010

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS
Anne VEAUTE

SEREG
Jean-Marie TOUZET

BILAN CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2009 (normes IFRS)

En milliers d'Euros

ACTIF	31/12/09 (12 mois)	31/12/08 * (12 mois)	31/12/07 (9 mois)
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	14 028	14 016	-
Immeubles de placement	550 315	556 455	507 371
Immobilisations d'exploitation	54 666	-	-
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	604 981	556 455	507 371
Autres titres immobilisés	-	-	-
Titres et créances détenues jusqu'à l'échéance	-	-	-
Titres mis en équivalence	1 229	981	-
Valeurs mobilières disponibles à la vente	30 551	30 551	30 010
Instruments de taux d'intérêt (caps)	3 053	408	1 893
Impôt différé actif	2 167	2 027	-
Autres créances	5 648	20 014	-
AUTRES ACTIFS NON COURANT	42 648	53 981	31 903
TOTAL ACTIF NON COURANT	661 657	624 452	539 274
Immeubles destinés à la vente	-	-	-
Stock et en-cours	41	27	-
Créances clients sur immeubles de placement	562	450	178
Créances d'exploitation	562	450	178
Créances diverses	6 716	16 372	1 075
Valeurs mobilières de placement	1 917	-	-
Valeurs mobilières détenues à des fins de transaction	-	112	-
Disponibilités	2 100	1 435	945
Trésorerie	4 017	1 547	945
TOTAL ACTIF COURANT	11 336	18 396	2 198
TOTAL ACTIF	672 993	642 848	541 472
PASSIF	31/12/09 (12 mois)	31/12/08 * (12 mois)	31/12/07 (9 mois)
Capital	383 920	383 920	360 263
Réserves	47 966	37 758	38 311
<i>Réserves recyclables</i>	<i>101</i>	<i>343</i>	<i>1 876</i>
<i>Actions propres</i>	<i>- 3 608</i>	<i>- 11 872</i>	<i>- 3 960</i>
<i>Autres réserves consolidées</i>	<i>51 473</i>	<i>49 287</i>	<i>40 395</i>
Autres instruments de capitaux propres	20 000	-	-
<i>Résultat net hors résultat des sociétés mises en équivalence</i>	<i>-29 156</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence</i>	<i>261</i>	<i>6</i>	<i>-</i>
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE	-28 895	6 537	7 644
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	422 991	428 221	406 218
Résultat des minoritaires	-	-	-
Réserves des minoritaires	-	-	-
Intérêts minoritaires	-	-	-
Dettes financières à plus d'un an	216 030	163 000	98 000
Impôt différé passif	-	1	75
Autres dettes	4 204	3 321	13 953
Dettes diverses	4 204	3 322	14 028
TOTAL PASSIF NON COURANT	643 225	592 743	518 246
Provisions pour risques et charges	261	-	-
Dettes financières à moins d'un an	27 178	46 194	22 524
Dettes diverses	2 329	2 111	702
TOTAL PASSIF COURANT	29 768	48 305	23 226
TOTAL PASSIF	672 993	642 848	541 472

* La colonne 2008 correspond aux données après application de la norme IAS 23R.

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2009 (normes IFRS)

En milliers d'Euros

	31/12/09 (12 mois)	31/12/08 * (12 mois)	31/12/07 (9 mois)
PRODUITS D'EXPLOITATION	6 433	16 633	6 719
Produits sur immeubles de placement	2 458	12 628	6 579
Revenus locatifs	2 458	12 615	6 551
Loyers nets	2 015	11 607	6 330
Charges refacturées	443	1 007	214
Autres produits	-	1	7
Reprises de dépréciations d'actifs	-	-	28
Reprises de provisions pour risques et charges	-	13	-
Autres produits d'exploitation	3 975	4 005	140
Produits d'exploitation hôtelière	3 783	3 966	-
Autres produits	192	39	140
Autres reprises de provisions pour risques et charges	-	-	-
CHARGES D'EXPLOITATION	37 344	6 488	2 013
Charges sur immeubles de placement	32 024	2 151	557
Dotations aux amortissements	656	645	118
Charges sur créances douteuses	-	7	37
Dotations aux provisions sur actifs	29 571	-	-
Dotations aux provisions pour risques et charges	-	-	-
Charges refacturables	443	1 007	214
Charges non refacturables	1 329	482	167
Autres charges	25	10	21
Charges générales d'exploitation	1 395	1 515	1 456
Frais de personnel	968	888	1 165
Autres frais administratifs	337	369	244
Impôts, taxes et versements assimilés	63	177	33
Dotations aux amortissements et aux provisions	3	-	-
Charges diverses d'exploitation	24	81	14
Autres charges d'exploitation	3 925	2 822	-
Autres charges d'exploitation hôtelières	3 638	2 621	-
Dotations aux amortissements de l'activité hôtelière	287	201	-
Autres dotations aux provisions pour risques et charges	-	-	-
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	-30 913	10 145	4 706
Résultat de cession d'immeubles de placement	-	-	-
Résultat opérationnel après cession d'immeubles de placement	-30 913	10 145	4 706
Coût de l'endettement net	627	-5 152	-1 538
Dividendes et produits nets sur titres non consolidés	1 404	1 659	4 587
Variations de valeurs des instruments financiers	-415	65	-111
Effet des actualisations	-	-	-
Résultat avant impôts	-29 296	6 717	7 644
Impôts (y compris impôt différé)	140	-180	-
Résultat des sociétés mises en équivalence	261	6	-
RÉSULTAT NET	-28 895	6 543	7 644
dont Part des minoritaires	-	-	-
Part du groupe	-28 895	6 543	7 644
RÉSULTAT PAR ACTION EN €	-1,13	0,26	0,32
Résultat dilué par action en €	-1,13	0,26	0,32
Variation de la valorisation des titres disponibles à la vente	-	-422	-5 629
Variation de réévaluation des instruments de couverture	-229	-1 111	81
RÉSULTAT ÉTENDU DE LA PÉRIODE	-29 124	5 010	2 096

* La colonne 2008 correspond aux données après application de la norme IAS 23R.

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE AU 31 DÉCEMBRE 2009

En milliers d'Euros

	31/12/09 (12 mois)	31/12/08 * (12 mois)	31/12/07 (9 mois)
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net de la période (part du groupe)	- 28 895	6 543	7 644
Dotations nettes aux amortissements et provisions sur actifs immobilisés	30 514	853	155
Dotations nettes aux provisions du passif	-261	13	-
Plus-values de cessions et dividendes sur valeurs mobilières	-1 404	-1 659	-4 587
Variation des impôts différés	-141	-2 101	1
Part des intérêts minoritaires	-	-	-
Subventions inscrites au compte de résultat	-	-	-
Capacité d'autofinancement	-187	3 623	3 213
Stocks et en-cours	-14	-27	-
Créances clients	-112	-272	42
Autres créances d'exploitation	24 022	-35 311	-791
Dettes d'exploitation	1 101	-9 223	12 781
Autres variations	-1 407	-281	131
Variation du besoin en fonds de roulement	23 590	-45 087	12 163
FLUX DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉS PAR L'ACTIVITÉ	23 403	-41 464	15 376
Flux de trésorerie des activités d'investissement et de placement			
Acquisitions et travaux - immeubles de placement	-79 709	-64 946	-333 757
Cessions d'immeubles de placement	-	-	-
Paie ment de l'exit tax (taxe de sortie)	-13	-13	-13
Acquisitions de valeurs mobilières	-250	-3 608	-166 145
Cessions et dividendes de valeurs mobilières	1 478	1 457	184 980
Flux net affecté aux opérations sur actions propres	7 254	-28	-
Autres encaissements et décaissements	-	-	-
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT ET DE PLACEMENT	-71 240	-67 138	-314 935
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement			
Dividende distribué	- 3 292	-3 122	-
Solde net des mouvements d'emprunts et dettes financières	34 014	88 670	120 524
Autres variations financières	19 585	-	-550
Augmentations de capital	-	23 657	179 401
FLUX DE TRÉSORERIE DES OPÉRATIONS DE FINANCEMENT	50 307	109 205	299 375
Variation de trésorerie	2 470	602	-184
Trésorerie à l'ouverture	1 547	945	1 129
Trésorerie à la clôture	4 017	1 547	945
VARIATION DE TRÉSORERIE	2 470	602	-184

* La colonne 2008 correspond aux données après application de la norme IAS 23R.

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2009

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

En milliers d'Euros

	31/12/07	Affectation du résultat	Dividendes distribués par la société mère ⁽¹⁾	Variation de valeur des instruments financiers	Autres variations non monétaires	Augmen- tations de capital	Variations liées aux actions propres	Résultat de l'exercice 2008	31/12/08
Capital	360 263	-	-	-	-	23 657	-	-	383 920
Prime d'émission	30 316	-	-	-	-	4 732	-	-	35 048
Réserves	7 995	7 644	-3 092	-1 533	-392	-	-7 912	-	2 710
Réserves groupe	7 995	7 644	-3 092	-1 533	-392	-	-7 912	-	2 710
Réserves minoritaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat	7 644	-7 644	-	-	-	-	-	6 543	6 543
Résultat groupe	7 644	-7 644	-	-	-	-	-	6 543	6 543
Résultat minoritaire	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	406 218	-	-3 092	-1 533	-392	28 389	-7 912	6 543	428 221

Évolution des capitaux propres au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009

En milliers d'Euros

	31/12/08	Affectation du résultat	Dividendes distribués par la société mère ⁽¹⁾	Variation de valeur des instruments financiers	Autres variations non monétaires	Autres instruments de capitaux propres	Variations liées aux actions propres	Résultat de l'exercice 2009	31/12/09
Capital	383 920	-	-	-	-	-	-	-	383 920
Prime d'émission	35 048	-	-	-	-	-	-	-	35 048
Réserves	2 710	6 543	-3 293	-242	-70	-	7 269	-	12 918
Réserves groupe	2 710	6 543	-3 293	-242	-70	-	7 269	-	12 918
Réserves minoritaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres instruments de capitaux propres	-	-	-	-	-	20 000	-	-	20 000
Résultat	6 543	-6 543	-	-	-	-	-	-28 895	-28 895
Résultat groupe	6 543	-6 543	-	-	-	-	-	-28 895	-28 895
Résultat minoritaire	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	428 221	-	-3 293	-242	-70	20 000	7 269	-28 895	422 991

(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^{er} janvier au 31 décembre 2009.

Évènements marquants de la période

La SAS Hôtelière de la rue Danton - HRD, filiale à 100 % de la Société, a été créée au cours de l'exercice. Elle a pour objet l'exploitation de l'hôtel Holiday Inn Paris - Notre-Dame (4, rue Danton et 3, rue Suger à Paris 6^e), ouvert début février 2010.

I – PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

A) PRÉSENTATION DES COMPTES

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

En date du 15 février 2010, le Conseil d'Administration a arrêté et autorisé la publication des états financiers au 31 décembre 2009.

En application du règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002 sur l'application des normes comptables internationales, la FONCIÈRE DES 6^e ET 7^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) a établi les comptes consolidés au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2009 en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne et applicable à cette date.

Ce référentiel comprend les normes IFRS (International Financial Reporting Standards), les normes IAS (International Accounting Standards), ainsi que leurs interprétations (SIC et IFRIC) publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB). Ces normes et interprétations sont disponibles en français sur le site :

<http://eurlex.europa.eu/JOHtml.do?uri=OJ%3AL%3A2008%3A320%3ASOM%3AFR%3AHTML>

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.

Ces principes comptables sont identiques à ceux qui ont été retenus pour la préparation des comptes consolidés du Groupe au 31 décembre 2008 et le Document de Référence R09-012 enregistré auprès de l'AMF, à l'exception des normes et interprétations nouvellement adoptées par l'Union Européenne et d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2009 :

- IAS 23 Révisé - Coûts d'emprunts
- amendement d'IAS 1 - Présentation des états financiers (révisée)
- IFRS 8 - Secteurs opérationnels
- amendements d'IAS 32 et IAS 1 - Instruments financiers remboursables et obligations naissant lors de la liquidation
- amendements d'IAS 27 et IFRS 1 - Coût d'un investissement dans une filiale, une entité sous contrôle conjoint ou une partie liée
- améliorations des IFRS 2008 (excepté l'amendement de IFRS 5)
- amendement d'IFRS 2 - Paiements fondés sur des actions : conditions d'acquisition et annulations
- amendement d'IFRS 7 - Amélioration des informations fournies sur les instruments financiers
- IFRIC 13 - Programmes de fidélisation de la clientèle
- IFRIC 14 - IAS 19 - Le plafonnement de l'actif au titre des régimes à prestations définies, les exigences de financement minimal et leur interaction
- amendements de IFRIC 9 et IAS 39 - Dérivés incorporés

L'application des nouvelles normes et interprétations nouvellement adoptées par l'Union Européenne et d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2009 n'a pas eu d'impact sur les comptes consolidés, à l'exception d'IAS 23R, dont les effets sont présentés au paragraphe « Coût des emprunts ».

La première application d'IFRS 8 n'a pas entraîné de modification dans l'information sectorielle présentée par le Groupe. En effet, le premier niveau d'information sectorielle présentée par le Groupe sur les exercices précédents correspond déjà en pratique aux secteurs opérationnels à présenter selon les dispositions d'IFRS 8.

B) INFORMATIONS SUR LE CHOIX DES MÉTHODES UTILISÉES

1. Périmètre de consolidation

Le périmètre de consolidation regroupe :

- la FONCIÈRE DES 6^e ET 7^e 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 SAS HÔTELIÈRE DE LA RUE DANTON (filiale à 100 %),
- la SCI SAINTS-PÈRES FLEURY (32,5 %).

Toutes les filiales ont établi des situations comptables au 31 décembre 2009 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^e ET 7^e 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.

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^e ET 7^e 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 en 2008 avait conduit à constater un écart d'acquisition de 16,2 M€ calculé par différence entre le coût d'acquisition des titres (16,5 M€) et les fonds propres de la SAS GEI au 1^{er} mai 2008 (0,3 M€).

Cet écart de première consolidation a été ventilé entre la valeur du fonds de commerce de l'hôtel Holiday Inn St-Germain-des-Prés (14,0 M€) et un impôt différé actif provenant des déficits reportables (2,2 M€).

B – Fiscalité – Impôts différés

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

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

- avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation, de 85 % des bénéfices en provenance des opérations de location d'immeubles ;
- avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation, de 50 % des plus-values de cession d'immeubles et de participations ayant un objet identique aux SIIC ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés et ayant opté.

.....

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

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

Régime de droit commun et impôts différés

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

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

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 à hauteur de leur quote-part affecté au secteur taxable.

Au 31 décembre 2009, le solde de l'impôt différé actif provenant de GEI s'élève à 2,2 M€. La rénovation des chambres de l'hôtel Holiday Inn St-Germain-des-Prés réalisée au cours de l'exercice 2009 permet d'envisager des perspectives d'exploitation favorables, et donc l'utilisation de cet impôt différé actif.

C – Opérations réciproques

Lors de la consolidation des comptes, les créances, dettes, engagements et opérations réciproques entre les sociétés intégrées sont éliminés. De même, les produits et charges intra-groupe ont été neutralisés. Les dividendes des participations intra-groupes sont déduits du résultat consolidé et 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^e ET 7^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC), a opté pour la méthode du coût historique.

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

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

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

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

À titre d'information complémentaire, la Société fournit en annexe la valeur de marché des immeubles de placement de son patrimoine. Le portefeuille de la Société est ainsi évalué chaque 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 recouplement par une seconde méthode dite par comparaison. L'évolution de cette valeur est largement corrélée à l'évolution du marché immobilier.

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	572,42 M€	70,82 M€
Valeur vénale hors droits / m ²	6 100 € - 16 000 €	7 885 € - 9 715 €
Taux de capitalisation	5,00 % - 6,50 %	6,00 % - 6,50 %
Taux d'actualisation ⁽¹⁾	5 % - 6 %	-
Taux de croissance des flux (indexation) ⁽¹⁾	2,00 % - 2,50 %	-
Taux de rendement effectif	4,75 % - 7,08 %	-

Au 31 décembre 2009, l'immeuble de la rue de Vaugirard, à usage d'hôtel (Holiday Inn Paris Saint-Germain-des-Prés), a été reclassé de la catégorie des immeubles de placement à la catégorie des immobilisations d'exploitation, compte tenu de sa détention « murs et fonds » et en application de la norme IAS 40.

Au 31 décembre 2009, compte tenu de la mise en exploitation prévue début 2010 de l'hôtel Holiday Inn de Paris – Notre-Dame par la SAS HÔTELIÈRE DE LA RUE DANTON (détenue à 100 % par la FONCIÈRE DES 6^e ET 7^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC)), l'immeuble situé 4, rue Danton et 3, rue Suger à Paris 6^e, a été reclassé de la catégorie des immeubles de placement à la catégorie des immobilisations d'exploitation.

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

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

Frais d'acquisition

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

Baux locatifs

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

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

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

Coût des emprunts

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

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

Au 1^{er} janvier 2009, un montant de 1,8 M€ a été incorporé rétrospectivement au titre de l'exercice 2008. Le coût de l'endettement net de l'exercice 2008 a ainsi été ajusté de -7,0 M€ à -5,2 M€, et le résultat net de 4,7 M€ à 6,5 M€. La valeur des immobilisations corporelles est passée de 554,7 M€ à 556,5 M€.

Au titre de l'année 2009, un montant de 5,6 M€ a été incorporé.

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

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

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

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

Le niveau des éventuelles dépréciations est déterminé en fonction de l'évolution de la valeur recouvrable, laquelle correspond à la valeur la plus élevée entre la valeur vénale et la valeur d'utilité. La valeur recouvrable est déterminée sur 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, le cas échéant, à l'actif, en diminution de ces dernières, sous la rubrique « Dépréciations sur actifs ».

Au 31 décembre 2009, une dépréciation de 29,6 M€ a été constatée sur les immeubles de la rue Saint-Dominique.

Immeubles de placement destinés à la vente

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

Créances rattachées

Les créances rattachées correspondent notamment aux loyers à recevoir.

Créances douteuses

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

B – Opérations liées à l'activité hôtelière

Stocks

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

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

C – Instruments financiers

La Société applique les normes IAS 32 et 39.

Classification et évaluation des actifs et passifs financiers

Les normes IFRS imposent de définir les instruments financiers par 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^e ET 7^e 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 les volumes échangés sur la valeur mobilière cotée (classée dans la catégorie des actifs disponibles à la vente) détenue par la Société étaient caractéristiques, au 31 décembre 2009, d'un marché 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 au moins égale au 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 4,7 M€, qui impacterait les capitaux propres.

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

Il est précisé que les actifs disponibles à la vente de la Société sont évalués selon des techniques de valorisation s'appuyant sur des données de marché observables (niveau 2).

Les critères de dépréciation significative et durable sont déterminés ainsi :

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

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

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

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^e ET 7^e 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), portant à la fois sur les lignes de crédit tirées et non encore tirées.

La Société dispose de 290 M€ de caps actifs en 2009 (à comparer à 100 M€ au 31 décembre 2008), ainsi que de 70 M€ de caps qui produiront leurs effets à partir de 2010. Souscrits à des taux plafonds compris entre 2,9 % et 4,5 %, ces caps avaient une valeur positive de 3,1 M€ au 31 décembre 2009 (0,4 M€ au 31 décembre 2008), avec une variation pour la part efficace de -0,3 M€ et pour la part inefficace une variation de -0,4 M€. La différence entre les valeurs de 3,1 M€ au 31 décembre 2009 et de 0,4 M€ au 31 décembre 2008 s'explique essentiellement par la valeur de marché des nouveaux caps souscrits au cours de l'année.

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

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

Risques découlant des instruments financiers

Risque de crédit

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

Risque de liquidité

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

Au 31 décembre 2009, la Société dispose d'une trésorerie active de 4 M€ et de 54 M€ de lignes de crédit non tirées.

Les principaux crédits dont bénéficie la Société sont accompagnés de dispositions contractuelles respectées au 31 décembre 2009, 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 2009, 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. Une variation de valeur de +/- 5 % de ces titres impacterait les capitaux propres de +/- 1,5 M€ (soit +/- 0,4 % des capitaux propres).

Risque de taux

La Société dispose de 290 M€ de caps actifs en 2009, ainsi que de 70 M€ de caps qui produiront leurs effets à partir de 2010, à un taux moyen pondéré de 3,5 %, pour un endettement de 243 M€. Les caps souscrits par la Société couvrent à la fois le niveau actuel et l'évolution future de l'endettement.

Une variation à la hausse de 100 points de base des taux d'intérêts affecterait le résultat dans les proportions suivantes :

- en-deçà de 3,5 %, le résultat net serait affecté à hauteur de 2,4 M€,
- au-delà de 3,5 %, les dettes étant entièrement couvertes, le résultat net ne serait pas affecté.

Une variation à la baisse de 100 points de base des taux d'intérêts diminuerait la charge d'intérêts de 2,4 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 évènement 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 2009, le capital social de la Société s'élève à 383,9 M€ et les fonds propres consolidés part du groupe à 423,0 M€ (428,2 M€ au 31 décembre 2008). Au cours du second semestre 2009, la Société a reçu une avance conditionnée de 20 M€ de PHRV, assimilée aux capitaux propres consolidés. La rémunération et le remboursement de cette avance sont au seul gré de la Société.

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

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

F – Actualisation des passifs non courants

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

G – Avantages sociaux et paiements en actions

Avantages sociaux

La norme IAS 19 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 (261 K€ au 31 décembre 2009).

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.

À 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.

À l'arrêté du 31 décembre 2009, 60 000 actions de la Société ont été acquises par les salariés au titre des attributions intervenues au cours de l'exercice 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 2009, il n'a pas été constitué de nouveau plan d'attribution d'actions gratuites et aucune attribution gratuite d'actions n'a été consentie au cours de l'exercice.

H – Information sectorielle

La norme IFRS 8 précise la présentation d'une information sectorielle sous les deux formes les plus pertinentes par rapport à l'activité de l'entreprise. Le 1^{er} niveau nécessitant la ventilation de tous les produits ou charges qui peuvent être affectés, le 2^e présentant a minima les valeurs des actifs et les revenus.

La FONCIÈRE DES 6^e ET 7^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) présente une analyse sectorielle détaillée en note 22 :

- 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 2009, 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 2009

Les interprétations qui suivent ne sont pas d'application obligatoire pour les comptes au 31 décembre 2009 et n'ont pas fait l'objet d'une application anticipée au 31 décembre 2009 :

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

- IFRIC 12 - Relative aux contrats de concession,
- IFRIC 15 - Accords de construction de biens immobiliers,
- IFRIC 16 - Couvertures d'un investissement net dans une activité à l'étranger,
- IFRIC 17 - Distributions en nature aux propriétaires,
- IFRIC 18 - Transfert d'actifs en provenance de clients,
- IFRS 3 Révisée - Regroupement d'entreprise,
- amendements d'IAS 27 - États financiers consolidés et individuels,
- amendements d'IAS 32 - Instruments financiers - Présentation,
- amendements d'IAS 39 - Instruments financiers : comptabilisation et évaluation : Eléments éligibles à la couverture.

- Normes et interprétations non entrées en vigueur et non adoptées par l'Union Européenne

- améliorations des IFRS 2009,
- amendements d'IFRS 2 - Transactions « cash settled » intragroupe,
- IAS 24 révisée - Parties liées - informations à fournir,
- IFRS 9 - Instruments financiers,
- amendements IFRIC 14 - Paiement d'avance dans le cadre d'un financement minimum,
- IFRIC 19 - Extinctions de dettes avec des instruments de capitaux propres.

Le processus de détermination par le Groupe des impacts potentiels sur les comptes consolidés est en cours. Le Groupe n'anticipe pas, à ce stade de l'analyse, d'impact significatif sur ses comptes consolidés.

L – Principales transactions entre parties liées

La Société présente des relations capitalistiques avec COFITEM-COFIMUR et PHRV, sociétés avec lesquelles elle est susceptible de réaliser des opérations.

Les Administrateurs communs à ces sociétés étaient les suivants au 31 décembre 2009 :

	COFITEM-COFIMUR	PHRV	FONCIÈRE DES 6^e ET 7^e ARDTS DE PARIS (SIIC)
Luc GUINEFORT	Président du Conseil d'Administration	Président du Conseil d'Administration	Président du Conseil d'Administration
Olivier RICHE	Directeur Général	Directeur Général Délégué	Directeur Général Délégué Représentant permanent de COFITEM-COFIMUR
Guy de SOUCY	Directeur Général Délégué	Directeur Général Délégué	Directeur Général Délégué
Alain LE VÉEL	Directeur Général Délégué	Directeur Général Représentant permanent de COFITEM-COFIMUR	Directeur Général Délégué Représentant permanent de PHRV
Arnaud POMEL	Directeur Général Délégué	Directeur Général Délégué	Directeur Général
François THOMAZEAU	Administrateur	Administrateur	Administrateur
Sophie BEUVADEN	Représentant permanent de GMF VIE	Représentant permanent de GMF ASSURANCES	Représentant permanent de GMF VIE
Michel DUFIEF	Censeur	Censeur	Administrateur

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

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.

En mai 2009, PHRV a franchi à la hausse le seuil de 25 % du capital et des droits de vote de la Société par l'acquisition auprès de GEI de la participation de 2,37 % du capital qu'elle détenait dans sa maison-mère. GEI a cédé ces titres dans le cadre de sa mise en conformité avec l'interdiction des participations croisées définie aux articles L 233-29 et R 223-17 du Code de Commerce. Cette opération a fait l'objet d'un avis d'équité.

Au cours du second semestre 2009, la Société a reçu une avance conditionnée de 20 M€ de PHRV. Cette avance est assimilée aux capitaux propres consolidés.

II – NOTES DÉTAILLÉES

En milliers d'Euros

NOTE 1 - ÉVOLUTION DES IMMOBILISATIONS, DES AMORTISSEMENTS ET DES PROVISIONS						
ÉVOLUTION DES IMMOBILISATIONS BRUTES	31/12/07	31/12/08	ACQUISITIONS	TRANSFERT ⁽²⁾	CESSIONS	31/12/09
Immobilisations incorporelles⁽¹⁾	-	14 054	18	-	-	14 072
Immeubles de placement	507 563	560 005	66 186	-45 175	3	581 014
Immeubles en location - terrains	23 091	32 363	-	-	-	32 363
Immeubles en location - constructions coût d'acquisitions initial	22 798	29 967	-	-18 306	3	11 659
Immeubles en location - Travaux postérieurs à l'acquisition	39	39	-	-	-	39
Immobilisations en cours - constructions coût d'acquisitions initial	450 578	450 578	-	-	-	450 578
Immobilisations en cours - Travaux postérieurs à l'acquisition	11 056	45 257	60 626	-26 158	-	79 725
Immobilisations en cours - intérêts capitalisés	-	1 800	5 561	-711	-	6 650
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-	-
Immobilisations d'exploitation	12	12	13 504	45 175	1 203	57 488
Immobilisations d'exploitation	12	12	4 448	19 017	1 059	22 419
Immobilisations en cours	-	-	9 055	26 158	144	35 070
TOTAL	507 574	574 072	79 709	-	1 206	652 574

ÉVOLUTION DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	31/12/07	31/12/08	DOTATION	TRANSFERT ⁽²⁾	CESSION	31/12/09
Immobilisations incorporelles	-	38	5	-	-	43
Immeubles de placement	191	3 550	30 227	-3 080	-	30 697
Immeubles en location	191	3 550	656	-3 080	-	1 126
Dépréciations	-	-	29 571	-	-	29 571
Dépréciations des immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-	-
Immobilisations d'exploitation	12	12	676	3 080	946	2 822
TOTAL	203	3 600	30 908	-	946	33 562

NOTE 2 - IMMEUBLES DE PLACEMENT				
VALEURS NETTES	31/12/07	31/12/08	31/12/09	VALEUR RECOUVRABLE ⁽³⁾
Immeubles de placement				
Immeubles en location	61 057	58 820	43 180	44 698
Immobilisations en cours	544 790	495 835	507 135	539 719
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-
TOTAL	605 847	554 655	550 315	584 418

NOTE 3 - IMMOBILISATIONS D'EXPLOITATION HÔTELIÈRE				
VALEURS NETTES	31/12/07	31/12/08	31/12/09 ⁽⁴⁾	VALEUR RECOUVRABLE ⁽⁵⁾
Immobilisations incorporelles	13 019	14 016	14 028	14 028
Immobilisations corporelles	-	-	19 568	19 568
Immobilisations corporelles en cours	-	-	35 070	37 255
TOTAL	13 019	14 016	68 666	70 850

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

(2) Les transferts d'immobilisations brutes et d'amortissements correspondent au reclassement des murs et aménagements des hôtels Holiday Inn Paris Saint-Germain-des-Prés et Holiday Inn Paris Notre-Dame, du poste « Immeubles de placement » au poste « Immobilisations d'exploitation ».

(3) Sur la base d'expertises en date de décembre 2009 et janvier 2010.

(4) Les hôtels Holiday Inn Paris Saint-Germain-des-Prés et Holiday Inn Paris Notre-Dame figuraient jusqu'au 31 décembre 2008 parmi les immeubles de placement. Ils ont été reclassés au poste « Immobilisations d'exploitation » au 31 décembre 2009.

(5) Sur la base d'expertises en date de décembre 2009.

En milliers d'Euros

NOTE 4 - AUTRES ACTIFS NON COURANTS			
VALEURS NETTES	31/12/07	31/12/08	31/12/09
Instruments de taux d'intérêt (caps)	1 893	408	3 053
Impôts différés actif	-	2 027	2 167
Valeurs mobilières disponibles à la vente	30 010	30 551	30 551
dont titres cotés	30 010	30 551	30 551
Titres mis en équivalence	-	981	1 229
Avances financières auprès de sociétés mises en équivalence	-	20 014	5 648

NOTE 5 - ÉVOLUTION DES CRÉANCES D'EXPLOITATION						
IMMEUBLES DE PLACEMENT	31/12/07	31/12/08	DOTATIONS	APPORT	REPRISES	31/12/09
Créances clients	175	448	-	-	-	569
Créances douteuses nettes	3	3	11	-	-	8
Créances douteuses	12	13	-	-	-	13
Provisions	9	11	11	-	1	20
Solde créances immeubles de placement	178	450	11	-	-	562
TOTAL GÉNÉRAL	178	450	11	-	-	562

NOTE 6 - ÉVOLUTION DES CRÉANCES DIVERSES			
CRÉANCES DIVERSES	31/12/07	31/12/08	31/12/09
État (IS - TVA)	994	4 198	6 408
Avances et acomptes	6	6	6
Charges constatées d'avance	1	308	149
Autres créances diverses	53	11 839	132
Fonds de roulement	21	21	21
Contrat de liquidité	-	-	-
Acomptes versés sur opérations d'immeubles de placement	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	1 075	16 372	6 716

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	242 761	-	26 731	168 390	47 640
À vue	447	387	60	-	-
TOTAL	243 208	387	26 791	168 390	47 640

NOTE 8 - DETTES DIVERSES NON COURANTES			
	31/12/07	31/12/08	31/12/09
Impôts différés passif	75	1	-
Autres dettes (part à plus d'un an)	13 953	3 321	4 204
Dépôts de garantie	238	3 115	4 204
Dettes fiscales (IS - exit tax)	26	14	-
Dettes fiscales et sociales	-	192	-
Divers	13 689	-	-
TOTAL	14 028	3 322	4 204

NOTE 9 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES							
	31/12/07	31/12/08	DOTATIONS/		REPRISES		31/12/09
			APPORTS FUSION	RECLASSEMENT	UTILISÉES	NON UTILISÉES	
Provisions pour indemnités de départ en retraite	-	-	-	261	-	-	261
Fiscalité différée	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	261	-	-	261

En milliers d'Euros

NOTE 10 - DETTES DIVERSES COURANTES			
	31/12/07	31/12/08	31/12/09
Dettes fiscales (IS - autres impôts)	38	235	481
Dépôts de garantie	5	58	37
Subventions	-	-	-
Dettes fiscales et sociales	315	435	477
Comptes de régularisation (dont loyers facturés d'avance)	206	63	215
Autres dettes	138	1 320	1 119
TOTAL	702	2 111	2 329

NOTE 11 - ÉVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES			
COMPOSITION DES CAPITAUX PROPRES	31/12/07	31/12/08	31/12/09
Capital	360 263	383 920	383 920
Primes liées au capital social	-	-	-
Réserves consolidées part Groupe	38 311	37 758	47 966
Réserves recyclables	1 876	343	101
Actions propres	-3 960	-11 872	-3 608
Autres réserves consolidées	40 395	49 287	51 473
Autres instruments de capitaux propres	-	-	20 000
Intérêts minoritaires	-	-	-
Résultat de la période	7 644	6 543	-28 895
Part du groupe	7 644	6 543	-28 895
Part des minoritaires	-	-	-
TOTAL	406 218	428 221	422 991

NOTE 12 - ÉCHÉANCES DES SWAPS ET 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	360 000	-	75 000	285 000	-
TOTAL	360 000	-	75 000	285 000	-

NOTE 13 - HORS BILAN			
	31/12/07	31/12/08	31/12/09
Engagements donnés	11 900	-	-
Engagements d'acquisition d'immeuble de placement	11 900	-	-
Engagements de garantie en faveur d'établissements de crédit	-	-	-
Engagements reçus	87 655	24 250	44 000
Engagements de financement reçus d'établissements de crédit	87 655	24 250	44 000
Engagements de garantie reçus d'établissements de crédit	-	-	-
Engagements sur contrats d'instruments financiers à terme	100 000	100 000	360 000
Contrats d'échange de taux d'intérêts (swaps)	-	-	-
Contrats de garantie de taux plafond (caps)	100 000	100 000	360 000

En milliers d'Euros

NOTE 14 - PRODUITS ET CHARGES SUR IMMEUBLES DE PLACEMENT			
	31/12/07	31/12/08	31/12/09
Produits	6 579	12 628	2 458
Revenus locatifs	6 551	12 615	2 458
Loyers nets	6 330	11 607	2 015
Charges refacturées	214	1 007	443
Autres produits	7	1	-
Reprises de provisions pour risques et charges	-	13	-
Reprises de dépréciation d'actifs	28	-	-
Charges	557	2 151	32 024
Charges sur immeubles de placement	557	2 151	2 453
Dotations aux amortissements	118	645	656
Charges sur créances douteuses	37	7	-
Charges refacturables	214	1 007	443
Charges non refacturables	167	482	1 329
Autres charges	21	10	25
Dotations de provision pour risques et charges	-	-	-
Dotations de dépréciation d'actifs	-	-	29 571

NOTE 15 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES			
	31/12/07	31/12/08	31/12/09
Reprises provisions pour risques et charges	-	-	-
Dotations aux provisions	-	-	-

NOTE 16 - AUTRES PRODUITS ET CHARGES GÉNÉRALES D'EXPLOITATION			
	31/12/07	31/12/08	31/12/09
Autres produits d'exploitation	140	4 005	3 975
Autres produits d'exploitation hôtelière	-	3 966	3 783
Autres produits d'exploitation	140	39	192
Charges générales d'exploitation	1 456	1 515	1 395
Frais de personnel	548	888	968
Attribution d'actions gratuites	617	-	-
Autres frais administratifs	244	369	337
Impôts, taxes et versements assimilés	33	177	63
Dotations aux amortissements sur immobilisations d'exploitation	-	-	3
Autres charges d'exploitation	14	81	24
Charges d'introduction en Bourse	-	-	-
Provision option SIIC	-	-	-
Autres charges d'exploitation hôtelière	-	2 822	3 925
Achat de marchandises et matières premières	-	197	169
Autres achats et charges externes	-	717	1 069
Impôts, taxes et versement assimilés	-	169	278
Salaires et traitements	-	944	1 277
Charges sociales	-	398	558
Dotations aux amortissements sur immobilisations	-	201	287
Autres charges	-	196	288

En milliers d'Euros

NOTE 17 - COÛT DE L'ENDETTEMENT NET			
	31/12/07	31/12/08	31/12/09
Produits financiers	960	918	1 295
Intérêts et produits assimilés (dont produits de trésorerie)	640	226	1 259
Intérêts et produits sur instruments financiers (caps)	320	692	35
Charges financières	2 497	6 070	668
Intérêts et charges assimilées	1 942	6 069	668
Intérêts et charges sur instruments financiers (caps)	550	-	-
Impôts, commissions, courtages sur cessions de titres	5	1	-
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET	-1 538	-5 152	627

NOTE 18 - DIVIDENDES ET PRODUITS NETS SUR TITRES NON CONSOLIDÉS			
	31/12/07	31/12/08	31/12/09
Dividendes	1 128	1 656	1 383
Produits nets sur cession de valeurs mobilières détenues à des fins de transaction	460	3	21
Produits nets sur cession de valeurs mobilières disponibles à la vente	3 000	-	-
Produits nets sur cession de T.I.A.P. et V.M.P.	-	-	-
TOTAL	4 587	1 659	1 404

NOTE 19 - VARIATION DE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS			
	31/12/07	31/12/08	31/12/09
Variation comptabilisée par le compte de résultat			
Valeurs mobilières de placement & T.I.A.P.	-	-	-
Valeurs mobilières détenues à des fins de transaction	-	1	-
Valeurs mobilières disponibles à la vente (cession effective)	-	-	-
Instruments de taux d'intérêt :			
- Caps	-111	65	-415
Variation comptabilisée par les capitaux propres			
Valeurs mobilières disponibles à la vente	-5 629	-422	-
Instruments de taux d'intérêt :			
- Part efficace des caps de couverture	81	-1 111	-229

NOTE 20 - FISCALITÉ AU TITRE DE L'EXERCICE			
	31/12/07	31/12/08	31/12/09
Résultat fiscal taxable droit commun	96	-316	-701
Résultat fiscal exonéré	1 843	1 815	1 332
Impôts sur les sociétés	-	-	-
Autres variations d'impôts différés (variation de l'ID constaté sur les déficits de GEI)	-	-180	140
TOTAL	-	-180	140

DÉTAIL DES ACTIFS ET PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS			
	31/12/07	31/12/08	31/12/09 (1)
Impôts différés actifs	-	2 027	2 167
Dont : Déficit reportable GEI	-	2 027	2 167
Impôts différés passifs	-	-	-
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	75	-	-

(1) Les déficits fiscaux reportables dont GEI disposait 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 2 167 K€ au 31 décembre 2009. Cet impôt différé actif sera utilisé au fur et à mesure des bénéfices futurs dégagés par GEI.

NOTE 21 - INFORMATIONS DIVERSES

La rémunération brute des cinq personnes les mieux rémunérées s'est élevée au 31 décembre 2009 à 546 K€ dont 138 K€ pour l'activité hôtelière.

L'effectif salarié consolidé de la Société et de sa filiale hôtelière au 31 décembre 2009 est de 52 personnes dont 47 personnes pour l'activité hôtelière.

La rémunération des dirigeants mandataires sociaux et membres du Conseil d'Administration s'est élevée à 363 K€ au 31 décembre 2009 (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.

Les honoraires des Commissaires aux Comptes se sont élevés à 75 K€ HT au 31 décembre 2009.

En milliers d'Euros

NOTE 22 - INFORMATION SECTORIELLE

NIVEAU 1 : PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ	31/12/08				31/12/09			
	TOTAL	IMMEUBLES DE PLACEMENT	ACTIVITÉS HÔTELIÈRES	AUTRES ACTIVITÉS	TOTAL	IMMEUBLES DE PLACEMENT	ACTIVITÉS HÔTELIÈRES	AUTRES ACTIVITÉS
Produits d'exploitation	16 594	12 628	3 966	-	6 241	2 458	3 783	-
Loyers nets/Production vendue (services)	15 385	11 607	3 778	-	5 663	2 015	3 648	-
Charges refacturées	1 007	1 007	-	-	443	443	-	-
Autres produits	189	1	188	-	135	-	135	-
Reprises de dépréciations sur actifs	-	-	-	-	-	-	-	-
Reprises dépréciation clients	13	13	-	-	-	-	-	-
Charges d'exploitation	4 973	2 151	2 822	-	35 949	32 024	3 925	-
Dotations aux amortissements et provisions	846	645	201	-	943	656	287	-
Dotations aux provisions pour créances douteuses	7	7	-	-	-	-	-	-
Dotations aux dépréciations sur actifs	-	-	-	-	29 571	29 571	-	-
Dotations aux provisions pour risques et charges	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges refacturables	1 007	1 007	-	-	443	443	-	-
Charges non refacturées/Achat de marchandises	1 566	482	1 084	-	2 845	1 329	1 516	-
Salaires et traitements	944	-	944	-	1 277	-	1 277	-
Charges sociales	398	-	398	-	558	-	558	-
Autres charges	205	10	195	-	313	25	288	-
Produits de cession d'immeubles de placement	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendes	1 656	-	-	1 656	1 383	-	-	1 383
Produits nets sur titres non consolidés	3	-	-	3	21	-	-	21
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (avant frais financiers et charges générales d'exploitation)	13 280	10 477	1 144	1 659	-28 304	-29 566	-142	1 404

NIVEAU 2 : PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE	31/12/08			31/12/09		
	TOTAL	PARIS 6 ^e	PARIS 7 ^e	TOTAL	PARIS 6 ^e	PARIS 7 ^e
RÉPARTITION DES PRINCIPAUX ACTIFS (VNC)						
Immeubles de placement	554 656	53 498	501 157	550 315	12 361	537 955
Activités hôtelières	14 016	14 016	-	68 666	68 666	-
RÉPARTITION DES REVENUS						
Loyers nets des immeubles de placement	11 607	11 607	-	2 015	2 015	-
Activités hôtelières	3 966	3 966	-	3 783	3 783	-

NOTE 23 - 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^e ET 7^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) détient l'immeuble du 209, rue de l'Université (Paris 7^e) et la SAS GEI (propriétaire de l'hôtel Holiday Inn de Paris-Saint-Germain-des-Prés à Paris 6^e) depuis le 1^{er} janvier 2008.

Les ajustements correspondent au chiffre d'affaires et aux charges de la SAS GEI ainsi qu'aux annulations des intercos pour la période du 1^{er} janvier 2008 au 30 avril 2008.

En milliers d'Euros

	31/12/08	AJUSTEMENTS PRO FORMA	31/12/08 PRO FORMA	31/12/09 (12 MOIS)
- Produits d'exploitation	16 633	1 405	18 038	6 433
- Charges d'exploitation	6 488	1 267	7 755	37 344
Résultat opérationnel	10 145	138	10 283	-30 913
Résultat avant Impôts	6 717	128	6 845	-29 296
Résultat net	6 543	83	6 626	-28 895
Dont Part des minoritaires				
Part du groupe	6 543	83	6 626	-28 895
Résultat par action (<i>en Euros</i>)	0,26		0,26	-1,13
Résultat dilué par action (<i>en Euros</i>)	0,26		0,26	-1,13

En milliers d'Euros

NOTE 24 - TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE**SCI SAINTS-PÈRES FLEURY**

Pourcentage de détention	32,5 %
Valeur nette des titres détenus	975
Contribution au résultat	261
Contribution aux réserves consolidées Groupe	-7
Informations financières sur les sociétés mises en équivalence	
Résultat IFRS	823
Chiffre d'affaires / Produits financiers	2 704
Actifs immobilisés	65 925
Actifs financiers	-
Dettes fournisseurs	-
Dettes sociales et fiscales	-
Passifs financiers	66 308

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 2009 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société FONCIÈRE DES 6^e ET 7^e 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.

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note I-A de l'annexe relative aux nouvelles normes et interprétations d'application obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2009 et en particulier la norme IAS23R pour laquelle l'impact du changement de méthode relatif à la comptabilisation des coûts d'emprunts est exposé en note 4-A.

II - JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

- Le patrimoine locatif fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants. Nous nous sommes assurés que le niveau des dépréciations constituées était suffisant sur la base des principes comptables de votre Société décrits dans la note 4-A (§ évaluation des actifs et § dépréciations) de l'annexe, au regard de ces expertises externes.
- La participation détenue par votre Société dans le capital d'une société cotée, compte tenu du caractère inactif du marché, a fait l'objet d'une détermination de juste valeur sur la base d'une analyse multicritères 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, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, 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 25 février 2010

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS
Anne VEAUTE

SEREG
Jean-Marie TOUZET

RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 7 AVRIL 2010

RÉSOLUTIONS SOUMISES AUX CONDITIONS DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ORDINAIRES

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 2009, 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 2009, 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 2009, 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 2009. 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'établit à -26 668 605 € de la manière suivante :

	<i>En Euros</i>
• Report à nouveau (avant affectation) :	11 972 179
• Primes d'émission, de fusion, d'apports :	35 047 671
• Bénéfice net de l'exercice :	-26 668 605
<hr/>	
• Report à nouveau (après affectation) :	-
• Primes d'émission, de fusion, d'apports :	20 351 245

Sixième résolution

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil d'Administration, approuve la distribution exceptionnelle de réserves prélevée sur le poste « Primes d'émission, de fusion, d'apports », distribution qui a la nature fiscale d'un remboursement d'apport :

	<i>En Euros</i>
• Primes d'émission, de fusion, d'apports :	20 351 245
• Distribution de réserves :	-3 327 305
<hr/>	
• Primes d'émission, de fusion, d'apports :	17 023 940

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

La distribution sera mise en paiement à compter du 20 avril 2010 par détachement le 12 avril 2010. La part de distribution afférente aux actions détenues par la Société pour son propre compte sera maintenue au compte de « Primes d'émission, de fusion, d'apports » 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	31/12/06 (12 mois)	31/03/07 (12 mois)	31/12/07 (9 mois)	31/12/08 (12 mois)
Dividende total	-	-	0,13 €	0,13 €

Septième 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.

Huitième résolution

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil d'Administration, décide de nommer Madame Sophie BEUVADEN 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 2015.

Neuvième résolution

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil d'Administration, décide de nommer la société ALLIANZ VIE 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 2015.

RÉSOLUTIONS SOUMISES AUX CONDITIONS DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES EXTRAORDINAIRES

Dixième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, conformément aux articles L. 225-197-1 et suivants du Code de Commerce :

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

-
- décide que le nombre total d'actions attribuées gratuitement ne pourra représenter plus de 0,5 % du capital social, que l'attribution des actions à leurs bénéficiaires ne sera définitive qu'au terme d'une période d'acquisition d'une durée minimale de deux ans et que la durée minimale de l'obligation de conservation des actions par les bénéficiaires est fixée à deux ans à compter de la fin de la période d'acquisition ;
 - fixe à 38 mois la durée de validité de la présente autorisation.

L'Assemblée Générale délègue tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de délégation, pour mettre en œuvre la présente autorisation et, d'une manière générale, faire tout ce qui sera utile et nécessaire.

Onzième résolution

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

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

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

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

L'Assemblée Générale confère au Conseil d'Administration tous les pouvoirs nécessaires pour fixer toutes autres conditions et modalités de l'opération, en particulier la ou les périodes d'exercice des options.

Douzième 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^e ET 7^e 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 2009

Sur 12 mois, du 1^{er} janvier 2009 au 31 décembre 2009 :

- il s'est traité 931 241 actions,
- la moyenne mensuelle des titres traités est de 77 603 actions,
- le montant total des capitaux échangés est de 11,2 M€.

Évolution des cours depuis 2007

En Euros

Au 15 mars 2007	15,69 (correspondant au cours d'introduction de 16,50) ⁽¹⁾
Au 31 décembre 2007	18,00
Au 31 décembre 2008	9,90
Au 31 décembre 2009	13,70
Plus bas de l'année 2009	8,90
Plus haut de l'année 2009	14,50

Évolution du cours sur 18 mois (de septembre 2008 à février 2010)

En Euros

Mois	Plus haut	Plus bas	Nombre de titres échangés
Septembre 2008	17,40	16,55	840 081
Octobre 2008	16,50	14,30	101 684
Novembre 2008	14,50	10,20	66 004
Décembre 2008	13,37	9,90	19 153
Janvier 2009	11,80	9,69	11 105
Février 2009	10,00	8,90	46 146
Mars 2009	9,61	9,00	6 904
Avril 2009	10,40	9,40	12 044
Mai 2009	11,90	10,39	616 584

Mois	Plus haut	Plus bas	Nombre de titres échangés
Juin 2009	12,00	10,90	34 226
Juillet 2009	10,80	10,40	29 247
Août 2009	13,66	10,40	86 692
Septembre 2009	14,50	13,50	22 851
Octobre 2009	14,10	13,69	6 715
Novembre 2009	13,71	13,29	17 763
Décembre 2009	13,70	13,26	40 964
Janvier 2010	13,70	13,50	8 414
Février 2010	13,68	13,05	18 297

⁽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.

Le patrimoine de la Société, constitué entre 2005 et 2008, représente aujourd'hui environ 59 000 m² (1).

Patrimoine de la Société et de ses filiales au 31 décembre 2009

Immeubles de bureaux

1. 3, avenue Octave Gréard, 6, avenue Charles Floquet, 15-19, avenue de Suffren à Paris 7^e : un immeuble indépendant de bureaux d'environ 9 200 m², dont 5 500 m² loués à ALCATEL-LUCENT et 3 700 m² en cours de commercialisation.
2. 1-1 bis, avenue Charles Floquet, avenue Octave Gréard, Allée Thomy Thierry à Paris 7^e : un immeuble indépendant de bureaux d'environ 3 100 m² avec jardin, ancien siège de la DIACT (ex DATAR) ; en cours de restructuration.
- 3-4. 24, rue de l'Université à Paris 7^e : ensemble indépendant de 2 200 m² de bureaux, situé en face des anciens locaux de l'ENA, comprenant deux immeubles, dont l'Hôtel de la Ferté-Sennecker, agrémentés d'une cour d'honneur et d'un jardin ; en cours de restructuration.
5. 136 bis, rue de Grenelle à Paris 7^e : immeuble indépendant de bureaux d'environ 2 100 m², comprenant une cour d'honneur et un jardin, situé à proximité de l'esplanade des Invalides ; en cours de restructuration.
6. 138 bis, rue de Grenelle à Paris 7^e : immeuble indépendant de bureaux d'environ 700 m², situé à proximité de l'esplanade des Invalides ; entièrement loué.
7. 83, boulevard du Montparnasse à Paris 6^e : un immeuble de 1 800 m² de bureaux et 86 parkings, situé au pied de la gare et de la tour Montparnasse ; loué.
- 8-13. 24-26, 41-43 et 45-51, rue Saint-Dominique à Paris 7^e : ensemble immobilier d'environ 25 000 m² de bureaux⁽²⁾ 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 ; à proximité immédiate de l'Assemblée Nationale, entre la place du Palais Bourbon et l'esplanade des Invalides. 13 000 m² ont été loués par le Boston Consulting Group (BCG) et 12 000 m² sont en cours de restructuration.
14. 209, rue de l'Université à Paris 7^e : un immeuble de bureaux indépendant d'environ 1 300 m², bénéficiant de parkings en sous-sol, d'un jardin privatif et de terrasses aménagées, situé en face du Musée du quai Branly ; loué.
15. 26-28, rue des Saints-Pères et rue du Pré-aux-Clercs à Paris 7^e : la Société détient 32,5 % de la SCI SAINTS-PERES FLEURY qui est propriétaire de l'Hôtel de Fleury (ancienne Ecole Nationale des Ponts et Chaussées) d'une superficie totale d'environ 10 000 m² ; entièrement loué à la Fondation Nationale des Sciences Politiques (« Sciences Po »).

Hôtels

16. 4, rue Danton et 3, rue Suger à Paris 6^e : l'hôtel Holiday Inn de Paris – Notre-Dame, établissement 3 étoiles de 110 chambres représentant environ 3 800 m². Ouvert début février 2010, il est exploité par la société H.R.D., propriétaire du fonds de commerce, filiale à 100 %.
17. 92, rue de Vaugirard à Paris 6^e : l'hôtel Holiday Inn de Paris – Saint-Germain-des-Prés, établissement 3 étoiles de 134 chambres représentant environ 4 300 m² et disposant de 27 emplacements de parkings en sous-sol. Il est exploité par la société G.E.I., filiale à 99,9%, propriétaire du fonds de commerce.

Immeuble d'habitation

18. 18-20, rue de Bourgogne à Paris 7^e : un immeuble d'habitation d'environ 2 000 m², agrémenté d'une cour aménagée et de terrasses ; loué.

À l'exception de l'immeuble du 92, rue de Vaugirard à Paris 6^e 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 immeubles détenus par la Société ne sont grevés d'aucune garantie ou sûreté.

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^e et 7^e arrondissements de Paris.

Charges sur propriétés immobilières

Le montant des charges non refacturables en 2009 des immeubles de placement a été de 1 329 k€. Ces charges sont essentiellement liées à la vacance des immeubles en travaux. Aucune charge significative ne pèse sur les immeubles loués ; les baux commerciaux de la Société prévoient une refacturation de la totalité des charges aux locataires. La politique de la Société étant d'assurer un entretien régulier de son patrimoine, il fait actuellement l'objet de restructurations lourdes. Celui-ci est amené progressivement aux meilleures normes de sécurité et de qualité environnementale. À titre d'exemple, les immeubles situés aux 24-26 et 41-43 rue Saint-Dominique ont obtenu la certification Haute Qualité Environnementale (HQE) à l'issue de leur rénovation.

(1) Y compris la quote-part de surfaces dans la SCI SAINTS-PERES 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^e ET 7^e 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^{er} 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^{er} janvier 2007 a été clôturé par exception le 31 mars 2007 et celui ouvert le 1^{er} 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).

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

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

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

Documents accessibles au public

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

INVESTISSEMENTS

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

Les investissements de la Société étant au cœur de son activité, ils sont décrits dans le chapitre 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 P.H.R.V.

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 leur origine 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 2009

En %

	PHRV	COFITEM-COFIMUR	FONCIÈRE DES 6 ^e ET 7 ^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC)
GROUPE ALLIANZ	31,4	20,3	18,3
GROUPE COVEA	31,4	18,2	18,6
GROUPE COFITEM-COFIMUR	31,2	-	8,7
GROUPE PHRV	-	-	26,8
FONCIÈRE DES 6 ^e ET 7 ^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC)	-	7,4	-

Administrateurs communs au 31 décembre 2009

	COFITEM-COFIMUR	PHRV	FONCIÈRE DES 6 ^e ET 7 ^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC)
Luc GUINEFORT	Président du Conseil d'Administration	Président du Conseil d'Administration	Président du Conseil d'Administration
Olivier RICHÉ	Directeur Général	Directeur Général Délégué	Directeur Général Délégué Représentant permanent de COFITEM-COFIMUR
Guy de SOUCY	Directeur Général Délégué	Directeur Général Délégué	Directeur Général Délégué
Alain LE VÉEL	Directeur Général Délégué	Directeur Général Représentant permanent de COFITEM-COFIMUR	Directeur Général Délégué Représentant permanent de PHRV
Arnaud POMEL	Directeur Général Délégué	Directeur Général Délégué	Directeur Général
François THOMAZEAU	Administrateur	Administrateur	Administrateur
Sophie BEUVADEN	Représentant permanent de GMF VIE	Représentant permanent de GMF ASSURANCES	Représentant permanent de GMF VIE
Michel DUFIEF	Censeur	Censeur	Administrateur

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 2009

Au cours du 1^{er} semestre 2009, G.E.I. a cédé à P.H.R.V. les 2,37 % du capital qu'elle détenait dans la FONCIÈRE DES 6^e ET 7^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC). Cette cession des titres de sa maison-mère était rendue obligatoire par le principe d'interdiction des participations croisées. L'opération qui a fait l'objet d'un avis d'équité rendu par Monsieur Didier KLING, ancien Président de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes et Expert indépendant, a été réalisée à 12,1 € par action, correspondant au prix de revient pour G.E.I. Cette cession a permis de renforcer les fonds propres consolidés du Groupe à hauteur de 7,4 M€.

Lors de cette acquisition, P.H.R.V. a franchi à la hausse le seuil de 25 % du capital et des droits de vote de la FONCIÈRE DES 6^e ET 7^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC).

Afin de contribuer au renforcement de ses fonds propres, P.H.R.V. a consenti à la Société un prêt de 20 M€ sous forme d'avance conditionnée.

Opérations intervenues entre parties liées en 2008

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^e, 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^{er} janvier 2008, de la participation détenue par P.H.R.V. 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^e, avec effet rétroactif au 1^{er} 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.

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^e.
- La SCI FLOQUET GREARD 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^e.
- 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^e.
- 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^e.

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^e (ancienne Ecole Nationale des Ponts et Chaussées) d'une superficie totale d'environ 10 000 m². La SCI SAINTS-PÈRES FLEURY est détenue à 35 % par PHRV, 32,5 % par COFITEM-COFIMUR et 32,5 % par la Société. La Société ne supporte pas de passifs éventuels et d'engagements au titre de cette SCI. La SCI dispose de son propre financement externe.

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^e. L'opération d'apport a été approuvée par l'Assemblée Générale du 6 mai 2008 avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2008.

La Société détient également 100 % du capital de la société H.R.D. (créée au cours de l'exercice 2009), propriétaire et exploitante du fonds de commerce de l'hôtel Holiday Inn de Paris – Notre-Dame situé 4, rue Danton et 3, rue Suger à Paris 6^e.

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 HÔTELIÈRES		AUTRES PARTICIPATIONS	
Dénomination	SCI du 4 rue Danton	SCI Floquet Gréard	SCI du 136 bis rue de Grenelle	SCI du 138 bis rue de Grenelle	SCI Saints-Pères Fleury	SAS HRD	SAS GEI	Total global
Capital social	100	100	100	100	3 000	150	140	
Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	-	-	-	-	-	-	16	
% du capital détenu / de droits de vote	99,99 %	99,99 %	99,99 %	99,99 %	32,50 %	100 %	99,95 %	
Valeur d'inventaire brute	99	99	99	99	975	150	16 491	30 550
Valeur d'inventaire nette	99	99	99	99	975	150	16 491	30 550
Prêts et avances consentis par la Société non encore remboursés	35 471	35 503	23 511	11 916	5 644	-	7 000	-
Montant des cautions et avals fournis	-	-	-	-	-	-	-	-
Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice (2009)	-	-	-	-	2 704	-	3 383	119 746
Résultat du dernier exercice (2009)	-6	-191	-50	-22	953	-127	-405	20 606
Produits distribués à la Société au cours du dernier exercice	-	-	-	-	-	-	402	1 383
Observations	Clôture des comptes au 31/12/09	Clôture des comptes au 31/12/09	Clôture des comptes au 31/12/09	Clôture des comptes au 31/12/09	Clôture des comptes au 31/12/09	1 ^{re} clôture des comptes au 31/12/10	Clôture des comptes au 31/12/09	Clôture des comptes au 31/12/09

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

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

Fin 2009, la Société a conclu deux locations significatives. D'une part, elle a loué à ALCATEL-LUCENT 5 500 m² de bureaux sur les 9 200 m² de l'immeuble du 3, avenue Octave Gréard et 19, avenue de Suffren à Paris 7^e après restructuration. D'autre part, l'immeuble du 138 bis, rue de Grenelle à Paris 7^e (726 m² de bureaux auxquels s'ajoutent des locaux annexes) a été loué après rénovation complète. Ainsi, en 2010, l'activité locative devrait augmenter significativement avec, outre les deux transactions précitées, l'entrée en location en année pleine de l'immeuble de la rue des Saints-Pères (10 000 m² dont la Société détient 32,5 %) et des deux immeubles de la rue Saint-Dominique (13 000 m²). Ce sont près de 22 500 m² de plus dans le 7^e arrondissement de Paris qui seront loués en 2010 par rapport à 2009.

L'hôtel Holiday Inn Paris – Saint-Germain-des-Prés (92, rue de Vaugirard à Paris 6^e) est exploité par la société filiale GEI. Son activité a permis d'enregistrer 3,8 M€ de produits d'exploitation sur l'exercice 2009 (81,3 % de taux d'occupation pour un prix moyen de 113 € HT, non compris les chambres immobilisées pour travaux de rénovation). Il a été décidé en 2009 de procéder à la rénovation de ses chambres. Ces travaux ont pesé sur le résultat de l'exercice qui ressort ainsi légèrement déficitaire (-0,4 M€), mais favoriseront le développement ultérieur de l'activité et la croissance du chiffre d'affaires.

L'hôtel Holiday Inn Paris – Notre-Dame (4, rue Danton et 3, rue Suger à Paris 6^e) est exploité par la société HÔTELIÈRE DE LA RUE DANTON – HRD, filiale à 100 %. L'achèvement des travaux de transformation de l'immeuble (création de 110 chambres 3 étoiles) a permis son ouverture début février 2010. Cet établissement, dont de nombreuses chambres bénéficient d'une terrasse offrant une vue panoramique sur Paris et l'Île de la Cité (place Saint-André-des-Arts et place Saint-Michel), contribuera aux résultats du Groupe dès l'exercice 2010.

Les travaux conduits sur les immeubles en cours de restructuration se déroulent normalement. L'obtention des autorisations administratives sur l'hôtel particulier du 24, rue de l'Université a permis le démarrage des travaux.

Au total, environ 55 % des immeubles en valeur devraient être contributifs de loyers à la fin du 1^{er} semestre 2010, les travaux se poursuivant sur le solde, à l'exception de la partie actuellement non louée (3 700 m²) de l'immeuble de l'avenue Octave Gréard.

La perspective d'une entrée en location à partir de 2011 des immeubles en travaux en 2010, après achèvement de leur restructuration, devrait permettre à la Société de bénéficier à horizon 2012 d'importants loyers complémentaires provenant d'un patrimoine immobilier entièrement rénové, très homogène par sa qualité et ses emplacements, qui devrait permettre d'offrir à terme une valorisation attrayante.

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.

Depuis son option au 1^{er} avril 2007 pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) prévu par l'article 208 C du Code Général des Impôts, la Société doit respecter les obligations de distribution suivantes :

- 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.

Le Conseil d'Administration a décidé de proposer une distribution de 0,13 € par action au titre de l'année 2009, identique à celle de l'année précédente.

Dès 2010, les résultats pourraient permettre une augmentation sensible du dividende.

ÉVALUATIONS DU PATRIMOINE ET EXPERTISES IMMOBILIÈRES

La Société applique le Code de déontologie des SIIC. Toutefois, il convient de préciser que la grande majorité du patrimoine étant en travaux, les expertises ne sont réalisées que sur base annuelle. Ces expertises concernent à la fois les immeubles en location et les immeubles en travaux.

Sur la base des expertises externes du patrimoine réalisées en décembre 2008 et janvier 2009, la valeur vénale du patrimoine ressort à 662,9 M€⁽¹⁾ au 31 décembre 2009 permettant de constater une plus-value latente globale de 43 M€, dont 36,3 M€ au titre des immeubles de placement et des immobilisations hôtelières, et 6,7 M€ au titre de la SCI SAINTS-PÈRES FLEURY. L'actif net réévalué de la Société s'établit ainsi à 17,57€ hors droits par action à cette date.

Valeur expertisée des immeubles hors droits au 31/12/09		Plus-value globale latente hors droits au 31/12/09		
662 926 K€ ⁽¹⁾		42 999 K€		
ANR hors droits	31/12/09	Nombre d'actions	ANR/Action au 31/12/09	ANR/Action au 31/12/08
Valeur expertisée de l'actif net	449 598 K€	25 594 655	17,57 €	19,40 €
Valeur expertisée des immeubles droits inclus au 31/12/09		Plus-value globale latente droits inclus au 31/12/09		
678 775 K€		58 848 K€		
ANR droits inclus	31/12/09	Nombre d'actions	ANR/Action au 31/12/09	ANR/Action au 31/12/08
Valeur expertisée de l'actif net	465 447 K€	25 594 655	18,19 €	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. 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 EUROFLEMMING EXPERTISE

⁽¹⁾ Dont 648,9 M€ au titre des immeubles de placement, des immobilisations hôtelières et de la SCI SAINTS-PÈRES FLEURY ; et 14 M€ au titre du fonds de commerce de GEI.

et FONCIER EXPERTISE dont les compétences sont reconnues en matière immobilière, aux fins de procéder à l'évaluation de ses actifs immobiliers. Ces experts disposent de toutes les compétences pour la mise en œuvre de manière indépendante de l'évaluation demandée par la Société, ainsi que pour son suivi sur plusieurs exercices. Les experts choisis par la Société sont des personnes morales. À ce titre et conformément au principe de rotation des experts recommandé par le Code de déontologie des SIIC, les experts internes aux cabinets d'expertise seront remplacés tous les sept ans.

Expert	FONCIER EXPERTISE	EUROFLEMMING EXPERTISE
Adresse	19, rue des Capucines 75001 PARIS	36, rue Scheffer 75116 PARIS
RCS	Paris 788 276 806	Paris 501 502 660
Association professionnelle française	AFREXIM	IFEI
Adhésion à la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière	Oui	Oui
Intérêt de l'expert dans l'émetteur	Néant	Néant
Montant des honoraires versés HT	9 900 €	10 700 €

Dans le respect de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière et conformément à la mission confiée, les conclusions développées dans le rapport d'évaluation se réfèrent à la notion de valeur vénale. Ce concept exclusif de tout autre, correspond au prix auquel un droit de propriété pourrait raisonnablement être vendu sur le marché à l'amiable. 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	572,42 M€	70,82 M€
Valeur vénale hors droits/m ²	6 100 € - 16 000 €	7 885 € - 9 715 €
Taux de capitalisation	5,00 % - 6,50 %	6,00 % - 6,50 %
Taux d'actualisation ⁽¹⁾	5 % - 6 %	-
Taux de croissance des flux (indexation) ⁽¹⁾	2,00 % - 2,50 %	-
Taux de rendement effectif ⁽²⁾	4,75 % - 7,08 %	-
Taux de rendement effectif du patrimoine occupé	4,75 % - 7,08 %	-
Taux de rendement effectif du patrimoine vacant	4,79 % - 5,51 %	-

Il est précisé que les immeubles en travaux n'ont pas fait l'objet de traitement distinct et ont fait l'objet d'expertises.

Il est également précisé que la maturité moyenne des baux sur leur durée ferme est de 4,7 ans au 31 décembre 2009.

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

Immeuble	Foncier Expertise	Forme du rapport	Euroflemming	Forme du rapport
3, avenue Octave Gréard - Paris 7 ^e	x	Certification intermédiaire	-	-
1-1 bis, avenue Charles Floquet Paris 7 ^e	x	Certification intermédiaire	x	Rapport détaillé
24, rue de l'Université - Paris 7 ^e	x	Certification intermédiaire	-	-
136 bis, rue de Grenelle - Paris 7 ^e	x	Certification intermédiaire	-	-
138 bis, rue de Grenelle - Paris 7 ^e	x	Certification intermédiaire	x	Rapport détaillé
83, boulevard du Montparnasse Paris 6 ^e	x	Certification intermédiaire	-	-
24-26, 41-43 et 45-51, rue Saint-Dominique - Paris 7 ^e	x	Certification intermédiaire	x	Rapport détaillé
209, rue de l'Université - Paris 7 ^e	x	Certification intermédiaire	-	-
26-28, rue des Saints-Pères et rue du Pré-aux-Clercs - Paris 7 ^e	x	Certification intermédiaire	x	Rapport détaillé
4, rue Danton et 3, rue Suger Paris 6 ^e	x	Certification intermédiaire	-	-
92, rue de Vaugirard - Paris 6 ^e	x	Certification intermédiaire	-	-

POSITION CONCURRENTIELLE DE L'ÉMETTEUR

Avec une capitalisation de l'ordre de 350 M€ fin 2009, la Société est un acteur de taille modeste dans son secteur d'activité. Cependant, avec un patrimoine après rénovation situé exclusivement dans les 6^e et 7^e 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, SOCIETE FONCIERE LYONNAISE, SIIC DE PARIS, SIIC DE PARIS 8^e, ACANTHE DEVELOPPEMENT, IMMOBILIERE DASSAULT.

PROCÉDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE

À la date du présent Document de référence, il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du groupe.

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

(2) Le taux de rendement effectif immédiat correspond au rendement constaté sur les valeurs finales retenues par les experts.

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

Depuis l'exercice 2008, le Conseil d'Administration retient le code AFEP-MEDEF comme référence dans sa démarche de gouvernement d'entreprise et comme cadre pour l'élaboration du présent rapport qui est désormais soumis à son approbation.

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 9 Administrateurs au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

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 2009 étaient les suivants :

Nom et adresse	Mandat et durée du mandat	Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la Société
Luc GUINEFORT 209, rue de l'Université 75007 PARIS	Président du Conseil d'Administration depuis 2006 Echéance du mandat en cours : 2012	Mandats exercés : Président du Conseil d'Administration de COFITEM-COFIMUR et de PHRV Administrateur de RISQUE & SÉRÉNITÉ et de FONCIÈRE COFITEM Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années : Président Directeur Général de SIIC DE PARIS Administrateur et Vice-Président de SIIC DE PARIS 8 ^e Administrateur de LOCAMUR-SOFIGROS et de SOPHIA
Arnaud POMEL 209, rue de l'Université 75007 PARIS	Directeur Général depuis 2009 Echéance du mandat en cours : 2015	Mandats exercés : Directeur Général Délégué de COFITEM-COFIMUR et de PHRV Administrateur de FONCIÈRE COFITEM Représentant permanent de PHRV au Conseil d'Administration de RISQUE & SÉRÉNITÉ Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années : Directeur Général de SIIC DE PARIS 8 ^e Représentant permanent de RISQUE & SÉRÉNITÉ au Conseil d'Administration de SIIC DE PARIS 8 ^e
Alain LE VÉEL représentant permanent de P.H.R.V. 41-43, rue Saint-Dominique 75007 PARIS	Directeur Général Délégué depuis 2009 Administrateur depuis 2006 Membre du Comité d'Audit Echéance du mandat en cours : 2012	Mandats exercés : Directeur Général de PHRV Directeur Général Délégué de COFITEM-COFIMUR Président du Conseil d'Administration de FONCIÈRE COFITEM Représentant permanent de COFITEM-COFIMUR au Conseil d'Administration de PHRV Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années : Représentant permanent de PHRV au Conseil d'Administration de SIIC DE PARIS et de SIIC DE PARIS 8 ^e

<p>Olivier RICHÉ représentant permanent de COFITEM-COFIMUR 41-43, rue Saint-Dominique 75007 PARIS</p>	<p>Directeur Général Délégué depuis 2009 Administrateur depuis 2009 Echéance du mandat en cours : 2015</p>	<p>Mandats exercés : Directeur Général de COFITEM-COFIMUR et de FONCIÈRE COFITEM Directeur Général Délégué de PHRV Administrateur de RISQUE & SÉRÉNITÉ et de FONCIÈRE COFITEM</p> <p>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années : Président du Conseil d'Administration de SIIC DE PARIS 8^e Directeur Général Délégué de SIIC DE PARIS Représentant permanent de SIIC DE PARIS 8^e au Conseil d'Administration de COFITEM-COFIMUR et de SIIC DE PARIS</p>
<p>Guy de SOUCY 209, rue de l'Université 75007 PARIS</p>	<p>Directeur Général Délégué depuis 2009 Echéance du mandat en cours : 2015</p>	<p>Mandats exercés au cours de l'exercice : Président Directeur Général de RISQUE & SÉRÉNITÉ Directeur Général Délégué de COFITEM-COFIMUR et de PHRV Administrateur de FONCIÈRE COFITEM</p> <p>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années : Administrateur de RMH Représentant permanent de GEI au Conseil d'Administration de SIIC DE PARIS Représentant permanent de RISQUE & SÉRÉNITÉ au Conseil d'Administration de SIIC DE PARIS 8^e</p>
<p>Sophie BEUVADEN représentant permanent de GMF VIE 76, rue de Prony 75017 PARIS</p>	<p>Administrateur depuis 2006 Membre du Comité d'Audit Echéance du mandat en cours : 2012</p>	<p>Mandats exercés au cours de l'exercice : Président Directeur Général de GRANDS MILLESIMES DE FRANCE Directeur Général Délégué de AZUR-GMF MUTUELLES D'ASSURANCES ASSOCIEES, MAAF ASSURANCES et MAAF ASSURANCES SA, MMA COOPERATIONS SA, MMA IARD, MMA IARD SA, MMA VIE, MMA VIE SA Membre du Comité de Gérance de SC DU CHÂTEAU BEYCHEVELLE et SCE DU CHÂTEAU BEAUMONT Administrateur à l'étranger de ASSURANCES MUTUELLES D'EUROPE, AME LIFE LUX, AME LUX SA, CSE ICO, CSE INSURANCE SERVICES, CSE SAFEGUARD, GMF FINANCIAL Membre du Conseil de Surveillance à l'étranger de LMIH Représentant permanent de BOISSY FINANCES au Conseil d'Administration de GMF VIE SA Représentant permanent de COVEA FINANCE au Conseil d'Administration de ASSISTANCE PROTECTION JURIDIQUE Représentant permanent de GMF ASSURANCES au Conseil d'Administration de PHRV Représentant permanent de GMF VIE au Conseil d'Administration de COVEA FINANCE ACTIONS JAPONAISES (anciennement BOISSY ACTIONS JAPONAISES), COVEA FINANCE ACTIONS FRANCAISES (anciennement BOISSY ACTIONS FRANCAISES), COVEA FINANCE MOYEN TERME (anciennement BOISSY MOYEN TERME) et COFITEM-COFIMUR Représentant permanent de MAAF ASSURANCES SA au Conseil d'Administration de UCAR SA Représentant permanent de MAAF ASSURANCES au Conseil de Surveillance de OFIVALMO PARTENAIRES Représentant permanent de LA SAUVEGARDE au Conseil d'Administration de BOISSY FINANCES</p> <p>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années : Président du Conseil d'Administration de ASSISTANCE PROTECTION JURIDIQUE, FIDELIA ASSISTANCE et MAAF GESTION Vice-Président de FILASSISTANCE INTERNATIONAL Membre du Directoire de MAAF VIE Administrateur à l'étranger de AZURITALIA ASSICURAZIONI, AZURITALIA VITA, AZUR MULTIMARROS, AZUR VIDA, CREDEMASSICURAZIONI S.P.A., CREDEMVITA S.P.A. Membre du Conseil de Surveillance à l'étranger de TOKAJ HETZSOLO Représentant permanent de ASSISTANCE PROTECTION JURIDIQUE au Conseil d'Administration de FONCIÈRE MALESHERBES COURCELLES Représentant permanent de ASSURANCES MUTUELLES DE FRANCE au Conseil d'Administration de AZUR PATRIMOINE</p>

<p>Sophie BEUVADEN (suite) représentant permanent de GMF VIE 76, rue de Prony 75017 PARIS</p>	<p>Administrateur depuis 2006 Membre du Comité d'Audit Echéance du mandat en cours : 2012</p>	<p>Représentant permanent de ASSISTANCE PROTECTION JURIDIQUE au Conseil d'Administration de FONCIÈRE MALESHERBES COURCELLES et SECURITE PIERRE INVESTISSEMENT Représentant permanent de AZUR-GMF au Conseil d'Administration de FILASSISTANCE INTERNATIONAL Représentant permanent de AZUR VIE au Conseil d'Administration de GMF VIE Représentant permanent de ALSACIENNE VIE au Conseil d'Administration de BOISSY GESTION Représentant permanent de AZUR ASSURANCES IARD au Conseil d'Administration de AZUR VIE et SECURITE PIERRE INVESTISSEMENT 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 Représentant permanent de GMF ASSURANCES au Conseil d'Administration de SIIC DE PARIS Représentant permanent de AZUR VIE au Conseil de GMF VIE Représentant permanent de MAAF ASSURANCES à la Gérance de SCI ACTIMART GRENOBLE, SCI COMPANS SEBASTOPOL, SCI IVRY NORD PICARDIE</p>
<p>Philippe BLAVIER 209, rue de l'Université 75007 PARIS</p>	<p>Administrateur depuis 2007 Echéance du mandat en cours : 2012</p>	<p>Mandats exercés au cours de l'exercice : Administrateur à l'étranger de BANCA NAZIONALE DEL LAVORO (Rome), ALGONQUIN (Bruxelles), TRAFIGURA (Amsterdam) Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années : Administrateur en France de COFACE</p>
<p>Michel DUFIEF 209, rue de l'Université 75007 PARIS</p>	<p>Administrateur depuis 2006 Président du Comité d'Audit Echéance du mandat en cours : 2012</p>	<p>Mandats exercés au cours de l'exercice : Président du Conseil de Surveillance de SALTIEL SA Administrateur de PHRV Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années : Administrateur de COFITEM-COFIMUR, SIIC DE PARIS, SIIC DE PARIS 8^e, SOPHIA et de SATURNE</p>
<p>Pierre REICHERT représentant permanent des ASSURANCES DU CRÉDIT MUTUEL VIE 34, rue du Wacken 67000 STRASBOURG</p>	<p>Administrateur depuis 2006 Membre du Comité d'Audit Echéance du mandat en cours : 2012</p>	<p>Mandats exercés : Président de EURO PROTECTION SERVICES Représentant permanent de ACM VIE SA au Conseil d'Administration de ACMN IARD Représentant permanent de ACM VIE SA au Conseil de Surveillance de FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS SCA Représentant permanent de SERENIS VIE au Conseil de Surveillance de FONCIÈRE MASSENA SCA Représentant permanent de ACM VIE SA au Conseil d'Administration des ACMN IARD Représentant permanent de EP SERVICES au Conseil d'Administration de SEPSAD SA Membre du Conseil de Surveillance de FONCIÈRE MASSENA SCA Représentant permanent à l'étranger des ACM IARD SA au Conseil d'Administration de UNIVERSAL ASISTENCIA DE SEGUROS Y REASEGUROS Représentant permanent à l'étranger des ACM VIE SA au Conseil d'Administration de PARTNERS Administrateur à l'étranger d'ICM RE Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années : Président Directeur Général de la SA 174 PRÉS SAINT-GERMAIN Président de FLANDRE OFFICES Représentant permanent de ACM VIE au Conseil d'Administration de SIIC DE PARIS Représentant permanent de ACM VIE SA au Conseil de Surveillance de FONCIÈRE DES MURS SCA Représentant permanent de ACM VIE SA, associée gérant de SCI SOCAPIERRE, SCI VAL DE PARC-STRASBOURG, SCI FONCIÈRE DE LA BOURSE Représentant permanent de ACM VIE SAM auprès de SCPI CREDIT MUTUEL IMMOBILIER et de SCPI CREDIT MUTUEL PIERRE</p>

<p>Jean-Marie SOUBRIER Administrateur depuis 2007 209, rue de l'Université 75007 PARIS</p> <p>Echéance du mandat en cours : 2012</p>	<p>Mandats exercés au cours de l'exercice :</p> <p>Président Directeur Général de FLETIREC et de T.C.B.</p> <p>Administrateur de la S.N.G.I et de SOUBRIER AMEUBLEMENT</p> <p>Administrateur de SIIC DE PARIS</p> <p>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</p> <p>Directeur Général Délégué de CAPE HOLDING</p> <p>Représentant permanent de CALYON au Conseil d'Administration de SIIC DE PARIS</p> <p>Administrateur de CAPEFIN</p> <p>Représentant permanent de CACIF au Conseil de COMPAGNIE DES SALINS DU MIDI et des SALINES DE L'EST</p> <p>Représentant permanent de CAPEFIN au Conseil de ALTAREA et de ALTAPAR</p> <p>Représentant permanent de CACIF au Conseil de IDIA PARTICIPATION et de IDIA AGRICAPITAL</p>
<p>François THOMAZEAU Administrateur depuis 2006 87, rue de Richelieu 75002 PARIS</p> <p>Membre du Comité d'Audit</p> <p>Echéance du mandat en cours : 2012</p>	<p>Mandats exercés au cours de l'exercice :</p> <p>Directeur Général Délégué et Administrateur de ALLIANZ FRANCE (anciennement AGF SA)</p> <p>Président Directeur Général de ALLIANZ FRANCE INTERNATIONAL (anciennement AGF International)</p> <p>Président du Conseil d'Administration de ACAR, ALLIANZ AFRICA (anciennement AGF Afrique), CHÂTEAU LAROSE TRINTAUDON</p> <p>Vice Président du Conseil d'Administration de LOCINDUS</p> <p>Président du Conseil de Surveillance de AGF PRIVATE EQUITY</p> <p>Vice Président du Conseil de Surveillance de EULER HERMÈS</p> <p>Administrateur de ALLIANZ GLOBAL INVESTORS FRANCE, ALLIANZ VIE (anciennement AGF Vie), ALLIANZ IARD (anciennement AGF IART), ALLIANZ ALTERNATIVE ASSET MANAGEMENT, BOLLORÉ, CARENE, COFITEM-COFIMUR, PHRV, GIE ALLIANZ INVESTMENT MANAGEMENT PARIS, PROTEXIA FRANCE</p> <p>Membre du Conseil de Surveillance de GIE ALLIANZ INFORMATIQUE (anciennement GIE AGF Informatique), IDI SCA</p> <p>Représentant permanent d'ALLIANZ FRANCE au Conseil d'Administration de ALLIANZ BANQUE (anciennement dénommée BANQUE AGF)</p> <p>Président du Conseil d'Administration de ALLIANZ BRASIL SEGUROS, AGF HOLDINGS UK, AGF INSURANCE, ALLIANZ BELGIUM et COMPANIA COLOMBANIA DE INVERSION COLSEGUROS</p> <p>Vice Président du Conseil d'Administration de AGF RAS Holding</p> <p>Vice Président Délégué de MONDIAL ASSISTANCE AG</p> <p>Administrateur à l'étranger de THOMPSON CLIVE (Jersey n°3) Ltd et ALLIANZ SEGUROS Y REASEGUROS</p> <p>Membre du Conseil de Surveillance de ALLIANZ NEDERLAND GROEP</p> <p>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</p> <p>Représentant permanent d'AGF VIE, administrateur de BOLLORÉ</p> <p>Membre du Conseil de Surveillance de LOCINDUS, ARSA BV, W FINANCE</p> <p>Administrateur de SIIC DE PARIS</p> <p>Président du Conseil d'Administration de AGF BRASIL SEGUROS, ADRIATICO DE SEGUROS, AGF BELGIUM HOLDING, AGF BÉNÉLUX, CAISSE DE RETRAITE AGF, IMMOBILIARA DRIAVENA</p> <p>Vice Président du Conseil d'Administration d'AGF BRASIL SEGUROS</p> <p>Vice Président Délégué de MONDIAL ASSISTANCE AG</p> <p>Directeur Général d'AGF IART</p> <p>Administrateur d'AGF ASSURANCES FINANCIÈRES</p> <p>Membre du Directoire de HOLLAND BELEGGINGSGROEP</p> <p>Membre du Conseil de Surveillance de ZA LEVEN, ZA SCHADE</p> <p>Administrateur d'EUROPE EXPANSION, RESTAURATION INVESTISSEMENT</p> <p>Représentant permanent d'AGF HOLDING, administrateur de BOLLORÉ</p> <p>Administrateur à l'étranger de AZ MENA HOLDING (Bermuda) Ltd</p>

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

Le Conseil a également décidé de nommer pour la même durée Olivier RICHE, Guy de SOUCY et Alain LE VÉEL en tant que Directeurs Généraux Délégués.

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

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

Toute délibération du Conseil d'Administration portant sur un domaine de compétence d'un Comité devra avoir été précédée de la saisine dudit Comité compétent et ne pourra être prise qu'après la 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 2009. Outre les points et décisions relevant légalement de cet organe, le Conseil a débattu de toutes les actions majeures conduites lors de cet exercice : locations, restructurations du patrimoine, 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.

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 ALLIANZ, le groupe COVÉA, les ASSURANCES DU CRÉDIT MUTUEL et P.H.R.V. Ce Comité est également présidé par un administrateur indépendant, Monsieur Michel DUFIEF. Le représentant de P.H.R.V. 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 et le Directeur Général ne font 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 du Conseil d'Administration qui assiste à ses réunions, sauf en ce qui le concerne.

Le Comité des Rémunérations émet toute recommandation au Conseil d'Administration dans tous les domaines décrits ci-dessous :

- toute 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.

COMITÉ DE RÉFLEXION STRATÉGIQUE

En raison de la conjoncture économique et des risques particuliers auxquels la Société pouvait se trouver confrontée, le Conseil d'Administration a décidé de créer un comité *ad hoc* de réflexion stratégique.

Celui-ci a pour rôle d'éclairer le Conseil d'un avis sur les grands choix et orientations stratégiques de la Société. À ce titre, de manière régulière et suivie, il fait part au Conseil de toute recommandation sur l'activité et les perspectives de la Société, les conditions de sa gestion, ainsi que les moyens et l'organisation adaptés aux orientations définies. Y participent des représentants du Conseil d'Administration et les membres de la Direction.

RÉMUNÉRATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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 du même jour 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 du maintien à 0,13 € par action de la distribution proposée au titre de l'exercice 2009, le Conseil d'Administration a décidé comme l'année précédente de limiter les jetons de présence à 18 000 €, de les répartir entre les membres du Comité d'Audit 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 du Conseil d'Administration, ne bénéficie d'aucun contrat de travail. Le Conseil d'Administration qui a nommé Monsieur Arnaud POMEL en tant que Directeur Général, compte tenu de son statut préalable de salarié de la Société depuis plus de 3 ans, a confirmé le maintien de son contrat de travail antérieur à sa fonction de mandataire social et correspondant à un emploi effectif. En effet, compte tenu d'une part, des spécificités de la Société liées à sa taille, à sa structure, à son actionnariat ou encore à sa politique de rémunération des dirigeants et d'autre part, aux conditions légales strictes de ce cumul, le Conseil d'Administration a estimé qu'il n'était pas opportun d'appliquer cette recommandation, notamment afin de pouvoir maintenir le contrat de travail préexistant d'un salarié amené à exercer par la suite des fonctions de mandataire social, parallèlement à ses fonctions initiales. Les dirigeants mandataires sociaux ne bénéficient d'aucun contrat personnel de protection sociale supplémentaire ou de retraite.
- 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, les dirigeants ne percevraient 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 2009. 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.

FACTEURS DE RISQUE ET CONTRÔLE INTERNE

Le dispositif de contrôle interne de la Société repose sur la collégialité des processus de décisions dans le domaine des engagements stratégiques, 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.

La Société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés ci-après.

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

• À court terme

La FONCIÈRE DES 6^e ET 7^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) a pour objectif d'acheter, rénover et louer des immeubles de grande qualité dans les 6^e et 7^e arrondissements de Paris, afin de les valoriser. Dans le cadre de cette démarche de valorisation, la Société est engagée dans un programme de restructuration lourde de plusieurs de ses actifs qui pèse sur ses résultats.

Au 31 décembre 2009, 72 % du patrimoine en valeur était en travaux. Le solde du patrimoine était entièrement loué à l'exception de la partie de l'immeuble situé avenue Octave Gréard en cours de commercialisation (3 700 m²).

Dès la fin du 1^{er} semestre 2010, les loyers perçus devraient augmenter significativement avec l'entrée en location de l'immeuble de la rue des Saints-Pères en année pleine (10 000 m² dont la Société détient 32,5 % de la SCI propriétaire), des deux immeubles de la rue Saint-Dominique (13 000 m²), d'une partie de l'immeuble du 3, avenue Octave Gréard (5 500 m²) et de l'immeuble du 138 bis, rue de Grenelle (726 m²). La Société bénéficiera également de l'ouverture début février 2010 de l'hôtel Holiday Inn Paris – Notre-Dame dont les travaux de restructuration sont désormais achevés.

Ainsi, environ 55 % des immeubles en valeur devraient être contributifs de loyers à la fin du 1^{er} semestre 2010, les travaux se poursuivant sur le solde, à l'exception de la partie en cours de commercialisation (3 700 m²) de l'immeuble de l'avenue Octave Gréard.

• À moyen et long terme

La perspective d'une entrée en location à partir de 2011 des immeubles en cours de restructuration en 2010, après achèvement des travaux, devrait permettre à la Société de bénéficier à horizon 2012 d'importants loyers complémentaires provenant d'un patrimoine immobilier entièrement rénové, très homogène par sa qualité et ses emplacements, qui devrait permettre d'offrir à terme une valorisation attrayante. Les loyers ne seront perçus sur tous les immeubles en patrimoine qu'après achèvement de l'ensemble des opérations de restructuration en cours, 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 d'importance pèsera sur les résultats à moyen terme mais permettra de bénéficier d'importants loyers complémentaires par la suite. 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⁽¹⁾. À l'horizon 2012, elle devrait asseoir sa rentabilité sur un patrimoine composé de quatre types d'actifs.

	Hôtels	Immeubles multi-utilisateurs	Immeubles mono-utilisateur	Habitation
Part des loyers	11,4 %	4,6 %	82,5 %	1,5 %

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^e ET 7^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) a retenu la méthode du coût historique pour la comptabilisation de ses immeubles de placement. Pour préserver sa capacité de distribution future, la Société n'a pas non plus procédé à la réévaluation de ses actifs ni dans les comptes sociaux, ni dans les comptes consolidés à l'occasion de l'option au régime SIIC intervenue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2007.

Le portefeuille de la Société est évalué chaque année par des experts indépendants dont la compétence est reconnue en matière immobilière. L'approche de la valeur vénale peut être conduite suivant la méthode dite par le revenu, ou du « Discounted Cash Flow », avec un recoupement par une seconde méthode dite par comparaison. L'évolution de cette valeur est largement corrélée à l'évolution du marché de l'immobilier. Une nouvelle expertise externe de la valeur des actifs immobiliers de la Société a été réalisée fin 2009.

(1) À 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^e sur lequel porte un bail à construction payé d'avance avec une durée résiduelle de l'ordre de 35 ans.

Une variation à la hausse de la valeur économique de son portefeuille d'actifs sera sans impact sur la situation nette et le résultat comptable. En revanche, cette variation positive se traduira par une appréciation de l'actif net réévalué (ANR) de la Société. Une variation à la baisse de la valeur économique de son patrimoine se traduira par un impact défavorable sur la situation nette, ainsi que sur le résultat comptable si la valeur économique devient inférieure à la valeur nette comptable. En effet, chaque immeuble doit être provisionné ligne à ligne par la constitution d'une provision spécifique si sa valeur vénale ou d'utilité, calculée notamment sur la base d'expertises externes, vient à devenir inférieure à sa valeur nette comptable.

Les expertises externes réalisées sur les immeubles fin 2009 permettent de valoriser le patrimoine à 662,9 M€ hors droits, contre 627,9 M€ au 31 décembre 2008. Cette valorisation, qui tient compte des travaux réalisés sur l'exercice, permet de constater une plus-value latente globale sur immeubles de 36,3 M€ au titre de l'exercice 2009, contre 59,3 M€ pour l'exercice 2008.

Néanmoins, ces expertises ont été réalisées dans une phase du cycle immobilier où les taux de rendement exigés par les investisseurs étaient perçus comme très élevés. Elles ont conduit à constater une dépréciation de 29,6 M€ portant sur les immeubles de la rue Saint-Dominique encore en travaux et non loués à la fin de l'exercice. La provision qui a été constituée de ce fait ne peut être compensée par les plus-values latentes constatées sur tous les autres immeubles du patrimoine. Le bénéfice courant de 0,7 M€ dans les comptes consolidés et de 2,9 M€ dans les comptes sociaux se trouve ainsi ramené après provision à une perte nette de -28,9 M€ dans les comptes consolidés et de -26,7 M€ dans les comptes sociaux, après laquelle subsiste la plus-value latente sur immeubles de 36,3 M€.

Sur ces bases, l'actif net réévalué hors droits par action ressort à 17,57 € fin 2009, pour les 25 594 655 actions composant le capital social, contre 19,40 € fin 2008, soit une diminution de 9,4 %. Il tient compte de la provision pour dépréciation comptabilisée sur les immeubles de la rue Saint-Dominique et de la part de plus-value existante sur l'immeuble de la rue des Saints-Pères (6,7 M€) dont la Société détient 32,5 %.

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.

L'ensemble des baux bénéficie d'une pleine indexation annuelle, sur l'indice du coût de la construction (ICC) et sur l'indice de référence des loyers (IRL) pour l'habitation.

La Société a mis en place un tableau de bord faisant intervenir l'effet des acquisitions en cours envisagées, la vacance liée aux opérations de restructuration, le jeu de l'indexation, de l'évolution des loyers de relocation et des taux de vacance liés au départ des locataires.

Ce tableau de bord permet d'envisager, à l'issue de l'achèvement des opérations de restructuration, une progression régulière des loyers qui pourra être infléchie par l'évolution des valeurs locatives.

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 de plus de 3 mois 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^e arrondissement

Huit des dix-sept immeubles de la Société en patrimoine au 31 décembre 2009 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^e 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^{er} 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^{er} 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 243,2 M€ au 31 décembre 2009, à comparer à 423,0 M€ de fonds propres consolidés.

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 290 M€.

Le taux moyen pondéré des caps étant de 3,5 %, une variation à la hausse de 100 points de base des taux d'intérêts affecterait le résultat dans les proportions suivantes :

- en-deçà de 3,5 %, le résultat net serait affecté à hauteur de 2,4 M€,
- au-delà de 3,5 %, les dettes étant totalement couvertes, le résultat ne serait pas affecté.

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 243,2 M€) de 2,4 M€, le passif étant financé à taux variable.

• Risque de liquidité

La Société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir. Le risque de liquidité est traditionnellement faible compte tenu de l'activité de la Société, de la structure de ses emplois et de ses ressources.

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

Au 31 décembre 2009, la Société disposait de 54 M€ de lignes de crédit non tirées et de 4 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 2009, les covenants étaient respectés par la Société. Tout particulièrement, le ratio de dettes nettes par rapport à la valeur totale des actifs (loan to value) atteignait 35 %.

• Risque sur actions

La Société n'a pas d'activité de marché proprement dite. Elle détient une participation dans la société cotée COFITEM-COFIMUR qui exerce une activité proche de la sienne. D'éventuelles moins-values latentes seraient intégralement provisionnées en utilisant les méthodes appropriées dans le cadre de la gestion à long terme de cette participation. 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 2009, la Société détenait pour 30,5 M€ en prix de revient les titres cotés COFITEM-COFIMUR disponibles à la vente (normes IFRS). Une variation de valeur de +/- 5 % de ces titres impacterait les capitaux propres de +/- 0,35 %.

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 €/m² et 5 000 €/m², moyennant des niveaux de franchise variables en fonction du dommage survenu.

Pour les immeubles faisant l'objet d'une restructuration lourde, la Société souscrit d'une part une assurance « Tous Risques Chantiers » et d'autre part une assurance « Dommages Ouvrage », spécifiques par opération.

Le 25 février 2010

Luc GUINEFORT

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^e ET 7^e 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 Commissaires aux Comptes de la société FONCIÈRE DES 6^e ET 7^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre Société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du Conseil d'Administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la Société et donnant les autres informations requises par l'article L. 225-37 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, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-37 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 et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président.

Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la Société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président du Conseil d'Administration, établi en application des dispositions de l'article L. 225-37 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 25 février 2010

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS
Anne VEAUTE

SEREG
Jean-Marie TOUZET

Addendum au 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

En raison de la taille modérée de la Société et de la structure de son capital certaines dispositions du Code AFEP-MEDEF ont été écartées. Contrairement à d'autres sociétés cotées dont le capital est très éclaté entre de nombreux actionnaires et pour lesquelles il est apparu nécessaire de renforcer le « pouvoir souverain » des actionnaires dans un souci d'équilibre face au « pouvoir exécutif » des dirigeants, le capital de la Société est réparti de manière équilibrée entre plusieurs grands actionnaires fondateurs qui siègent au Conseil d'Administration. Ainsi, le Conseil d'Administration a estimé que les recommandations du Code AFEP-MEDEF relatives à la composition du Comité d'Audit, à la durée des mandats des administrateurs et à l'audit et l'évaluation des travaux du Conseil n'étaient pas adaptées au profil de la Société et à la structure de son capital. En effet, la présence au Conseil d'Administration des grands actionnaires sur le long terme et leur participation commune aux différents comités (y compris Comité d'Audit) sont apparues comme un gage de stabilité des décisions des dirigeants. La répartition équilibrée du capital entre plusieurs grands actionnaires assure ainsi la protection des intérêts de tous les actionnaires, y compris minoritaires.

Il est précisé que le Code de Gouvernement d'Entreprise pour les Valeurs Moyennes et Petites publié fin décembre 2009 par Middlednext fera l'objet d'une revue par le Conseil d'Administration qui se prononcera sur l'opportunité de l'adopter comme référentiel si il l'estime plus adapté au profil de la Société, à sa taille et à la structure de son capital.

FAITS EXCEPTIONNELS ET LITIGES

À la date du présent Document de référence, il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du groupe.

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 du maintien à 0,13 € par action de la distribution proposée au titre de l'exercice 2009, le Conseil d'Administration a décidé comme l'année précédente de limiter les jetons de présence à 18 000 €, de les répartir entre les membres du Comité d'Audit et de renoncer au solde.

Rémunérations versées par la Société et le Groupe

Pour l'exercice 2009, la rémunération brute des dirigeants mandataires sociaux a été la suivante :

- Luc GUINEFORT, Président du Conseil d'Administration : 105 000 €
- Arnaud POMEL, Directeur Général : 240 069 €
- Alain LE VÉEL, Directeur Général Délégué : 3 000 € (jetons de présence)
- Olivier RICHÉ, Directeur Général Délégué : -
- Guy de SOUCY, Directeur Général Délégué : -

Ces montants correspondent à la rémunération brute fixe qui ne comporte pas d'élément variable.

Au cours de l'exercice 2009, les dirigeants mandataires sociaux n'ont bénéficié d'aucune attribution gratuite d'actions. S'agissant des attributions d'actions intervenues en 2007, le Conseil d'Administration a décidé qu'ils devraient conserver au nominatif 500 actions attribuées gratuitement jusqu'à la cessation de leurs 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 ».

SYNTHÈSE DES RÉMUNÉRATIONS ET DES OPTIONS ET ACTIONS ATTRIBUÉES À CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL		
	EXERCICE 2009	EXERCICE 2008
Luc GUINEFORT – Président du Conseil d'Administration		
Rémunération brute due au titre de l'exercice	105 000	105 000
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	-	-
TOTAL	105 000	105 000
Arnaud POMEL – Directeur Général		
Rémunération brute due au titre de l'exercice	240 869	196 000
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	-	-
TOTAL	240 869	196 000
Alain LE VÉEL – Directeur Général Délégué		
Rémunération brute due au titre de l'exercice	3 000	3 000
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	-	-
TOTAL	3 000	3 000
Olivier RICHÉ – Directeur Général Délégué		
Rémunération brute due au titre de l'exercice	-	-
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	-	-
TOTAL	-	-
Guy de SOUCY – Directeur Général Délégué		
Rémunération brute due au titre de l'exercice	-	-
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	-	-
TOTAL	-	-

RÉMUNÉRATION BRUTE DE CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL				
Luc GUINEFORT	Exercice 2009		Exercice 2008	
Président du Conseil d'Administration	Montant dû	Montant versé	Montant dû	Montant versé
Rémunération fixe	105 000	105 000	105 000	105 000
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	-	-	-	-
TOTAL	105 000	105 000	105 000	105 000
Arnaud POMEL	Exercice 2009		Exercice 2008	
Directeur Général	Montant dû	Montant versé	Montant dû	Montant versé
Rémunération fixe	240 069	240 069	196 000	196 000
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	-	-	-	-
TOTAL	240 069	240 069	196 000	196 000
Alain LE VÉEL	Exercice 2009		Exercice 2008	
Directeur Général Délégué	Montant dû	Montant versé	Montant dû	Montant versé
Rémunération fixe	-	-	-	-
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	3 000	3 000	3 000	3 000
Avantages en nature	-	-	-	-
TOTAL	3 000	3 000	3 000	3 000
Olivier RICHE	Exercice 2009		Exercice 2008	
Directeur Général Délégué	Montant dû	Montant versé	Montant dû	Montant versé
Rémunération fixe	-	-	-	-
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-
Guy de SOUCY	Exercice 2009		Exercice 2008	
Directeur Général Délégué	Montant dû	Montant versé	Montant dû	Montant versé
Rémunération fixe	-	-	-	-
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-

JETONS DE PRÉSENCE ET AUTRES RÉMUNÉRATIONS PERÇUES PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX NON DIRIGEANTS				
Mandataire social non dirigeant	Exercice 2009		Exercice 2008	
	Jetons de présence	Autre rémunération	Jetons de présence	Autre rémunération
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	-
TOTAL	15 000	-	15 000	-

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					
	Luc GUINEFORT	Arnaud POMEL	Alain LE VÉEL	Olivier RICHÉ	Guy de SOUCY
Date du plan	-	-	-	-	-
Nature des options	-	-	-	-	-
Valorisation des options	-	-	-	-	-
Nombre d'options attribuées durant l'exercice	-	-	-	-	-
Prix d'exercice	-	-	-	-	-
Période d'exercice	-	-	-	-	-

OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS LEVÉES DURANT L'EXERCICE PAR CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL					
	Luc GUINEFORT	Arnaud POMEL	Alain LE VÉEL	Olivier RICHÉ	Guy de SOUCY
Date d'attribution du plan	-	-	-	-	-
Nombre d'options levées durant l'exercice	-	-	-	-	-
Prix d'exercice	-	-	-	-	-

ACTIONS DE PERFORMANCE ATTRIBUÉES À CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL					
	Luc GUINEFORT	Arnaud POMEL	Alain LE VÉEL	Olivier RICHÉ	Guy de SOUCY
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	-	-	-	-	-

ACTIONS DE PERFORMANCE DEVENUES DISPONIBLES POUR CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL			
Date du plan	Actions devenues disponibles pour chaque mandataire social	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition
Luc GUINEFORT - Président du Conseil d'Administration			
-	-	-	-
Arnaud POMEL - Directeur Général			
-	-	-	-
Alain LE VÉEL - Directeur Général Délégué			
-	-	-	-
Olivier RICHÉ - Directeur Général Délégué			
-	-	-	-
Guy de SOUCY - Directeur Général Délégué			
-	-	-	-

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

	Plan n° 1
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 : par les mandataires sociaux par les salariés	- - -
Point de départ de l'exercice des options	-
Durée du plan	10 ans
Prix d'acquisition	95 % de la moyenne des cours des 20 séances précédant la date d'attribution
Modalités d'exercice (si plusieurs tranches)	Néant
Nombre total d'options exercées au 31 décembre 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

	Options consenties durant l'exercice	Options levées durant l'exercice
Date d'attribution du plan	-	-
Nombre total d'options	-	-
Prix moyen pondéré	-	-

APPLICATION DES RECOMMANDATIONS LIÉES À LA RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX

Dirigeants mandataires sociaux	Luc GUINEFORT	Arnaud POMEL	Alain LE VÉEL	Olivier RICHÉ	Guy de SOUCY
Fonction	Président du Conseil d'Administration	Directeur Général	Directeur Général Délégué	Directeur Général Délégué	Directeur Général Délégué
Début de mandat	2006	2009	2006	2009	2009
Fin de mandat	2012	2015	2012	2015	2015
Contrat de travail	Oui	X			
	Non	X	X	X	X
Régime de retraite supplémentaire à prestations définies	Oui				
	Non	X	X	X	X
Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions	Oui	X ⁽¹⁾	X ⁽¹⁾		
	Non			X	X
Indemnités relatives à une clause de non concurrence	Oui				
	Non	X	X	X	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. Monsieur Arnaud POMEL, désigné Directeur Général en 2009, bénéficiait antérieurement de cette indemnité en tant que salarié.

Le nombre d'actions détenues par les mandataires sociaux était le suivant à la fin de l'exercice 2009 :

- Luc GUINEFORT, Président du Conseil d'Administration : 101 787
- Arnaud POMEL, Directeur Général : 15 358
- Alain LE VÉEL, Directeur Général Délégué : 600
- Olivier RICHE, Directeur Général Délégué : 152
- Guy de SOUCY, Directeur Général Délégué : 500
- Philippe BLAVIER, Administrateur : 6 367
- Michel DUFIEF, Administrateur : 10 538
- Jean-Marie SOUBRIER, Administrateur : 880
- François THOMAZEAU, Administrateur : 461
- ACM VIE, Administrateur : 2 442 898
- GMF VIE, Administrateur : 3 320 686
- PHRV, Administrateur : 6 736 095

Plans de stock-options des salariés et mandataires sociaux

L'Assemblée Générale 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 2009, 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.

Le plan d'attribution d'options d'achat d'actions du 28 novembre 2006 est arrivé à échéance le 27 janvier 2010 et n'a pas été mis en œuvre par le Conseil d'Administration.

PARTICIPATION DES SALARIÉS AU CAPITAL – ACTIONS GRATUITES

Au 31 décembre 2009, l'effectif de la Société était de 6 personnes. Les salariés détenaient 137 844 actions représentant 0,54 % du capital à cette date.

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 2009, les salariés et mandataires sociaux détenaient dans le cadre de ce plan 7 513 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 2009, 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	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Commissariat aux Comptes	41 600	38 600	100 %	92 %	33 000	30 000	100 %	90 %
<i>FONCIÈRE DES 6^e ET 7^e ARDTS</i>	33 000	30 000	79 %	72 %	33 000	30 000	100 %	90 %
<i>Filiales intégrées globalement</i>	8 600	8 600	21 %	20 %	-	-	-	-
Missions accessoires	-	3 300	-	8 %	-	3 300	-	10 %
<i>FONCIÈRE DES 6^e ET 7^e ARDTS</i>	-	3 300	-	8 %	-	3 300	-	10 %
<i>Filiales intégrées globalement</i>	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total	41 600	41 900	100 %	100 %	33 000	33 300	100 %	100 %
Autres prestations	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	41 600	41 900	100 %	100 %	33 000	33 300	100 %	100 %

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 %, 15 %, 20 % ou 25 % du capital ou des droits de vote, les objectifs qu'elle a l'intention de poursuivre au cours des six mois à venir. Cette déclaration précise les modes de financement de l'acquisition, si l'acquéreur agit seul ou de concert, la stratégie qu'il envisage vis à vis de la Société et les opérations pour la mettre en œuvre ainsi que tout accord de cession temporaire ayant pour objet les actions et les droits de vote, s'il envisage d'arrêter ses achats ou de les poursuivre, d'acquiescer ou non le contrôle de la Société, de demander sa nomination ou celle d'une ou plusieurs personnes comme administrateur, membre du directoire ou du Conseil de Surveillance. Elle est adressée à la Société, et à l'Autorité des Marchés Financiers dans le délai prévu par la loi.

À défaut d'avoir été déclarées dans les conditions ci-dessus énoncées, conformément à l'article 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 %, 15 %, 20 % ou 25 % du capital ou des droits de vote des objectifs qu'il a l'intention de poursuivre au cours des six mois à venir, l'actionnaire défaillant est privé des droits de vote attachés aux titres excédant la fraction qui aurait dû être déclarée pour toute assemblée d'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 2009, 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 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 Ordinaire du 7 avril 2009, la Société a procédé à l'acquisition de ses propres titres. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009, la Société a acheté 47 055 actions propres au cours moyen de 12,36 € et a vendu 36 904 actions propres au cours moyen de 12,47 €. Ainsi au 31 décembre 2009, elle détenait directement 230 723 actions propres de 15€ de valeur nominale, représentant 0,90 % du capital, pour une valeur nette comptable de 3 161 K€.

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 du contrat de liquidité confié à CM-CIC Securities.

L'Assemblée Générale Ordinaire du 7 avril 2009 a autorisé la mise en œuvre d'un programme de rachat d'actions dans les conditions suivantes :

Titres concernés	Actions de capital
Pourcentage de détention maximum du capital	5 % du capital social
Prix d'achat unitaire maximum autorisé	20 €
Objectifs par ordre de priorité	<ul style="list-style-type: none"> 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. 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. 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.
Durée du programme	18 mois maximum – 6 octobre 2010

Dans le cadre de ce programme, depuis le 16 mars 2007, la société FONCIÈRE DES 6^e et 7^e 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 2009, le bilan de sa mise en œuvre était le suivant :

- nombre d'actions détenues au 1^{er} janvier 2009 : 280 572
- nombre de titres achetés : 47 055
- nombre de titres vendus : 36 904
- nombre de titres transférés : 60 000
- nombre de titres annulés au cours des 24 derniers mois : 0
- nombre de titres détenus : 230 723
- valeur brute comptable du portefeuille : 3 606 K€
- valeur de marché du portefeuille : 3 161 K€

Les mouvements par objectif ont été les suivants :

	Contrat de liquidité	Couverture des attributions	Croissance externe	TOTAL
Nombre détenu au 1 ^{er} janvier 2009	56 150	60 000	154 422	270 572
Réserve à transférer au 1 ^{er} janvier 2009	10 000			10 000
Nombre acheté	47 055	-	-	47 055
Valeur en K€	582	-	-	582
Nombre vendu	-36 904	-	-	-36 904
Valeur en K€	-460	-	-	-460
Nombre transféré	-	-60 000	-	-60 000
Nombre détenu au 1 ^{er} janvier 2010	76 301	-	154 422	230 723

Un nouveau programme de rachat sera soumis à l'Assemblée Générale du 7 avril 2010 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"> 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. 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. 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.
Durée du programme	18 mois maximum – 6 octobre 2011

Capital social potentiel

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

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

La Société comptait environ 1 700 actionnaires au 31 décembre 2009. 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 mai 2009, PHRV a franchi à la hausse le seuil de 25 % du capital et des droits de vote de la Société par l'acquisition auprès de GEI de la participation de 2,37 % du capital qu'elle détenait dans sa maison-mère. GEI a cédé ces titres pour se conformer à la réglementation des participations croisées. Cette opération a fait l'objet d'un avis d'équité.

Actionnaires	Nombre d'actions	Capital social	Droits de vote
GROUPE ALLIANZ	6 846 732	26,75 %	27,10 %
GROUPE COVÉA	4 749 616	18,56 %	18,80 %
GROUPE PHRV	4 670 255	18,25 %	18,48 %
ASSURANCES DU CRÉDIT MUTUEL VIE	2 442 898	9,54 %	9,67 %
GROUPE COFITEM-COFIMUR	2 230 497	8,71 %	8,83 %
SIIC DE PARIS			
Public	4 430 788	17,31 %	17,13 %
Actions autodétenues	223 869	0,87 %	
Total	25 594 655	100 %	100 %

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

La répartition du capital n'a pas évolué à la date d'enregistrement du présent Document de référence.

Contrôle de la Société

La Société n'appartient à aucun groupe au sens juridique et fiscal du terme. Elle n'est contrôlée par aucune société ou personne qui détiendrait la majorité du capital social et des droits de vote.

Il n'existe ni pacte d'actionnaires, ni action de concert entre les actionnaires de la Société.

À la connaissance de la Société, il n'existe aucun accord dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement de son contrôle.

Évolution de la répartition du capital social

Le tableau ci-dessous indique l'évolution de la répartition du capital social de la Société au cours des trois dernières années.

Lors de l'introduction en Bourse de la Société en mars 2007, les grands actionnaires fondateurs (Groupe ALLIANZ, Groupe COVÉA 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.

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 les ASSURANCES DU CRÉDIT MUTUEL ont 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.

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 les ASSURANCES DU CRÉDIT MUTUEL ont franchi à la baisse le seuil de 10 % du capital et des droits de vote de la Société.

En mai 2009, PHRV a franchi à la hausse le seuil de 25 % du capital et des droits de vote de la Société par l'acquisition auprès de GEI de la participation de 2,37 % du capital qu'elle détenait dans sa maison-mère.

Actionnaires	31/03/2007		31/12/2007		31/12/2008		31/12/2009	
	En % du capital	En % des droits de vote	En % du capital	En % des droits de vote	En % du capital	En % des droits de vote	En % du capital	En % des droits de vote
GROUPE ALLIANZ	17,57	17,73	19,45	19,72	18,25	18,98	18,25	18,48
GROUPE COVÉA	17,57	17,73	19,55	19,83	18,56	19,30	18,56	18,80
GROUPE PHRV	10,37	10,46	19,37	19,64	24,38	25,36	26,75	27,10
ASSURANCES DU CRÉDIT MUTUEL VIE	17,57	17,73	10,17	10,31	9,54	9,93	9,54	9,67
GROUPE COFITEM-COFIMUR	7,84	7,91	6,53	6,63	8,71	9,07	8,71	8,83
SIIC DE PARIS	5,84	5,90	3,38	3,43	-	-	-	-
Public	22,35	22,54	20,55	20,45	17,09	17,36	17,31	17,13
Actions autodétenues	0,90	-	1,00	-	3,47	-	0,87	-

TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

N° DE RUBRIQUE (1)	INFORMATIONS	RAPPORT ANNUEL Pages
I	RAPPORT FINANCIER ANNUEL	
I-1	Comptes sociaux annuels	12-24
I-2	Comptes consolidés annuels	27-47
I-3	Rapport de gestion	7-11
I-4	Déclaration des personnes responsables	92
I-5-1	Rapport des contrôleurs légaux des comptes sur les comptes sociaux annuels	25
I-5-2	Rapport des contrôleurs légaux des comptes sur les comptes consolidés annuels	48
II	RAPPORTS INCLUS DANS LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL	
II-1	Honoraires des contrôleurs légaux des comptes	82
II-2	Rapport du Président sur le fonctionnement du Conseil d'Administration et sur les procédures de contrôle interne	61-76
II-3	Rapport des contrôleurs légaux des comptes sur le rapport du Président	75
II-4	Descriptif du programme de rachat d'actions propres	85-86

TABLE DE CONCORDANCE DES DOCUMENTS PRÉSENTÉS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

INFORMATIONS	RAPPORT ANNUEL Pages
Mandataires sociaux	6, 61-64
Projets des résolutions	49-51
Rapport du Conseil d'Administration / rapport de gestion	7-11
Comptes sociaux annuels	12-24
Comptes consolidés annuels	27-47
Tableau des résultats des cinq derniers exercices	15
Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes sociaux annuels	25
Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés annuels	48

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

TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

N° DE RUBRIQUE (1)	INFORMATIONS	RAPPORT ANNUEL Pages
1	PERSONNES RESPONSABLES	
1.1	Nom et fonction	92
1.2	Déclaration	92
2	CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES	
2.1	Nom et adresse	6
2.2	Démissionnaires	-
3	INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES	
3.1	Informations financières historiques	4-5
3.2	Informations financières intermédiaires	-
4	FACTEURS DE RISQUE	69-76
5	INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR	
5.1	Histoire et évolution de la Société	
5.1.1	Raison sociale et nom commercial	54
5.1.2	Lieu et numéro d'enregistrement	54
5.1.3	Date de constitution et durée	54
5.1.4	Siège social, forme juridique et législation	54
5.1.5	Événements importants	7-11, 57-58
5.2	Investissements	
5.2.1	Principaux investissements réalisés	53-54
5.2.2	Principaux investissements en cours	7-11, 53
5.2.3	Principaux investissements envisagés	7-11, 53
6	APERÇU DES ACTIVITÉS	
6.1	Principales activités	
6.1.1	Principales activités	7-11, 53
6.1.2	Nouveaux produits	-
6.2	Principaux marchés	53, 60
6.3	Événements exceptionnels	-
6.4	Dépendance de l'émetteur	54-55, 71-72
6.5	Position concurrentielle	60
7	ORGANIGRAMME	
7.1	Description du Groupe	55-57
7.2	Liste des filiales importantes	57
8	PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES, USINES ET ÉQUIPEMENTS	
8.1	Immobilisations corporelles	53
8.2	Questions environnementales	10, 71
9	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT	
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, 57-58
10	TRÉSORERIE ET CAPITAUX	
10.1	Capitaux de l'émetteur	10, 21, 38, 43, 83-87
10.2	Flux de trésorerie	29
10.3	Structure de financement	8-9, 20-21, 36-37, 42-43, 73
10.4	Restriction à l'utilisation des capitaux	-
10.5	Sources de financement attendues	8-9, 37, 73
11	RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES	54

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

N° DE RUBRIQUE (1)	INFORMATIONS	RAPPORT ANNUEL Pages
12	INFORMATIONS SUR LES TENDANCES	
12.1	Principales tendances	7-11, 57-58
12.2	Tendances susceptibles d'influer sensiblement	7-11, 57-58
13	PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE	
13.1	Principales hypothèses	-
13.2	Rapport	-
13.3	Base de comparaison	-
13.4	Suivi des prévisions	-
14	ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET SURVEILLANCE ET DE DIRECTION GÉNÉRALE	
14.1	Mandataires sociaux	6, 61-69
14.2	Conflits d'intérêts	69
15	RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES	
15.1	Rémunération versée	67-69, 77-82
15.2	Avantages provisionnés	68, 77
16	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	
16.1	Expiration du mandat	61-64
16.2	Contrats de service	69
16.3	Comité d'Audit et Comité des Rémunérations	66-68
16.4	Gouvernement d'entreprise	61-69
17	SALARIÉS	
17.1	Nombre de salariés	6, 15, 46, 82
17.2	Participation et stock-options des mandataires sociaux	77-82
17.3	Participation des salariés	82
18	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	
18.1	Principaux actionnaires	10, 86-87
18.2	Droits de vote	10, 83-87
18.3	Contrôle de l'émetteur	10, 54-55, 86-87
18.4	Changement de contrôle	10, 54-55, 86-87
19	OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS	26, 40, 55-56
20	INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR	
20.1	Informations financières historiques ⁽²⁾	4-5, 12-24, 27-47
20.2	Informations financières pro-forma	-
20.3	États financiers	4-5, 12-24, 27-47
20.4	Vérifications des informations financières historiques annuelles	
20.4.1	Rapport sur les informations financières historiques	25, 48
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, 58
20.8	Procédures judiciaires ou d'arbitrage	60
20.9	Changement significatif de la situation financière ou commerciale	57-58

(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 décembre 2007 figurant aux pages 12 à 44 du Document de Référence comprenant le rapport financier annuel de l'exercice 2007 ayant été enregistré par l'AMF sous le numéro R.08-035 le 25 avril 2008.

- les comptes sociaux et consolidés, ainsi que les rapports des contrôleurs légaux des comptes relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2008 figurant aux pages 12 à 48 du Document de Référence comprenant le rapport financier annuel de l'exercice 2008 ayant été enregistré par l'AMF sous le numéro R.09-012 le 30 mars 2009.

N° DE RUBRIQUE (1)	INFORMATIONS	RAPPORT ANNUEL
		Pages
21	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	
21.1	Capital social	
21.1.1	Montant du capital social	10, 84
21.1.2	Titres non représentatifs du capital	10, 84
21.1.3	Actions auto-détenues	10, 85-86
21.1.4	Titres convertibles	10, 86
21.1.5	Capital social potentiel	10, 86
21.1.6	Capital sous option	-
21.1.7	Historique du capital social	10, 84, 87
21.2	Acte constitutif et statuts	
21.2.1	Objet social	54
21.2.2	Dispositions relatives aux organes d'administration et de direction	6, 9, 61-69, 77
21.2.3	Droits et restrictions attachés aux actions	83-84
21.2.4	Droits des actionnaires	83-84
21.2.5	Assemblées Générales	83
21.2.6	Clauses relatives au changement de contrôle	11, 54-55, 83-87
21.2.7	Franchissements de seuils	10, 83-84, 86-87
21.2.8	Restrictions aux modifications du capital	11, 54-55, 84
22	CONTRATS IMPORTANTS	-
23	INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS	
23.1	Déclarations d'experts	5, 58-60
23.2	Informations provenant de tiers	5, 58-60
24	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	54
25	INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS	7-8, 24, 56-57

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

Personne responsable du Document de référence

Monsieur Luc GUINEFORT, Président du Conseil d'Administration.

Attestation de la personne responsable du Document de référence

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent Document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et 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 (comptes sociaux) et 48 (comptes consolidés). Ces rapports contiennent une observation. »

Luc GUINEFORT

Le 6 avril 2010



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 6 avril 2010 sous le numéro R. 10-016.

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.



138 bis, rue de Grenelle
Paris 7^e
*700 m² de bureaux loués
à la société Winamax*

3, avenue Octave Gréard - 15/18, avenue de Suffren
Paris 7^e
*9 200 m² de bureaux dont 5 500 m² loués à Alcatel-Lucent
pour son nouveau siège social*

FONCIÈRE DES 6^e ET 7^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC)

Siège social : 209, rue de l'Université - 75007 Paris • Adresse administrative : 41-43 rue Saint-Dominique - 75007 Paris
Tél. : + 33 (0)1 53 70 77 77 - Fax : + 33 (0)1 53 70 77 78
www.fprg.fr