

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

Rapport
annuel 2010

« Le Champ de Mars »

1-1 bis, avenue Charles Floquet - Paris 7^e

Rapport annuel de l'exercice clos au 31 décembre 2010

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

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
Tél. : 00 33 (0)1 53 70 77 77 – Fax : 00 33 (0)1 53 70 77 78
www.fprg.fr

*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.*

ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ	4
PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET CHIFFRES CLÉS	5
PATRIMOINE FONCIER	7
FONCIÈRE DES 6^e et 7^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) ET LA BOURSE	8
RAPPORT FINANCIER ANNUEL	-
Rapport du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale	9
Résolutions soumises à l'Assemblée Générale	13
Comptes sociaux au 31 décembre 2010	15
Résultats financiers des cinq derniers exercices	18
Annexe aux comptes sociaux au 31 décembre 2010	19
Rapport général des Commissaires aux Comptes sur les comptes sociaux	29
Rapport des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées	30
Comptes consolidés au 31 décembre 2010	31
Annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2010	35
Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés	50
RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX	51
GOVERNEMENT D'ENTREPRISE ET CONTRÔLE INTERNE	58
INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES AU RAPPORT DE GESTION	74
INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES CONCERNANT LE CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ	82
TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL	86
TABLE DE CONCORDANCE DES DOCUMENTS PRÉSENTÉS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	86
TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE	87
DOCUMENT DE RÉFÉRENCE	90

Administration de la Société

■ Conseil d'Administration

Administrateurs

François THOMAZEAU	Président
Luc GUINEFORT	Président d'Honneur
Sophie BEUVADEN	Administrateur
Philippe BLAVIER	Administrateur
Michel DUFIEF	Administrateur
Jean-Marie SOUBRIER	Administrateur
ALLIANZ VIE	Administrateur
GMF VIE	Administrateur, représenté par Olivier LEBORGNE
LES ASSURANCES DU CRÉDIT MUTUEL VIE	Administrateur, représenté par Pierre REICHERT
PHRV	Administrateur, représenté par Alain LE VÉEL
COFITEM-COFIMUR	Administrateur, représenté par Olivier RICÉ

■ Comité d'Audit

Philippe BLAVIER	Président	Olivier LEBORGNE	GMF VIE
Michel DUFIEF		Alain LE VÉEL	PHRV

■ Comité des Rémunérations

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

■ Comité des Engagements

François THOMAZEAU	Luc GUINEFORT	Olivier RICÉ
Arnaud POMEL	Alain LE VÉEL	Guy DE SOUCY
Sophie BEUVADEN		

■ L'équipe de la FONCIÈRE DES 6^e ET 7^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC)

François THOMAZEAU	Président du Conseil d'Administration	Fabienne DEROUINEAU
Arnaud POMEL	Directeur Général	Thomas LECLERC
Alain LE VÉEL	Directeur Général Délégué	
Olivier RICÉ	Directeur Général Délégué	
Guy DE SOUCY	Directeur Général Délégué	
Xavier SIZARET	Secrétaire Général Adjoint	
Joël CHATELET	Sous-Directeur	

■ Commissaires aux Comptes

SEREG

140, rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 PARIS

Date de premier mandat : 1998

Date de début de mandat : 2009

Date d'expiration du mandat : 2015

Titulaire, représenté par Jean-Marie TOUZET

Membre de la Compagnie Régionale de Paris

MAZARS

61, rue Henri Regnault, 92400 COURBEVOIE

Date de premier mandat : 2006

Date de début de mandat : 2006

Date d'expiration du mandat : 2012

Titulaire, représenté par Anne VEAUTE

Membre de la Compagnie Régionale de Versailles

Philippe GAUTIER

Suppléant

PROREVISÉ

Suppléant

Présentation de la Société et chiffres clés

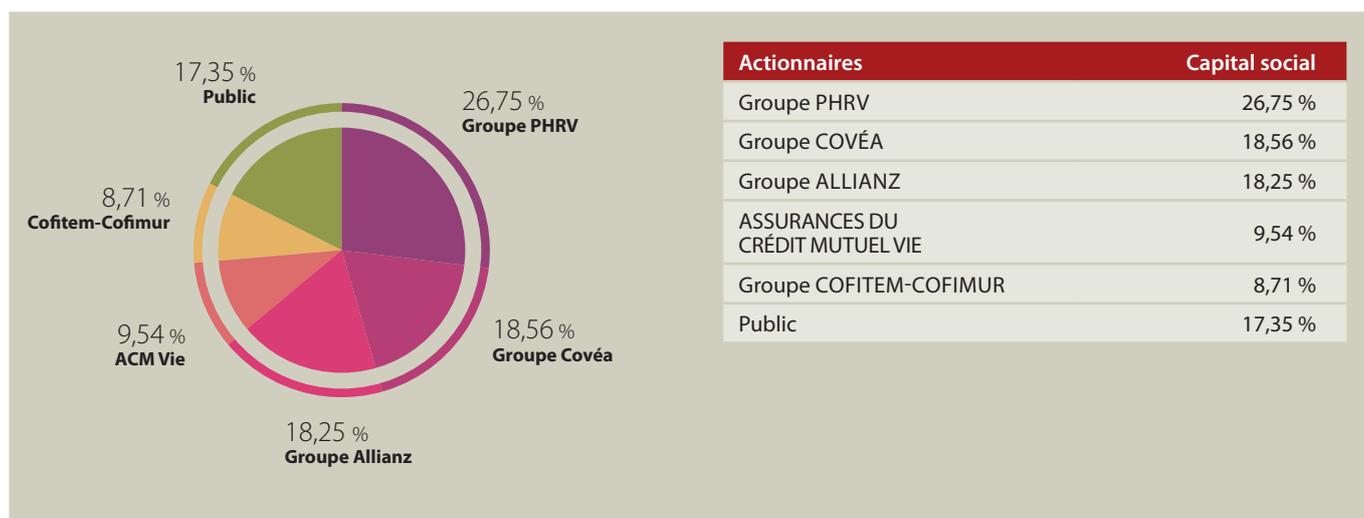
■ Présentation de la Société

Fin 2005, les actionnaires fondateurs (ALLIANZ, COVÉA 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.

■ Principaux actionnaires et répartition du capital



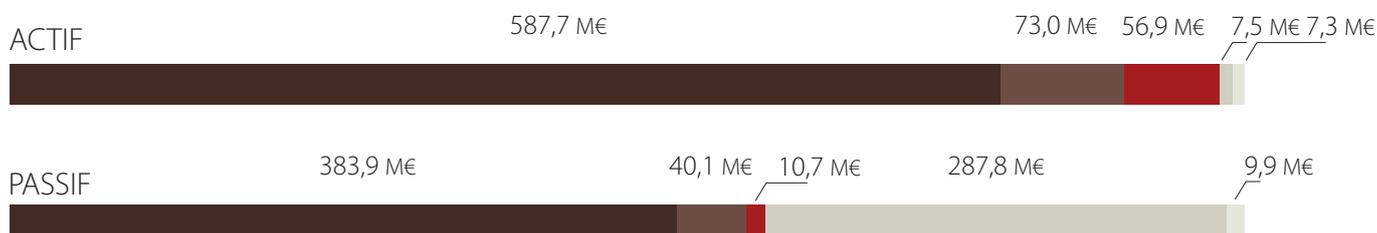
■ Chiffres clés

Les informations financières historiques sélectionnées par la Société et figurant ci-dessous sont extraites des comptes consolidés des exercices clos les 31 décembre 2010, 31 décembre 2009 et 31 décembre 2008. Elles ont été retraitées pour faire apparaître les immobilisations hôtelières. Ces informations financières doivent être lues en parallèle avec les comptes figurant aux pages 15 et suivantes du présent Document de référence.

Bilan financier en données consolidées des exercices clos au 31/12/2008, 31/12/2009 et 31/12/2010

En millions d'Euros

ACTIF	31/12/10	31/12/09	31/12/08	PASSIF	31/12/10	31/12/09	31/12/08
■ Immeubles de placement	587,7	550,3	514,4	■ Capital social	383,9	383,9	383,9
■ Immobilisations hôtelières	73,0	68,7	56,1	■ Réserves et autres fonds propres	40,1	68,0	37,8
■ Immobilisations financières	56,9	42,6	54,0	■ Résultat net	10,7	- 28,9	6,5
■ Trésorerie	7,5	4,0	13,2	■ Fonds Propres	434,7	423,0	428,2
■ Autres actifs	7,3	7,4	5,1	■ Dettes financières	287,8	243,2	209,2
TOTAL	732,4	673,0	642,8	■ Autres passifs	9,9	6,8	5,4
				TOTAL	732,4	673,0	642,8



Éléments de résultat en données consolidées des exercices clos au 31/12/2008, 31/12/2009 et 31/12/2010

En milliers d'Euros

	31/12/10	31/12/09	31/12/08
Produits d'exploitation	24 744	6 433	16 633
Charges d'exploitation hors ajustements de valeur	-14 890	- 7 773	- 6 488
Ajustements de valeur	1 504	- 29 571	-
Résultat opérationnel	11 358	- 30 913	10 145
Résultat de cession d'immeubles de placement	-	-	-
Résultat opérationnel après cession d'immeubles de placement	11 358	- 30 913	10 145
Coût de l'endettement net	- 2 260	627	- 5 152
Dividendes et produits nets sur titres non consolidés	1 964	1 404	1 659
Variations de valeur des instruments financiers	- 1 545	- 415	65
Résultat avant impôts	9 517	-29 296	6 717
Impôts (y compris impôt différé)	637	140	- 180
Résultat des sociétés mises en équivalence	546	261	6
RÉSULTAT NET	10 700	- 28 895	6 543
dont Part des minoritaires	-	-	-
Part du groupe	10 700	-28 895	6 543
Résultat de base par action en €	0,42 €	-1,13 €	0,26 €
Résultat dilué par action en €	0,42 €	-1,13 €	0,26 €

Actif net réévalué

Sur la base d'expertises extérieures réalisées en décembre 2010, l'actif net réévalué de la Société s'établit à 19,03 € hors droits par action au 31 décembre 2010, soit une hausse de 8,3 % par rapport au 31 décembre 2009.

En milliers d'Euros

	31/12/10	31/12/09
Fonds propres consolidés (cf. note 11 annexe consolidée)	414 743	402 991
Plus-values latentes sur immeubles (cf. note 2 annexe consolidée)	60 332	36 288
Plus-value latente sur SCI SAINTS-PÈRES FLEURY	8 354	6 711
Titres (actions propres)	3 670	3 608
ANR hors droits	487 098	449 598
ANR hors droits par action (25 594 655 actions) (en €)	19,03	17,57

L'actif net réévalué droits inclus par action ressort à 19,77 € au 31 décembre 2010, contre 18,19 € au 31 décembre 2009. 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 est donc limité.

ANR droits inclus	31/12/10	Nombre d'actions	ANR/Action au 31/12/10	ANR/Action au 31/12/09
Valeur expertisée de l'actif net	505 994 K€	25 594 655	19,77 €	18,19 €

Le ratio de dettes nettes sur actifs réévalués (*loan to value*) ressort à environ 36,5 % au 31 décembre 2010.

Objectifs de distribution

Le Conseil a décidé de proposer au titre de l'exercice 2010 une distribution de 0,33 € par action, en nette augmentation par rapport à l'année précédente (0,13 €).

La perspective, après commercialisation, d'une entrée en location des immeubles achevés début 2011 et la poursuite de la restructuration du 45-51, rue Saint-Dominique et du 24, rue de l'Université devraient permettre à la Société de bénéficier encore d'importants loyers complémentaires qui contribueront à la croissance des résultats et du dividende dans les années à venir.

■ 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 2008 figurant aux pages 12 à 48 du Document de référence comprenant le rapport financier annuel de l'exercice 2008 ayant reçu le visa de l'AMF numéro R.09-012 le 30 mars 2009;
- les comptes sociaux et consolidés, ainsi que les rapports des contrôleurs légaux des comptes relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2009 figurant aux pages 12 à 48 du Document de référence comprenant le rapport financier annuel de l'exercice 2009 ayant reçu le visa de l'AMF numéro R.10-016 le 6 avril 2010.

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

■ Patrimoine de la Société et de ses filiales

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

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.

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, entièrement loué.
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 et de commercialisation.
- 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'ÉNA, comprenant deux immeubles, dont l'Hôtel de la Ferté-Sennecterre, 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 2 200 m², comprenant une cour d'honneur et un jardin, situé à proximité de l'esplanade des Invalides ; en cours de restructuration et de commercialisation.
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 une participation de 32,5 % dans la SCI SAINTS-PÈRES FLEURY propriétaire de l'Hôtel de Fleury (ancienne École 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 107 chambres représentant environ 3 800 m². Ouvert début février 2010, il est exploité par la société HRD, 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 GEI, 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.

■ 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 dans les 6^e et 7^e arrondissements de Paris.

■ Charges sur propriétés immobilières

Pour l'exercice 2010, le montant des charges non refacturables des immeubles de placement a été de 1 104 K€ (données consolidées). 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, plusieurs immeubles font actuellement l'objet d'une restructuration lourde. 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 SAINT-PÈRES FLEURY.

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

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

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 2010

Sur 12 mois, du 1^{er} janvier 2010 au 31 décembre 2010 :

- il s'est traité 671 739 actions,
- la moyenne mensuelle des titres traités est de 55 978 actions,
- le montant total des capitaux échangés est de 10,0 M€.

■ Évolution du cours de Bourse en 2010



■ Évolution du cours sur 18 mois (de septembre 2009 à février 2011) :

				En Euros			
Mois	Plus haut	Plus bas	Nombre de titres échangés	Mois	Plus haut	Plus bas	Nombre de titres échangés
Septembre 2009	14,50	13,50	22 851	Juin 2010	12,49	11,60	82 293
Octobre 2009	14,10	13,69	6 715	Juillet 2010	13,65	12,30	62 794
Novembre 2009	13,71	13,29	17 763	Août 2010	14,45	13,66	20 965
Décembre 2009	13,70	13,26	40 964	Septembre 2010	16,60	14,30	23 240
Janvier 2010	13,70	13,50	8 414	Octobre 2010	16,80	16,10	306 068
Février 2010	13,68	13,05	18 297	Novembre 2010	17,00	16,35	30 703
Mars 2010	13,50	13,00	50 264	Décembre 2010	16,80	16,30	23 849
Avril 2010	13,50	13,01	33 867	Janvier 2011	16,80	16,20	59 094
Mai 2010	13,48	12,49	10 985	Février 2011	16,80	16,30	28 719

(1) Correspondant au cours d'introduction de 16,50 €.

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.

Rapport du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale⁽¹⁾

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. L'achèvement en 2010 de la restructuration de plusieurs immeubles importants du patrimoine, suivi de leur location, a permis une progression significative des résultats, en dépit d'une conjoncture économique difficile.

Ainsi, votre Société a perçu en 2010 des revenus d'exploitation nets qui se sont élevés à 19,5 M€, en très forte hausse par rapport à l'exercice précédent (3,7 M€). Elle a bénéficié d'une part de l'entrée en location au cours du 1^{er} trimestre 2010 des immeubles pour lesquels les travaux se sont achevés et d'autre part du développement de l'activité hôtelière.

■ Activité des immeubles de placement

Au cours de l'exercice, la Société a perçu 13,0 M€ de loyers consolidés, contre 2,0 M€ en 2009. Outre trois immeubles déjà loués en 2009, les loyers proviennent de l'entrée en location au cours du 1^{er} semestre 2010 de plus de 19 000 m² de bureaux loués à de grandes signatures (notamment ALCATEL-LUCENT avenue Octave Gréard et le BOSTON CONSULTING GROUP rue Saint-Dominique).

La Société a perçu sa quote-part (0,5 M€ en 2010, contre 0,3 M€ en 2009) du résultat de la SCI SAINTS-PÈRES FLEURY qui porte l'immeuble du 26-28, rue des Saints-Pères, loué à la Fondation Nationale des Sciences Politiques.

Au 31 décembre 2010, le patrimoine achevé était entièrement loué à l'exception de la partie de l'immeuble situé avenue de Suffren (3 600 m²) qui a été louée début 2011 avec une prise d'effet du bail au 1^{er} avril 2011.

Fin 2010, il restait en travaux 33 % du patrimoine en valeur nette comptable. Leur bon déroulement devrait permettre la livraison des immeubles du 136 bis, rue de Grenelle (2 200 m²) et du 1, avenue Charles Floquet (3 050 m²) au cours du 1^{er} trimestre 2011, les travaux se poursuivant sur l'hôtel particulier du 24, rue de l'Université. L'obtention d'un permis de construire favorable en août 2010 pour les immeubles du 45-51, rue Saint-Dominique va permettre le démarrage des travaux en mars / avril 2011.

Au cours de l'exercice, la Société a eu l'opportunité de renforcer sa participation dans COFITEM-COFIMUR à hauteur de 9,9 % du capital en procédant à un investissement complémentaire de 7,8 M€. Les dividendes perçus de cette participation se sont élevés à 2,0 M€, contre 1,4 M€ en 2009.

■ Activité hôtelière

À travers ses filiales hôtelières, votre Société exploite deux hôtels Holiday Inn (Saint-Germain-des-Prés et Notre-Dame) représentant 240 chambres. L'activité hôtelière a enregistré une très forte croissance qui s'est traduite par un résultat d'exploitation de 4,0 M€, contre 0,1 M€ en 2009.

Cette croissance s'explique d'une part en raison de l'achèvement en cours d'année des travaux de rénovation des chambres de l'hôtel de Saint-Germain-des-Prés (74 % de taux d'occupation et 146 € TTC de prix moyen) qui avaient lourdement pesé en 2009 et d'autre part en raison de l'ouverture en février 2010 de l'hôtel de Notre-Dame qui a réalisé un premier exercice très satisfaisant (72 % de taux d'occupation et 171 € TTC de prix moyen).

Ainsi, le chiffre d'affaires de l'activité hôtelière s'est élevé à 10,6 M€ en 2010, contre 3,8 M€ en 2009.

■ Actif net réévalué (ANR)

Les expertises externes réalisées sur les immeubles fin 2010 valorisent le patrimoine à 720,0 M€ hors droits, contre 662,9 M€ au 31 décembre 2009. Cette valorisation permet de constater une plus-value latente globale de 60,3 M€ fin 2010, contre 36,3 M€ fin 2009.

Sur ces bases, l'actif net réévalué hors droits par action ressort à 19,03 € fin 2010, contre 17,57 € fin 2009, soit une augmentation de 8,3 %.

L'actif net réévalué droits inclus par action ressort à 19,77 € au 31 décembre 2010, contre 18,19 € au 31 décembre 2009.

(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.

	31/12/09	31/12/10
Fonds propres consolidés (cf. note 11 annexe consolidée)	402 991	414 743
Plus-values latentes sur immeubles (cf. note 2 annexe consolidée)	36 288	60 332
Plus-value latente sur SCI SAINTS-PÈRES FLEURY	6 711	8 354
Titres (actions propres)	3 608	3 670
ANR hors droits	449 598	487 098
ANR hors droits par action (en €)	17,57	19,03

■ Résultat consolidé

Au 31 décembre 2010, le chiffre d'affaires consolidé s'est élevé à 23,5 M€ (non compris les dividendes perçus pour 2,0 M€), contre 5,8 M€ au 31 décembre 2009 (non compris les dividendes perçus pour 1,4 M€).

Le résultat net consolidé s'élève à 10,7 M€, contre - 28,9 M€ pour l'exercice 2009 qui comprenait 29,6 M€ de dépréciation exceptionnelle sur actifs correspondant à la dotation aux provisions comptabilisée sur les immeubles de la rue Saint-Dominique.

Le périmètre du Groupe comprend six sociétés consolidées par intégration globale et la SCI SAINTS-PÈRES PLEURY 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

Au 31 décembre 2010, le résultat net social, très proche du résultat consolidé, s'établit à 10,8 M€, contre - 26,7 M€ pour l'exercice 2009.

■ Capitaux propres et refinancement

Au 31 décembre 2010, les fonds propres sociaux s'élèvent à 433,7 M€ et les fonds propres consolidés part du groupe s'élèvent à 434,7 M€ (y compris avance conditionnée et résultat de la période).

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 280,2 M€. Au 31 décembre 2010, elle dispose également de 64,5 M€ de lignes de crédit non tirées. Pour l'année 2010, le coût moyen de l'endettement ressort à environ 1,85 % avant prise en compte du coût des caps et à environ 2,20 % y compris celui-ci.

Le ratio de dettes nettes sur actifs réévalués (*loan to value*) ressort à environ 36,5 % au 31 décembre 2010.

Afin de se couvrir contre le risque de hausse des taux d'intérêt, la Société dispose de 315 M€ de caps en activité. La Société a profité de la conjoncture favorable de l'été 2010 pour souscrire 165 M€ de caps à départ différé qui viendront progressivement se substituer aux caps existants au fur et à mesure de leur tombée. Ces instruments de couverture, conclus à un taux moyen pondéré de 3,0 %, avaient une valeur positive de 5,4 M€ au 31 décembre 2010.

L'exposition de la Société aux risques de marché est détaillée dans la partie « Risques découlant des instruments financiers » (§ IB4C) de l'annexe aux comptes consolidés, ainsi que dans le rapport prévu par l'article L.225-37 Code du Commerce.

La Société respecte les délais de paiement prévus par la réglementation. Les dettes fournisseurs s'élevaient à 74 K€ à la clôture de l'exercice, toutes à moins de 60 jours.

■ Répartition du résultat

Compte tenu du résultat net de l'exercice écoulé qui s'élève à 10 831 353 €, le montant distribuable disponible ressort à :

	<u>En Euros</u>
● Bénéfice net de l'exercice :	10 831 353
● Report à nouveau :	-
● Total à répartir :	10 831 353

Nous vous proposons de distribuer un dividende de 0,33 € par action pour les 25 594 655 actions composant le capital social.

L'affectation du montant disponible serait alors la suivante :

- Dividende distribué : 8 446 236 €
- Dotation à la réserve légale : 541 568 €
- Report à nouveau : 1 843 549 €

Le dividende sera mis en paiement à compter du 27 avril 2011 par détachement du coupon le 20 avril 2011. La part de dividende afférente aux actions détenues par la Société pour son propre compte sera ajoutée au report à nouveau de l'exercice tel qu'établi ci-dessus.

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

Exercices	31/12/07	31/03/08	31/12/09
Distribution total	0,13	0,13	0,13

■ Administration de la Société

Le Conseil d'Administration était composé de 10 membres au cours de l'exercice. Il s'est réuni trois fois. La liste des mandats et fonctions des mandataires de la Société est présentée en annexe.

Le Conseil d'Administration du 28 juillet 2010 a décidé de nommer François THOMAZEAU Président à compter du 1^{er} août 2010, pour la durée restant à courir de son mandat d'administrateur, Arnaud POMEL demeurant Directeur Général. Luc GUINEFORT, fondateur de la Société en 2005, ayant fait valoir ses droits à la retraite, a été nommé Président d'Honneur de la Société dont il reste administrateur.

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

Il vous est proposé de renouveler le mandat de Commissaire aux Comptes titulaire du cabinet MAZARS et du cabinet PROREVISE, suppléant, pour une durée de six exercices.

■ 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 2010 a été la suivante :

- | | <u>En Euros</u> |
|--|-----------------|
|--|-----------------|

En 2010, l'indice SIC France (Euronext IEIF) a progressé de 6,7 %.

Conformément à l'autorisation donnée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale du 7 avril 2010, la Société a procédé à l'acquisition de ses propres titres par l'intermédiaire du contrat de liquidité. Au cours de l'exercice 2010, la Société a acheté 87 056 actions propres au cours moyen de 14,61 € et a vendu 98 257 actions propres au cours moyen de 13,67 €. Ainsi, le contrat de liquidité détenait 55 100 titres au 31 décembre 2010, contre 66 301 titres au 31 décembre 2009. Au 31 décembre 2010, la Société détenait globalement 219 522 actions propres, représentant 0,86 % du capital, pour une valeur nette comptable de 3,6 M€.

Au 31 décembre 2010, 10 249 actions étaient détenues par les salariés et mandataires sociaux dans le cadre du Plan d'Épargne Entreprise. Au cours de l'année 2010, 45 650 actions ont été attribuées gratuitement par le Conseil d'Administration pour une valeur de 621 K€. Ces attributions ont bénéficié à l'ensemble des salariés et aux dirigeants mandataires sociaux.

Conformément à l'obligation légale, il est soumis à l'Assemblée Générale une résolution visant à permettre l'ouverture du capital aux salariés. Le Conseil d'Administration est favorable à l'actionnariat salarié, mais il considère qu'une augmentation de capital réservée aux salariés n'est pas opportune, compte tenu des dispositifs déjà mis en place. Il propose de ne pas adopter la résolution concernée.

La Société comptait environ 1 674 actionnaires au 31 décembre 2010 et 17,4 % 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 2010 étaient les suivants :

	31/12/08	31/12/09	31/12/10
PHRV	24,38	26,75	26,75
Groupe COVÉA	18,56	18,56	18,56
Groupe ALLIANZ	18,25	18,25	18,25
ASSURANCES DU CRÉDIT MUTUEL VIE	9,54	9,54	9,54
COFITEM-COFIMUR	8,71	8,71	8,71

En %

■ 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 2011, la Société bénéficiera en année pleine des locations intervenues au cours du 1^{er} semestre 2010, ainsi que de la croissance des produits d'exploitation des deux hôtels Holiday Inn détenus dans le 6^e arrondissement (240 chambres).

Également, la location du solde de l'immeuble Gréard-Suffren (3 600 m²) dès le 1^{er} avril 2011 représentera 1,5 M€ de loyers supplémentaires sur l'exercice.

L'achèvement des travaux de restructuration sur les immeubles du 136 bis, rue de Grenelle et du 1, avenue Charles Floquet permettra à la Société de bénéficier d'autres loyers complémentaires à l'issue de leur commercialisation. Seuls demeureront en cours de restructuration le solde des immeubles de la rue Saint-Dominique (environ 11 000 m²) et l'hôtel particulier du 24, rue de l'Université (2 200 m²).

À horizon 2012, la poursuite du développement des activités foncière et hôtelière de la Société contribuera à la croissance des résultats et du dividende.

Le Conseil d'Administration

■ Annexes

- Informations complémentaires
- Liste des mandats des membres du Conseil d'Administration

Résolutions soumises à l'Assemblée Générale

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 2010, 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 2010, 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 2010, 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 2010. L'Assemblée Générale donne également quitus de leur mandat aux Commissaires aux Comptes au titre de l'exercice clos.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil d'Administration, décide d'affecter le résultat net de l'exercice écoulé qui s'élève à 10 831 353 € de la manière suivante :

● Bénéfice net de l'exercice :	10 831 353 €
● Report à nouveau :	- €
Total à répartir :	10 831 353 €
● Dividende à distribuer :	8 446 236 €
● Dotation à la réserve légale :	541 568 €
● Report à nouveau :	1 843 549 €

Cette répartition correspond à un dividende de 0,33 € par action, pour les 25 594 655 actions composant le capital social.

Le dividende sera mis en paiement à compter du 27 avril 2011 par détachement du coupon le 20 avril 2011. La part de dividende afférente aux actions détenues par la Société pour son propre compte sera ajoutée au report à nouveau de l'exercice tel qu'établi ci-dessus.

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

Exercices	2007	2008	2009
Distribution totale	0,13 €	0,13 €	0,13 €

Sixième résolution

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

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

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

- L'acquisition, la cession et le transfert de ces actions pourront être effectués, à tout moment, y compris en période d'offre publique, en une ou plusieurs fois, sur le marché ou de gré à gré, par tous moyens autorisés, conformément à la réglementation applicable et aux modalités définies par l'AMF.
- La part maximale du capital pouvant être transférée sous forme de blocs de titres pourra atteindre la totalité du programme de rachat d'actions.
- La Société ne pourra acheter ses actions qu'à un prix au plus égal à 22 €, sous réserve des ajustements liés aux éventuelles opérations sur le capital.
- La Société ne pourra détenir plus de 5 % du capital social dans le cadre de la présente autorisation, le cas échéant par acquisition de blocs de titres.

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

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

Cette autorisation annule et remplace la précédente.

Septième résolution

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil d'Administration, décide de renouveler le mandat de Commissaire aux Comptes titulaire du cabinet MAZARS, domicilié 61, rue Henri Regnault, 92400 COURBEVOIE, pour une durée de six exercices.

Huitième résolution

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil d'Administration, décide de renouveler le mandat de Commissaire aux Comptes suppléant du cabinet PROREVISION, domicilié 140, boulevard Haussmann, 75008 PARIS, pour une durée de six exercices.

Résolutions soumises aux conditions des Assemblées Générales Extraordinaires

Neuvième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, conformément aux dispositions des articles L.225-129-6 et L.225-129-2 du Code de Commerce, délègue au Conseil d'Administration les pouvoirs nécessaires à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, à une augmentation de capital réservée aux salariés. Le prix de souscription sera fixé par le Conseil d'Administration selon les méthodes énoncées à l'article L.3332-19 du Code du Travail. Elle décide en conséquence de supprimer en leur faveur le droit préférentiel de souscription des actionnaires. La présente délégation sera valable pour une durée de vingt-six mois et pour un montant maximum de 3 % du capital social.

L'Assemblée Générale décide que le Conseil d'Administration aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation à l'effet notamment de déterminer les dates et modalités des émissions, fixer les montants à émettre, la date de jouissance des titres à émettre, le mode de libération des actions, imputer les frais de cette augmentation de capital sur le montant de la prime y afférente et généralement prendre toutes dispositions utiles pour la bonne fin de l'émission envisagée et constater la ou les augmentations de capital et modifier corrélativement les statuts de la Société.

Dixième résolution

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

Comptes sociaux au 31 décembre 2010

COMPTE DE RÉSULTAT SOCIAL AU 31 DÉCEMBRE 2010

En milliers d'Euros

	31/12/10	31/12/09	31/12/08
PRODUITS D'EXPLOITATION	18 813	3 439	15 484
Produits sur opérations de location simple	18 172	3 237	15 448
Loyers nets	13 527	2 503	12 318
Charges refacturées	997	443	1 005
Autres produits	2 144	291	2 119
Reprise de provisions pour risques et charges	-	-	7
Reprise de dépréciation d'actifs	1 504	-	-
Autres produits d'exploitation	642	203	36
CHARGES D'EXPLOITATION	7 415	33 413	3 674
Charges sur opérations de location simple	4 818	32 027	2 163
Dotations aux amortissements	2 714	656	645
Dotations aux dépréciations sur actifs	-	29 571	-
Charges sur créances douteuses	-	-	7
Charges refacturables	997	443	1 005
Charges non refacturables	822	1 063	271
Autres charges	285	294	235
Charges générales d'exploitation	2 598	1 387	1 511
Frais de personnel	1 019	968	888
Autres frais administratifs	529	335	365
Impôts, taxes et versements assimilés	69	63	177
Dotations aux amortissements et provisions	900	2	2
Autres charges d'exploitation	80	18	80
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	11 398	- 29 974	11 810
PRODUITS FINANCIERS	3 410	5 599	2 589
Intérêts et produits assimilés	916	1 253	222
Intérêts et produits sur instruments financiers (caps)	-	675	692
Produits nets sur cessions de VMP et Participations	137	1 886	18
Reprise de dépréciations des éléments financiers	405	-	-
Dividendes reçus	1 952	1 785	1 656
CHARGES FINANCIÈRES	3 973	2 293	9 300
Intérêts et charges assimilées	3 034	1 266	7 868
Intérêts et charges sur instruments financiers (caps)	939	-	-
Charges nettes sur cession de titres	-	1 028	32
Dotation aux dépréciations des éléments financiers	-	-	1 400
RÉSULTAT FINANCIER	- 564	3 305	- 6 711
PRODUITS EXCEPTIONNELS	4	7	3
Autres produits exceptionnels	4	7	3
Plus-values sur cessions d'immeubles de placement	-	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES	7	7	1
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	- 3	-	2
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	10 831	- 26 669	5 101
Impôt sur les bénéfices / IFA	-	-	-
RÉSULTAT NET	10 831	- 26 669	5 101

BILAN SOCIAL AU 31 DÉCEMBRE 2010

En milliers d'Euros

	31/12/10	31/12/09	31/12/08
ACTIF	729 331	674 536	649 588
ACTIF IMMOBILISÉ	713 277	663 900	633 878
Immobilisations d'exploitation	25	27	-
Immobilisations corporelles			
<i>Immobilisations de location simple</i>	<i>644 588</i>	<i>606 520</i>	<i>574 527</i>
Immobilisations	320 585	56 395	57 054
Immobilisations en cours	194 339	436 663	408 568
Parts et prêts dans les SCI	129 664	113 462	108 905
Immobilisations financières	68 664	57 352	59 351
Titres de participation	16 641	16 641	16 491
Prêts rattachés aux titres de participation	10 789	7 000	9 200
Autres immobilisations financières	38 313	30 550	30 550
Actions propres	2 921	3 161	3 109
ACTIF CIRCULANT	16 054	10 636	15 710
Avances et acomptes	5	5	5
Créances clients et comptes rattachés	3 918	3 924	14 892
<i>Créances de location simple</i>	<i>2 905</i>	<i>90</i>	<i>59</i>
Créances de location simple	2 904	89	58
Créances douteuses	1	1	1
<i>Débiteurs divers</i>	<i>1 013</i>	<i>3 834</i>	<i>14 833</i>
État	979	3 802	3 041
Autres créances diverses	33	31	11 793
Valeurs mobilières de placement	4 709	1 917	109
Sicav	2 000	117	109
Autres valeurs mobilières de placement	2 000	1 800	-
Actions propres	709	-	-
Disponibilités	1 522	1 142	701
Charges constatées d'avance	5 370	3 409	4
Charges à répartir sur plusieurs exercices	530	239	-

En milliers d'Euros

	31/12/10	31/12/09	31/12/08
PASSIF	729 331	674 536	649 588
Capital	383 920	383 920	383 920
Primes d'émission, de fusion, d'apport	17 055	35 048	35 048
Réserves	1 867	1 867	729
Réserve légale	976	976	721
Réserve spéciale des plus-values à long terme	-	-	-
Réserves réglementées	8	8	8
Réserves générales	883	883	-
Report à nouveau	-	11 972	10 419
CAPITAUX PROPRES (HORS RÉSULTATS)	402 842	432 807	430 115
Résultat de l'exercice	10 831	- 26 669	5 101
Autres fonds propres	20 000	20 000	-
TOTAL FONDS PROPRES	433 674	426 138	435 216
Provisions pour risques et charges	1 057	261	926
Dettes et comptes de régularisation	294 600	248 137	213 446
<i>Dettes</i>	<i>294 600</i>	<i>248 071</i>	<i>213 384</i>
Emprunts et dettes financières	288 334	243 446	209 177
Dépôts de garantie	1 450	4 098	3 171
Dettes fournisseurs	74	21	34
Dettes sur immobilisations	661	-	-
Dettes fiscales et sociales	658	393	607
Autres dettes	3 423	112	396
<i>Produits encaissés d'avance</i>	<i>-</i>	<i>66</i>	<i>62</i>

RÉSULTATS FINANCIERS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

En Euros

NATURE DES INDICATIONS	2007 (3 mois)	2007 (9 mois)	2008	2009	2010
Capital en fin d'exercice					
Capital social en euros	208 573 590	360 263 460	383 919 825	383 919 825	383 919 825
Nombre d'actions émises	13 904 906	24 017 564	25 594 655	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	232 091	3 832 011	12 318 241	2 502 710	13 527 242
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	245 112	6 673 563	7 196 940	3 613 482	14 444 757
Impôts sur les bénéfices	-	467	-	-	-
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	207 191	5 904 693	5 100 998	- 26 668 606	10 831 353
Résultat distribué	-	3 122 283	3 327 305	3 327 305	8 446 236
Résultat par action					
Résultat après impôts, participation des salariés, avant dotations aux amortissements et provisions	0,02	0,28	0,28	0,14	0,56
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	0,01	0,25	0,20	-1,04	0,42
Dividende net attribué à chaque action	-	0,13	0,13	0,13	0,33
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	5	8	8	6	6
Montant de la masse salariale de l'exercice	209 048	548 362	887 709	968 293	1 019 056
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (Sécurité sociale, œuvres sociales)	-	-	-	-	-

Annexe aux comptes sociaux au 31 décembre 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.

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.

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 en norme IFRS, les coûts d'emprunts sont incorporés aux immobilisations en cours.

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 :

	<u>Durée d'amortissement</u>
● Gros œuvre	70 ans ou 90 ans selon la nature de l'immeuble
● Façades & couverture	35 ans
● Installations techniques	25 ans
● Ravalement	15 ans
● Agencements	9 ans

La durée d'amortissement de chaque composant est calculée à partir de la date d'entrée de l'immeuble dans le patrimoine, sauf en cas de remplacement du composant (à l'occasion d'une réhabilitation, par exemple) ; auquel cas, la date de dernier remplacement du composant s'applique. Il n'a été retenu de valeur résiduelle pour aucun des composants identifiés.

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

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

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».

La dépréciation de 29,6 M€ constatée au 31 décembre 2009 sur les immeubles de la rue Saint-Dominique a été ramenée à hauteur de 28,1 M€ au 31 décembre 2010.

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.

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

	Bureaux	Hôtels (murs et fonds)	Habitation
Valeur vénale hors droits	605,52 M€	88 M€	26,5 M€
Valeur vénale hors droits / m ²	8 400 € - 15 345 €	-	13 576 €
Valeur vénale hors droits / chambre	-	345 149 € - 372 727 €	-
Taux de capitalisation	4,75 % - 5,75 %	6 % - 6,25 %	2,75 %
Taux d'actualisation ⁽¹⁾	5,60 %	-	-
Taux de croissance des flux (indexation) ⁽¹⁾	2,00 %	-	-
Taux de rendement effectif	4,88 % - 6,33 %	2,86 % - 2,94 %	2,14 %

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 2010, la valorisation des TIAP détenus par la Société pour un montant de 41 373 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 2010, la valorisation des caps est de 5 437 K€. Leur montant notionnel est de 480 M€ (dont 165 M€ à départ différé). Le taux moyen pondéré de 3,04 %.

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

Au 31 décembre 2010, les primes de caps restant à étaler s'élevaient à 5 310 K€ dont :

- 3 766 K€ au titre des caps souscrits au cours de l'exercice
- 1 390 K€ au titre des caps souscrits au cours de l'exercice 2009
- 154 K€ au titre des caps conclus avant 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 87 056 actions propres et en a cédé 98 257. Ces mouvements sont intervenus exclusivement dans le cadre du contrat de liquidité. Elle détenait à l'ouverture de cet exercice 230 723 actions et clôture en fin d'exercice à 219 522 actions (dont 55 100 au sein du contrat de liquidité et 45 650 au titre du plan d'attribution d'actions). Le prix d'acquisition est de 3 671 K€ dont

- 709 K€ au titre des actions réservées au plan d'attribution.
- 2 962 K€ au titre des autres actions propres. Ces actions font l'objet d'une dépréciation de 40 K€.

La valeur boursière au 31 Décembre 2010 des actions propres s'élevait à 3 687 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 (348 K€ au 31 décembre 2010).

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 montant brut s'élève à 645 K€ amorti sur 72 mois à compter de mai 2009 soit un montant net de 530 K€ au 31 décembre 2010.

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.

8. 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 2010 :

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

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.

Au cours de l'exercice 2009, la Société a reçu une avance conditionnée de 20 M€ de PHRV. Cette avance est assimilée aux capitaux propres consolidés (cf. note 10).

La Société a perçu 1,9 M€ de dividendes consolidés provenant de sa participation dans COFITEM-COFIMUR.

■ II. Notes détaillées

En milliers d'Euros

NOTE 1 - ÉVOLUTION DES IMMOBILISATIONS, DES AMORTISSEMENTS ET DES PROVISIONS					
ÉVOLUTION DES IMMOBILISATIONS BRUTES	31/12/08	31/12/09	ACQUISITIONS	CESSIONS/ TRANSFERT	31/12/10
Immeubles de placement	575 361	637 582	44 405	5 127	676 859
Immeubles en location - terrains	32 363	32 363	-	184 123	216 486
Immeubles en location - constructions	25 525	25 522	-	98 061	123 583
Immobilisations en cours	408 568	466 234	23 075	-282 184	207 125
Droit au Crédit-Bail	-	-	-	-	-
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-
Parts dans les SCI	1 375	1 375	-	-	1 375
Prêts dans les SCI	107 530	112 087	21 330	5 127	128 289
Immobilisations d'exploitation	12	42	4	-	46
TOTAL	575 373	637 623	44 409	5 127	676 904

ÉVOLUTION DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	31/12/08	31/12/09	DOTATION	CESSION / REPRISE	31/12/10
Immeubles de placement	834	31 061	2 714	1 504	32 271
Immeubles en location	834	1 490	2 714	-	4 204
Dépréciations	-	29 571	-	1 504	28 067
Dépréciations des immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-
Dotations des immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-
Parts dans les SCI	-	-	-	-	-
Immobilisations d'exploitation	12	15	6	-	20
TOTAL	846	31 076	2 720	1 504	32 292

NOTE 2 - IMMEUBLES DE PLACEMENT				
VALEURS NETTES	31/12/08	31/12/09	31/12/10	VALEUR VÉNALE (1)
Immeubles de placement				
Immeubles en location	57 054	56 395	320 585	353 470
Immobilisations en cours	408 568	436 663	194 339	205 609
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-
TOTAL	465 622	493 058	514 923	559 079

NOTE 3 - IMMOBILISATIONS D'EXPLOITATION				
VALEURS NETTES	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2010	
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles	-	27	25	-
TOTAL	-	27	25	-

NOTE 4 - ÉVOLUTION DES CRÉANCES D'EXPLOITATION							
IMMEUBLES DE PLACEMENT	31/12/08	31/12/09	DOTATIONS	APPORT	REPRISES	31/12/10	
Créances clients	58	89	-	-	-	2 904	
Créances douteuses	2	2	-	-	-	2	
Provisions	-2	-2	-	-	-	-2	
Créances douteuses nettes	-	0	-	-	-	-	
Solde créances immeubles de placement	58	89	-	-	-	2 904	
TOTAL GÉNÉRAL	58	89	-	-	-	2 904	

(1) Sur la base d'expertises en date de Décembre 2010.

En milliers d'Euros

NOTE 5 - ÉVOLUTION DES AUTRES CRÉANCES			
	31/12/08	31/12/09	31/12/10
Créances diverses			
État (IS - TVA)	3 041	3 802	979
Avances et acomptes	5	5	5
Charges constatées d'avance	4	3 409	5 370
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	239	530
Autres créances diverses	11 771	10	12
Fonds de roulement	21	21	21
Contrat de liquidité	-	-	-
Acomptes versés sur opérations d'immeubles de placement	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	14 842	7 487	6 917

Les autres créances ont une échéance à moins d'1 an. Les charges constatées d'avance se rapportent à des charges financières pour 5 310 K€ et à des charges d'exploitation pour 60 K€

NOTE 6 - PLACEMENTS ET PARTICIPATIONS						
TITRES À REVENUS VARIABLES	SOCIÉTÉS COTÉES			SOCIÉTÉS NON COTÉES		
	MONTANTS BRUTS	DÉPRÉCIATIONS	VALEUR D'INVENTAIRE	MONTANTS BRUTS	DÉPRÉCIATIONS	VALEUR D'INVENTAIRE
Titres de participation	-	-	-	16 641	-	16 641
Titres de l'activité de portefeuille	38 313	-	41 373	-	-	-
TOTAL	38 313	-	41 373	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	31/12/10	PLUS-VALUES DE CESSION
TIAP	30 550	7 763	-	-	38 313	-
Titres de Participation (Provisions)	16 641	-	-	-	16 641	-
Valeur nette comptable	47 191	7 763	-	-	54 954	-

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	278 224	390	83 616	187 049	7 169
À vue	10 111	10 111	-	-	-
TOTAL	288 334	10 500	83 616	187 049	7 169

NOTE 8 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES					
31/12/08	31/12/09	DOTATIONS	TRANSFERT	REPRISES	31/12/10
926	261	894	-	98	1 057

Le montant des provisions pour risques et charges au 31.12.2010 concerne la provision pour indemnités de départ en retraite et pour actions gratuites.

NOTE 9 - DETTES DIVERSES COURANTES			
	31/12/08	31/12/09	31/12/10
Dettes fiscales (IS-exit taxe)	188	239	253
Dépôts de garantie	3 171	4 098	1 450
Dettes fiscales et sociales	418	154	405
Dettes sur immobilisations	-	-	661
Autres dettes et dettes fournisseurs	429	133	3 498
TOTAL	4 207	4 625	6 266

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

NOTE 10 - ÉVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES

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 31/12/2009 avant affectation de résultat				426 138
Résultat de l'exercice 2010				10 831
Capitalisation des intérêts d'emprunt – application rétrospective (Cf. § B – 1 A)				
(-) Distribution du dividende				- 3 327
Autres fonds propres				
Dividendes sur actions auto détenues				32
Capitaux propres au 31/12/2010				433 674

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.

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) *	139 378	-
Autres créances	-	-
Autres dettes (avances financières reçues)	-	-
Produits financiers		
• Intérêts perçus	905	-
• Dividendes reçus	1 952	-
Charges financières		
• Intérêts versés	-	-

* Avances en compte courant aux SCI du périmètre de consolidation

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*	-	10 000	365 000	105 000
TOTAL	-	10 000	365 000	105 000

*(Dont 165 M€ à départ différé)

NOTE 13 - HORS BILAN

	31/12/08	31/12/09	31/12/10
Engagements donnés	-	-	-
Engagements d'acquisition d'immeuble de placement	-	-	-
Engagements de garantie en faveur d'établissements de crédit	-	-	-
Engagements reçus	24 250	44 000	59 930
Engagements de financement reçus d'établissements de crédit	24 250	44 000	59 930
Engagements de garantie reçus d'établissements de crédit	-	-	-
Engagements sur contrats d'instruments financiers à terme	100 000	360 000	480 000
Contrats d'échange de taux d'intérêts (swaps)	-	-	-
Contrats de garantie de taux plafond (caps)	100 000	360 000	480 000

NOTE 14 - PRODUITS ET CHARGES SUR IMMEUBLES DE PLACEMENT			
	31/12/08	31/12/09	31/12/10
Produits	15 484	3 439	18 813
Revenus locatifs	15 442	3 236	16 668
Loyers nets	12 318	2 503	13 527
Charges refacturées	1 005	443	997
Autres produits	2 119	291	2 144
Reprises de provisions pour risques et charges	7	-	-
Reprises de dépréciation d'actifs	-	-	1 504
Autres produits	36	203	642
Reprise de provision pour indemnité de retraite			99
Autres Produits			543
Charges	2 163	32 027	4 818
Charges sur immeubles de placement	2 163	2 456	4 818
Dotations aux amortissements	645	656	2 714
Charges sur créances douteuses	7	-	-
Charges refacturables	1 005	443	997
Charges non refacturables	271	1 063	822
Autres charges	235	294	285
Dotation de provision pour risques et charges	-	-	-
Dotation de dépréciation d'actifs	-	29 571	-

NOTE 15 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES			
	31/12/08	31/12/09	31/12/10
Reprise provisions pour risques et charges	-	-	-
Dotation aux provisions des actions gratuites	-	-	709
Dotation aux provisions pour retraite	-	261	185

NOTE 16 - PRODUITS ET CHARGES GÉNÉRALES D'EXPLOITATION			
	31/12/08	31/12/09	31/12/10
Autres produits d'exploitation	-	-	-
Autres charges d'exploitation	1 511	1 387	2 598
Frais de personnel	888	968	1 019
Autres frais administratifs	365	335	529
Impôts, taxes et versements assimilés	177	63	69
Dotations aux amortissements sur immobilisations d'exploitation et provisions	2	2	900
Autres charges d'exploitation	80	18	80

NOTE 17 - RÉSULTAT FINANCIER			
RÉSULTAT FINANCIER	31/12/08	31/12/09	31/12/10
Produits nets sur cession de VMP et de participations	18	1 886	137
Produits d'intérêts	222	1 253	916
Autres produits financiers (caps...)	692	675	405
Revenus des valeurs mobilières de placement et dividendes	1 656	1 785	1 952
Charges d'intérêts	- 7 869	- 1 266	- 3 034
Charges nettes sur cession de valeurs mobilières	- 32	- 1 028	-
Autres charges financières	- 1 400	-	- 939
TOTAL	- 6 711	3 305	- 564

NOTE 18 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

	31/12/08	31/12/09	31/12/10
Plus-value de cession	-	-	-
Produits exceptionnels divers	3	7	4
Charges exceptionnelles diverses	- 1	- 7	- 7
Frais d'introduction en Bourse	-	-	-
Autres frais associés	-	-	-
Provision pour dépréciation des actions propres attribuées gratuitement aux salariés	-	-	-
TOTAL	2	-	-3

NOTE 19 - IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES

Le résultat fiscal au titre du secteur exonéré s'établit à 7 931 K€ et celui afférent au secteur non exonéré est déficitaire et ressort à 382 K€.

En conséquence aucune charge d'IS n'est comptabilisée dans les comptes de l'exercice.

Au 31 décembre 2010, la Société dispose de déficits fiscaux afférents au secteur taxable reportables dont le montant s'établit à 905 K€.

NOTE 20 - INFORMATIONS DIVERSES

La rémunération brute des cinq personnes les mieux rémunérées s'est élevée pour la période 2010 à 538 K€.

L'effectif salarié de la Société au 31 décembre 2010 est de 6 personnes.

La rémunération des dirigeants mandataires sociaux et des membres du Conseil d'Administration s'est élevée à 431 K€ au 31 décembre 2010 (y compris jetons de présence).

L'Assemblée Générale tenue le 7 avril 2010 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 2010, 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 du 7 avril 2010 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, 45 650 actions de la Société ont fait l'objet d'une attribution gratuite aux dirigeants mandataires sociaux et aux salariés en 2010. Cette attribution a donné lieu à la constitution d'une provision pour risques et charges de 709 K€ conformément à la réglementation comptable.

NOTE 21 - FILIALES ET PARTICIPATIONS

CARACTÉRISTIQUES	PARTS DANS LES SCI DE LOCATION SIMPLE					FILIALES HÔTELIÈRES		AUTRES PARTICIPATIONS
	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	-	-	-	-	-	-	- 343	
% 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	38 311
Valeur d'inventaire nette	99	99	99	99	975	150	16 491	38 311
Prêts et avances consentis par la Société non encore remboursés	34 841	44 478	29 318	11 998	5 487	3 195	7 593	-
Montant des cautions et avals fournis	-	-	-	-	-	-	-	-
Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice	1 637	-	-	450	3 379	4 736	5 807	109 671
Résultat du dernier exercice (31/12/2010)	1 194	- 221	-62	367	1 779	32	211	21 129
Produits distribués à la Société au cours du dernier exercice	-	-	-	-	-	-	-	1 951
Observations	Clôture des comptes au 31/12/2010	Clôture des comptes au 31/12/2010	Clôture des comptes au 31/12/2010	Clôture des comptes au 31/12/2010	Clôture des comptes au 31/12/2010	Clôture des comptes au 31/12/2010	Clôture des comptes au 31/12/2010	Clôture des comptes au 31/12/2010

Rapport général des Commissaires aux Comptes sur les comptes sociaux

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 31/12/2010 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.

■ 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 Paris et à Courbevoie, le 11 mars 2011

Les Commissaires aux Comptes

SEREG

Jean-Marie TOUZET

MAZARS

Anne VEAUTE

Aux actionnaires,

FONCIÈRE 6^e et 7^e

ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC)

209, rue de l'Université

75007 Paris

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de votre Société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R225-31 du Code de Commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R225-31 du Code de Commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée Générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission.

Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisés au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale en application des dispositions de l'article L.225-238 du Code de Commerce.

Conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée Générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement déjà approuvés par l'Assemblée Générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Fait à Paris, le 11 mars 2011

Les Commissaires aux Comptes

SEREG

Jean-Marie TOUZET

MAZARS

Anne VEAUTE

Comptes consolidés au 31 décembre 2010

Bilan consolidé au 31 décembre 2010 (normes IFRS)

En milliers d'Euros

ACTIF	31/12/10	31/12/09	31/12/08
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	14 023	14 028	14 016
Immeubles de placement (notes 1 et 2)	587 665	550 315	556 455
Immobilisations d'exploitation (notes 1 et 3)	58 928	54 666	-
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	646 593	604 981	556 455
Autres titres immobilisés	-	-	-
Titres et créances détenues jusqu'à l'échéance	-	-	-
Titres mis en équivalence (notes 4 et 23)	1 465	1 229	981
Valeurs mobilières disponibles à la vente (note 4)	41 373	30 551	30 551
Instruments de taux d'intérêt (caps) (notes 4, 12, 13 et 18)	5 437	3 053	408
Impôt différé actif (note 19)	2 850	2 167	2 027
Autres créances (note 4)	5 799	5 648	20 014
AUTRES ACTIFS NON COURANT	56 924	42 648	53 981
TOTAL ACTIF NON COURANT	717 540	661 657	624 452
Immeubles destinés à la vente	-	-	-
Stock et en-cours	42	41	27
Créances clients sur immeubles de placement (note 5)	3 784	562	450
CRÉANCES D'EXPLOITATION	3 784	562	450
CRÉANCES DIVERSES (note 6)	3 500	6 716	16 372
Valeurs mobilières de placement	-	-	-
Valeurs mobilières détenues à des fins de transaction	4 011	1 917	112
Disponibilités	3 564	2 100	1 435
TRÉSORERIE	7 575	4 017	1 547
TOTAL ACTIF COURANT	14 901	11 336	18 396
TOTAL ACTIF	732 441	672 993	642 848
PASSIF	31/12/10	31/12/09	31/12/08
Capital	383 920	383 920	383 920
Réserves	20 123	47 966	37 758
Réserves recyclables	3 504	101	343
Actions propres	-3 670	-3 608	-11 872
Autres réserves consolidées	20 289	51 473	49 287
Autres instruments de capitaux propres	20 000	20 000	-
Résultat net	10 154	-29 156	6 531
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	546	261	6
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE	10 700	-28 895	6 537
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE (note 11)	434 743	422 991	428 221
Résultat des minoritaires	-	-	-
Réserves des minoritaires	-	-	-
Intérêts minoritaires	-	-	-
Dettes financières à plus d'un an (note 7)	193 797	216 030	163 000
Impôt différé passif	596	-	1
Autres dettes (note 8)	1 562	4 204	3 321
Dettes diverses	2 158	4 204	3 322
TOTAL PASSIF NON COURANT	630 698	643 225	592 743
Provisions pour risques et charges (note 9)	348	261	-
Dettes financières à moins d'un an (note 7)	94 009	27 178	46 194
Dettes diverses (note 10)	7 386	2 329	2 111
TOTAL PASSIF COURANT	101 743	29 768	48 305
TOTAL PASSIF	732 441	672 993	642 848

Compte de résultat consolidé au 31 décembre 2010 (normes IFRS)

En milliers d'Euros

	31/12/10	31/12/09	31/12/08
PRODUITS D'EXPLOITATION	26 248	6 433	16 633
Produits sur immeubles de placement	15 507	2 458	12 628
Revenus locatifs	14 003	2 458	12 615
• Loyers nets	12 956	2 015	11 607
• Charges refacturées	1 047	443	1 007
• Autres produits	-	-	1
Reprises de dépréciations d'actifs	1 504	-	-
Reprises de provisions pour risques et charges	-	-	13
Reprises de dépréciations clients	-	-	-
Autres produits d'exploitation	10 741	3 975	4 005
Produits d'exploitation hôtelière	10 568	3 783	3 966
Autres produits	173	192	39
Autres reprises de provisions pour risques et charges	-	-	-
CHARGES D'EXPLOITATION	14 890	37 344	6 488
Charges sur immeubles de placement	4 611	32 024	2 151
Dotations aux amortissements	2 458	656	645
Charges sur créances douteuses	-	-	7
Dotations aux provisions sur actifs	-	29 571	-
Dotations aux provisions pour risques et charges	-	-	-
Charges refacturables	1 047	443	1 007
Charges non refacturables	1 104	1 329	482
Autres charges	2	25	10
Charges générales d'exploitation	2 072	1 395	1 515
Frais de personnel	1 184	968	888
Autres frais administratifs	542	337	369
Impôts, taxes et versements assimilés	69	63	177
Dotations aux amortissements et aux provisions	190	3	-
Charges diverses d'exploitation	87	24	81
Autres charges d'exploitation (note 15)	8 207	3 925	2 822
Autres charges d'exploitation hôtelières	6 595	3 638	2 621
Dotations aux amortissements de l'activité hôtelière	1 612	287	201
Autres dotations aux provisions pour risques et charges	-	-	-
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	11 358	-30 913	10 145
Résultat de cession d'immeubles de placement	-	-	-
Résultat opérationnel après cession d'immeubles de placement	11 358	-30 913	10 145
Coût de l'endettement net (note 16)	- 2 260	627	- 5 152
Dividendes et produits nets sur titres non consolidés (note 17)	1 964	1 404	1 659
Variations de valeurs des instruments financiers (note 18)	- 1 545	- 415	65
Effet des actualisations	-	-	-
Résultat avant impôts	9 517	- 29 296	6 717
Impôts (y compris impôt différé) (note 19)	637	140	- 180
Résultat des sociétés mises en équivalence (note 22)	546	261	6
RÉSULTAT NET	10 700	-28 895	6 543
dont Part des minoritaires	-	-	-
Part du groupe	10 700	- 28 895	6 573
RÉSULTAT PAR ACTION EN €	0,42	- 1,13	0,26
RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION EN €	0,42	- 1,13	0,26
Variation de la valorisation des titres disponibles à la vente	2 479	-	- 422
Variation de réévaluation des instruments de couverture	1 075	- 229	- 1 111
RÉSULTAT ÉTENDU DE LA PÉRIODE	14 254	- 29 124	5 010

Tableau des flux de trésorerie au 31 décembre 2010

En milliers d'Euros

	31/12/10	31/12/09	31/12/08
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net de la période (part du groupe)	10 700	- 28 895	6 543
Dotations nettes aux amortissements et provisions sur actifs immobilisés	2 566	30 514	853
Dotations nettes aux provisions du passif	- 190	- 261	13
Plus-values de cessions et dividendes sur valeurs mobilières	- 1 964	- 1 404	- 1 659
Variation des impôts différés	- 87	- 141	- 2 101
Part des intérêts minoritaires	-	-	-
Subventions inscrites au compte de résultat	-	-	-
Capacité d'autofinancement	11 025	-187	3 623
Stocks et en-cours	- 14	- 14	- 27
Créances clients	- 3 222	- 112	- 272
Autres créances d'exploitation	3 065	24 022	35 311
Dettes d'exploitation	2 415	1 101	- 9 223
Autres variations	- 1	- 1 407	- 281
Variation du besoin en fonds de roulement	2 243	23 590	-45 087
FLUX DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉS PAR L'ACTIVITÉ	13 268	23 403	- 41 464
Flux de trésorerie des activités d'investissement et de placement			
Acquisitions et travaux - immeubles de placement	- 43 576	- 79 709	- 64 946
Cessions d'immeubles de placement	-	-	-
Paielement de l'exit tax (taxe de sortie)	-13	- 13	- 13
Acquisitions de valeurs mobilières	- 4 000	- 250	- 3 608
Cessions et dividendes de valeurs mobilières	1 951	1 478	1 457
Flux net affecté aux opérations sur actions propres	70	7 254	- 28
Autres encaissements et décaissements	-	-	-
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT ET DE PLACEMENT	- 45 568	- 71 240	- 67 138
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement			
Dividende distribué	- 3 296	- 3 292	- 3 122
Solde net des mouvements d'emprunts et dettes financières	44 598	34 014	88 670
Autres variations financières	- 5 444	19 585	-
Augmentations de capital	-	-	23 657
FLUX DE TRÉSORERIE DES OPÉRATIONS DE FINANCEMENT	35 858	50 307	109 205
Variation de trésorerie	3 558	2 470	602
Trésorerie à l'ouverture	4 017	1 547	945
Trésorerie à la clôture	7 575	4 017	1 547
VARIATION DE TRÉSORERIE	3 558	2 470	602

Variation des capitaux propres au 31 décembre 2010

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

En K€	31/12/08	Affectation du résultat	Dividendes distribués par la société mère	Variation de valeur des instruments financiers	Autres variations non monétaires	Autres instruments de capitaux propres	Variations liées aux mouvements sur 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	-	- 3 293	-	-	-	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

Évolution des capitaux propres au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010

En K€	31/12/09	Affectation du résultat	Dividendes distribués par la société mère	Variation de valeur des instruments financiers	Autres variations non monétaires	Autres instruments de capitaux propres	Variations liées aux mouvements sur actions propres	Résultat de l'exercice 2010	31/12/10
Capital	383 920	-	-	-	-	-	-	-	383 920
Prime d'émission	35 048	- 14 696	-	-	-	-	-	-	17 056
Réserves	12 918	- 14 199	- 3 296	3 509	58	-	781	-	3 067
Réserves groupe	12 918	- 14 199	- 3 296	3 509	58	-	781	-	3 067
Réserves minoritaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres instruments de capitaux propres	20 000	-	-	-	-	-	-	-	20 000
Résultat	- 28 895	28 895	-	-	-	-	-	10 700	10 700
Résultat groupe	- 28 895	28 895	-	-	-	-	-	10 700	10 700
Résultat minoritaire	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	422 991	-	- 3 296	3 509	58	-	781	10 700	434 743

Annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2010

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 2010.

I. Principes et méthodes comptables

A) PRÉSENTATION DES COMPTES

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

En date du 10 février 2011, le Conseil d'Administration a arrêté et autorisé la publication des états financiers au 31 décembre 2010.

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 2010 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).

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 2009 et pour le Document de référence R10-016 déposé 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 2010 :

- améliorations des IFRS (2007-2009)
- IFRS 2 - Transactions «cash settled» intragroupe
- IAS 27 Révisée - États financiers consolidés et individuels
- IFRS 3 Révisé - Regroupement d'entreprise
- IAS 39 - Instruments financiers : comptabilisation et évaluation : éléments éligibles à la couverture
- IFRIC 15: Accords de construction de biens immobiliers
- IFRIC 16: Couverture d'un investissement net dans une activité à l'étranger
- IFRIC 17: Distribution en nature aux propriétaires
- IFRIC 18: Transfert d'actif en provenance de clients

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 ARRONDISSEMENT 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 2010 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 ARRONDISSEMENT DE PARIS (SIIC) selon la méthode de l'intégration globale, à l'exception de la SCI SAINT-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.

Au 31 décembre 2010, le solde de l'impôt différé actif provenant de GEI s'élève à 2,9 M€. La rénovation des chambres de l'hôtel Holiday Inn St-Germain-des-Prés réalisée au cours des exercices 2009 et 2010 permet d'envisager des perspectives d'exploitation favorables à la consommation de cet impôt différé actif.

L'impôt différé passif résulte de la comptabilisation en juste valeur des titres disponibles à la vente.

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 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)	Habitation
Valeur vénale hors droits	605,52 M€	88 M€	26,5 M€
Valeur vénale hors droits / m ²	8 400 € - 15 345 €	-	13 576 €
Valeur vénale hors droits / chambre	-	345 149 € - 372 727 €	-
Taux de capitalisation	4,75 % - 5,75 %	6 % - 6,25 %	2,75 %
Taux d'actualisation ⁽¹⁾	5,60 %	-	-
Taux de croissance des flux (indexation) ⁽¹⁾	2,00 %	-	-
Taux de rendement effectif	4,88 % - 6,33 %	2,86 % - 2,94 %	2,14 %

Au 31 décembre 2010, suite à la mise en exploitation de l'hôtel Holiday Inn de Paris - Notre-Dame par la SAS HÔTELLIÈRE 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.

⁽¹⁾ Pour l'application de la méthode d'actualisation des flux futurs, 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 titre de l'année 2010, un montant de 2 589 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 avant 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'emprunts sont passés en charge.

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 ARRONDISSEMENT 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 vénale est déterminée sur base d'expertises fondées sur deux approches : la méthode dite de comparaison et la méthode dite par le revenu.

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

La dépréciation de 29,6 M€ constatée au 31 décembre 2009 sur les immeubles de la rue Saint-Dominique a été ramenée à 28,1 M€ au 31 décembre 2010.

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 HÔTELLIÈRE 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 ARRONDISSEMENT 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 2010, 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. Une valorisation fondée uniquement sur le cours de bourse aurait conduit à une variation négative de la juste valeur de 2,2 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 sera 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 ARRONDISSEMENT 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 315 M€ de caps actifs au 31 décembre 2010 (à comparer à 290 M€ au 31 décembre 2009), ainsi que de 165 M€ de caps qui produiront leurs effets à partir de 2012. Souscrits à des taux plafonds compris entre 2,5 % et 3,5 %, ces caps avaient une valeur positive de 5,4 M€ au 31 décembre 2010 (3,1 M€ au 31 décembre 2009), avec une variation pour la part efficace de 1,1 M€ et une variation de la part inefficace de -1,5 M€.

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'arrêté comptable retenue par la Société est celle communiquée par les contreparties bancaires correspondantes, ou déterminée par un établissement indépendant.

La note 18 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. Les loyers proviennent pour 81,3 % de signatures de 1^{er} plan.

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 2010, la Société dispose d'une trésorerie active de 7,6 M€ et de 64,5 M€ de lignes de crédit non tirées.

Les principaux crédits dont bénéficie la Société sont accompagnés de dispositions contractuelles respectées au 31 décembre 2010, 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 généralement compris entre 45 % et 50 %,
- une clause d'actionnariat.

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 2010, comme indiqué au paragraphe « C - Instruments financiers », la ligne des titres cotés détenue par la Société a fait l'objet, d'une approche multicritère conduisant à déterminer sa juste valeur. Une variation de valeur de +/- 5 % de ces titres impacterait les capitaux propres de +/- 1,9 M€ (soit +/- 0,45 % des capitaux propres).

Risque de taux

Afin de se couvrir contre le risque de hausse des taux d'intérêt, la Société dispose de 315 M€ de caps en activité.

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 caps (contrats de garantie de taux plafond) pour un encours notionnel qui permet globalement de couvrir un éventuel risque de transformation à hauteur de 315 M€. La Société a profité de la conjoncture favorable de l'été 2010 pour souscrire 165 M€ de caps à départ différé qui viendront progressivement se substituer aux caps existants au fur et à mesure de leur tombée. Ces instruments de couverture, conclus à un taux moyen pondéré de 3,0 %, avaient une valeur positive de 5,4 M€ au 31 décembre 2010.

Le taux moyen pondéré des caps en activité étant de 3,27 %, une variation à la hausse de 100 points de base des taux d'intérêts affecterait le résultat dans les proportions suivantes :

- en deçà de 3,27 %, le résultat net serait affecté à hauteur de 2,8 M€,
- au-delà de 3,27 %, les dettes étant totalement couvertes, le résultat ne serait pas affecté.

Une variation à la baisse de 50 points de base des taux d'intérêts diminuerait la charge d'intérêts de 2,8 M€, le passif étant financé à taux variable.

D – Provisions

Des provisions sont comptabilisées lorsque la Société a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé dont la charge induite peut être estimée de façon fiable. Les provisions sont déterminées en tenant compte de l'effet de l'actualisation si celle-ci est d'un effet significatif.

E – Capital

Au 31 décembre 2010, le capital social de la Société s'élève à 383,9 M€ et les fonds propres consolidés part du groupe à 434,7M€ (423M€ au 31 décembre 2009). Au cours du 2^e semestre 2009, la Société a reçu une avance conditionnée de 20 M€ de PHRV. Cette avance est 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 (348 K€ au 31 décembre 2010).

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 7 avril 2010 a autorisé 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 d'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 a fixé à 38 mois la durée de validité de la présente autorisation.

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.

L'Assemblée Générale a conféré 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.

Également, l'Assemblée Générale Mixte du 7 avril 2010 a autorisé le Conseil d'Administration à procéder, en une ou plusieurs fois, à des attributions d'actions gratuites 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'attributions d'actions.

Le nombre total d'actions attribuées gratuitement ne pourra représenter plus de 0,5 % du capital social, 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.

La période de validité de cette autorisation est fixée à 38 mois.

Au cours de l'année 2010, 45 650 actions ont été attribuées gratuitement par le Conseil d'Administration. La valeur d'attributions des actions représentent une somme de 621 K€. Ces attributions ont bénéficié aux salariés et aux dirigeants mandataires sociaux.

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).

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 à 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 21 :

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

I – Résultat par action

Au 31 décembre 2010, 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 2010

Les interprétations qui suivent ne sont pas d'application obligatoire pour les comptes au 31 décembre 2010 et n'ont pas fait l'objet d'une application anticipée au 31 décembre 2010 :

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

- IAS 32 - Instruments financiers – Présentation
- IAS 24 Révisée : Parties liées - informations à fournir
- amendements IFRIC 14 : Paiement d'avance dans le cadre d'un financement minimum
- IFRIC 19 : Extinctions de dettes avec des instruments de capitaux propres

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

- IFRS 9 : Instruments financiers
- IAS 18 (améliorations annuelles 2009)-Déterminer si une entité agit comme un agent
- améliorations IFRS 2010
- amendement IFRS 7 - Instruments financiers - Information à fournir
- amendement IAS 12 - Impôts différés - Recouvrement des actifs sous jacents

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 2010 :

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

La rémunération des dirigeants mandataires sociaux et des membres du Conseil d'Administration est indiquée en note 20.

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.

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

La Société a perçu 1,9 M€ de dividendes consolidés provenant de sa participation dans COFITEM-COFIMUR.

■ II. Notes détaillées

En milliers d'Euros

NOTE 1 - ÉVOLUTION DES IMMOBILISATIONS, DES AMORTISSEMENTS ET DES PROVISIONS						
ÉVOLUTION DES IMMOBILISATIONS BRUTES	31/12/08	31/12/09	ACQUISITIONS	TRANSFERT	CESSIONS	31/12/10
Immobilisations incorporelles ⁽¹⁾	14 054	14 072	-	-	-	14 072
Immeubles de placement	560 005	581 014	37 892	-	-	618 904
Immeubles en location - terrains	32 363	32 363	-	192 144	-	224 507
Immeubles en location - constructions coût d'acquisitions initial	29 967	11 659	-	102 310	-	113 968
Immeubles en location - travaux postérieurs à l'acquisition	39	39	-	-	-	39
Immobilisations en cours - constructions coût d'acquisitions initial	450 578	450 578	-	- 220 642	-	229 935
Immobilisations en cours - travaux postérieurs à l'acquisition	45 257	79 725	35 303	- 69 616	-	45 412
Immobilisations en cours - intérêts capitalisés	1 800	6 650	2 589	- 4 916	-	5 043
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-	-
Immobilisations d'exploitation	12	57 489	8 762	-	3 487	62 764
Immobilisations d'exploitation	12	22 419	3 408	37 504	605	62 725
Immobilisations en cours	-	35 070	5 355	-37 504	2 881	38
TOTAL	574 072	652 574	46 654	-	3 487	695 740

ÉVOLUTION DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	31/12/08	31/12/09	DOTATION	TRANSFERTS	REPRISE	31/12/10
Immobilisations incorporelles	38	43	6	-	-	49
Immeubles de placement	3 550	30 697	2 458	- 412	1 504	31 239
Immeubles en location	3 550	1 126	2 458	-412	-	3 172
Dépréciations	-	29 571	-	- 14 290	-	15 281
Dépréciations des immeubles destinés à la vente	-	-	-	14 290	1 504	12 786
Immobilisations d'exploitation	12	2 822	1 612	-	1 009	3 837
TOTAL	3 600	33 562	4 076	-	2 513	35 125

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

NOTE 2 - IMMEUBLES DE PLACEMENT				
VALEURS NETTES	31/12/08	31/12/09	31/12/10	VALEUR VÉNALE ⁽¹⁾
Immeubles de placement				
Immeubles en location	58 820	43 180	320 061	347 869
Immobilisations en cours	495 835	507 135	267 604	284 153
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-
TOTAL	554 655	550 315	587 665	632 022

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

NOTE 3 - IMMOBILISATIONS D'EXPLOITATION HÔTELIÈRE				
VALEURS NETTES	31/12/08	31/12/09	31/12/10	VALEUR VÉNALE ⁽¹⁾
Immobilisations incorporelles ⁽²⁾	14 016	14 028	14 023	14 023
Immobilisations corporelles	-	19 568	58 889	73 939
Immobilisations corporelles en cours	-	35 070	38	38
TOTAL	14 016	68 666	72 950	88 000

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

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

NOTE 4 - AUTRES ACTIFS NON COURANTS				
VALEURS NETTES	31/12/08	31/12/09	31/12/10	
Titres mis en équivalence	981	1 229	1 465	
Valeurs mobilières disponibles à la vente	30 551	30 551	41 373	
• dont titres cotés	30 551	30 551	41 373	
Instruments de taux d'intérêt (caps)	408	3 053	5 437	
Impôts différés actif	2 027	2 167	2 850	
Avances financières auprès de sociétés mises en équivalence	20 014	5 648	5 799	

En milliers d'Euros

NOTE 5 - ÉVOLUTION DES CRÉANCES D'EXPLOITATION						
	31/12/08	31/12/09	DOTATIONS	APPORT	REPRISES	31/12/10
Créances clients	448	569	-	-	-	3 784
Créances douteuses nettes	3	- 8	-	-	-	-
Créances douteuses	13	13	15	-	-	28
Provisions	11	20	8	-	-	28
TOTAL GÉNÉRAL	450	577	7	-	-	3 784

Les créances d'exploitation correspondent pour 2 654 K€ aux étalements de franchise de loyer dont l'échéance est à plus d'un an.

NOTE 6 - ÉVOLUTION DES CRÉANCES DIVERSES			
CRÉANCES DIVERSES	31/12/08	31/12/09	31/12/10
État (IS - TVA)	4 198	6 408	3 127
Avances et acomptes	6	6	12
Charges constatées d'avance	308	149	279
Autres créances diverses	11 839	132	60
Fonds de roulement	21	21	21
Contrat de liquidité	-	-	-
Acomptes versés sur opérations d'immeubles de placement	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	16 372	6 716	3 500

Toutes les créances diverses ont une échéance inférieure à 1 an.

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	277 694	363	83 534	186 628	7 169
À vue	10 111	10 111	-	-	-
TOTAL	287 805	10 474	83 534	186 628	7 169

NOTE 8 - DETTES DIVERSES NON COURANTES			
	31/12/08	31/12/09	31/12/10
Impôts différés passif	1	-	596
Autres dettes (part à plus d'un an)	3 321	4 204	1 562
Dépôts de garantie	3 115	4 204	1 562
Dettes fiscales (IS - exit taxe)	14	-	-
Dettes fiscales et sociales	192	-	-
Divers	-	-	-
TOTAL	3 322	4 204	2 158

NOTE 9 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES						
	31/12/08	31/12/09	DOTATIONS/ APPORTS FUSION	REPRISES		31/12/10
				UTILISÉES	NON UTILISÉES	
Provisions pour indemnités de départ en retraite	-	261	185	98	-	348
Fiscalité différée	-	-	-	-	-	-
TOTAL	-	261	185	98	-	348

NOTE 10 - DETTES DIVERSES COURANTES			
	31/12/08	31/12/09	31/12/10
Dettes fiscales (IS - autres impôts)	235	481	431
Dépôts de garantie	58	37	31
Subventions	-	-	-
Dettes fiscales et sociales	435	477	938
Comptes de régularisation (dont loyers facturés d'avance)	63	215	47
Autres dettes	1 320	1 119	5 939
TOTAL	2 111	2 329	7 386

NOTE 11 - ÉVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES

COMPOSITION DES CAPITAUX PROPRES	31/12/08	31/12/09	31/12/10
Capital	383 920	383 920	383 920
Primes liées au capital social	-	-	-
Réserves consolidées part Groupe	37 758	47 966	20 123
Réserves recyclables	343	101	3 504
Actions propres	- 11 872	- 3 608	- 3 670
Autres réserves consolidées	49 287	51 473	20 289
Autres instruments de capitaux propres	-	20 000	20 000
Intérêts minoritaires	-	-	-
Résultat de la période	6 543	- 28 895	10 700
Part du groupe	6 543	- 28 895	10 700
Part des minoritaires	-	-	-
TOTAL	428 221	422 991	434 743

NOTE 12 - ÉCHÉANCES DES SWAPS ET DES CAPS (encours notionnel)

	TOTAL	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	480 000	-	10 000	365 000	105 000
TOTAL	480 000	-	10 000	365 000	105 000

NOTE 13 - HORS BILAN

	31/12/08	31/12/09	31/12/10
Engagements donnés	-	-	-
Engagements d'acquisition d'immeuble de placement	-	-	-
Engagements de garantie en faveur d'établissements de crédit	-	-	-
Engagements reçus	24 250	44 000	59 930
Engagements de financement reçus d'établissements de crédit	24 250	44 000	59 930
Engagements de garantie reçus d'établissements de crédit	-	-	-
Engagements sur contrats d'instruments financiers à terme	100 000	360 000	480 000
Contrats d'échange de taux d'intérêts (swaps)	-	-	-
Contrats de garantie de taux plafond (caps)	100 000	360 000	480 000

NOTE 14 - PRODUITS ET CHARGES SUR IMMEUBLES DE PLACEMENT

	31/12/08	31/12/09	31/12/10
Produits	12 628	2 458	15 507
Revenus locatifs	12 615	2 458	14 003
Loyers nets	11 607	2 015	12 956
Charges refacturées	1 007	443	1 047
Autres produits	1	-	-
Reprises de provisions pour risques et charges	13	-	-
Reprises de dépréciation d'actifs	-	-	1 504
Charges	2 151	32 024	4 611
Charges sur immeubles de placement	2 151	2 453	4 611
Dotations aux amortissements	645	656	2 458
Charges sur créances douteuses	7	-	-
Charges refacturables	1 007	443	1 047
Charges non refacturables	482	1 329	1 104
Autres charges	10	25	2
Dotation de provision pour risques et charges	-	-	-
Dotation de dépréciation d'actifs	-	29 571	-

NOTE 15 - AUTRES PRODUITS ET CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION			
	31/12/08	31/12/09	31/12/10
Autres produits d'exploitation	4 005	3 975	10 741
Autres produits d'exploitation hôtelière	3 966	3 783	10 568
Autres produits d'exploitation	39	192	75
Reprise de provisions pour risques et charges	-	-	98
Autres charges d'exploitation	1 515	1 395	2 072
Frais de personnel	888	968	1 184
Attribution d'actions gratuites	-	-	-
Autres frais administratifs	369	337	542
Impôts, taxes et versements assimilés	177	63	69
Dotations aux amortissements sur immobilisations d'exploitation	-	3	5
Dotations aux provisions pour risques et charges	-	-	185
Autres charges d'exploitation	81	24	87
Autres charges d'exploitation hôtelière	2 822	3 925	8 207
Achat de marchandises et matières premières	197	169	383
Autres achats et charges externes	717	1 069	2 607
Impôts, taxes et versement assimilés	169	278	218
Salaires et traitements	944	1 277	1 890
Charges sociales	398	558	807
Dotations aux amortissements sur immobilisations	201	287	1 612
Autres charges	196	288	691

NOTE 16 - COÛT DE L'ENDETTEMENT NET			
	31/12/08	31/12/09	31/12/10
Produits financiers	918	1 295	780
Intérêts et produits assimilés (dont produits de trésorerie)	226	1 259	780
Intérêts et produits sur instruments financiers (caps)	692	35	-
Charges financières	6 070	668	3 040
Intérêts et charges assimilés	6 069	668	3 040
Intérêts et charges sur instruments financiers (caps)	-	-	-
Impôts, commissions, courtages sur cessions de titres	-	-	-
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET	- 5 152	627	- 2 260

NOTE 17 - DIVIDENDES ET PRODUITS NETS SUR TITRES NON CONSOLIDES			
	31/12/08	31/12/09	31/12/10
Dividendes	1 656	1 383	1 952
Produits nets sur cession de valeurs mobilières détenues à des fins de transaction	3	21	12
Produits nets sur cession de valeurs mobilières disponibles à la vente	-	-	-
Produits nets sur cession de TIAP et VMP	-	-	-

NOTE 18 - VARIATION DE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS			
	31/12/08	31/12/09	31/12/10
Variation comptabilisée par le compte de résultat			
Valeurs mobilières de placement & T.I.A.P.	-	-	-
Valeurs mobilières détenues à des fins de transaction	1	-	11
Valeurs mobilières disponibles à la vente (cession effective)	-	-	-
Instruments de taux d'intérêt	-	-	-
Caps	65	- 415	- 1 544
Variation comptabilisée par les capitaux propres			
Valeurs mobilières disponibles à la vente	- 422	-	2 479
Instruments de taux d'intérêt	-	-	-
Part efficace des caps de couverture	- 1 111	- 229	1 074

NOTE 19 - FISCALITÉ AU TITRE DE L'EXERCICE EN COURS			
	31/12/08	31/12/09	31/12/10
Résultat fiscal taxable droit commun	- 316	- 701	- 289
Résultat fiscal exonéré	1 815	1 332	7 928
Impôts sur les sociétés	-	-	31
Autres variations d'impôts différés (variation de l'ID constaté sur les déficits de GEI)	- 180	140	637
Détail des actifs et passifs d'impôts différés			
	31/12/08	31/12/09	31/12/10
Impôts différés actifs	2 027	2 167	2 850
Dont :			
• Déficit reportable GEI	2 027	2 167	2 850
• Déficit reportable HRD	-	-	-
Impôts différés passifs			
Dont impact résultat :			596
• Distribution	-	-	-
• Plus-value en sursis d'imposition sur titres	-	-	4
• SAS Hôtelières Danton	-	-	11
Dont impact capitaux propres :			-
• Plus-value en sursis d'imposition sur titres disponibles à la vente	-	-	581

NOTE 20 - INFORMATIONS DIVERSES

La rémunération brute des cinq personnes les mieux rémunérées s'est élevée au 31 décembre 2010 à 676 K€ dont 200 K€ pour l'activité hôtelière.

L'effectif salarié consolidé de la Société et de ses filiales hôtelières au 31 décembre 2010 est de 72 personnes dont 66 personnes pour l'activité hôtelière.

La rémunération des dirigeants mandataires sociaux et membres du Conseil d'Administration s'est élevée à 515 K€ au 31 décembre 2010 (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 110 K€ HT au 31 décembre 2010.

NOTE 21 - INFORMATION SECTORIELLE								
NIVEAU 1 : PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ	31/12/09				31/12/10			
	TOTAL	IMMEUBLES DE PLACEMENT	ACTIVITÉS HÔTELIÈRES	AUTRES ACTIVITÉS	TOTAL	IMMEUBLES DE PLACEMENT	ACTIVITÉS HÔTELIÈRES	AUTRES ACTIVITÉS
Produits d'exploitation	6 241	2 458	3 783	-	26 075	15 507	10 568	-
Loyers nets/Production vendue (services)	5 663	2 015	3 648	-	23 524	12 956	10 568	-
Charges refacturées	443	443	-	-	1 047	1 047	-	-
Autres produits	135	-	135	-	-	-	-	-
Reprises de dépréciations sur actifs	-	-	-	-	1 504	1 504	-	-
Reprises dépréciation clients	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges d'exploitation	35 949	32 024	3 925	-	12 818	4 611	8 207	-
Dotations aux amortissements et provisions	943	656	287	-	4 069	2 458	1 612	-
Dotations aux provisions pour créances douteuses	-	-	-	-	-	-	-	-
Dotations aux dépréciations sur actifs	29 571	29 571	-	-	-	-	-	-
Dotations aux provisions pour risques et charges	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges refacturables	443	443	-	-	1 047	1 047	-	-
Charges non refacturées/Achat de marchandises	2 845	1 329	1 516	-	4 312	1 104	3 208	-
Salaires et traitements	1 277	-	1 277	-	1 890	-	1 890	-
Charges sociales	558	-	558	-	807	-	807	-
Autres charges	313	25	288	-	692	2	690	-
Produits de cession d'immeubles de placement	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendes	1 383	-	-	1 383	1 952	-	-	1 952
Produits nets sur titres non consolidés	21	-	-	21	12	-	-	12
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (avant frais financiers et charges générales d'exploitation)	- 28 304	- 29 566	-142	1 404	15 221	10 896	2 361	1 964

NIVEAU 2 : PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE	31/12/09			31/12/10		
	TOTAL	PARIS 6 ^e	PARIS 7 ^e	TOTAL	PARIS 6 ^e	PARIS 7 ^e
RÉPARTITION DES PRINCIPAUX ACTIFS (VNC)						
Immeubles de placement (VNC)	550 315	12 361	537 955	587 665	12 497	575 168
Activités hôtelières	68 666	68 666	-	72 951	72 951	-
RÉPARTITION DES REVENUS						
Loyers nets des immeubles de placement	2 015	763	1252	12 956	793	12 163
Activités hôtelières	3 783	3 783	-	10 568	10 568	-

NOTE 22 - TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE	
	SCI SAINTS-PÈRES FLEURY
Pourcentage de détention	32,5 %
Valeur nette des titres détenus	975
Contribution au résultat	546
Contribution aux réserves consolidées Groupe	-57
Informations financières sur les sociétés mises en équivalence	SCI SAINTS-PÈRES FLEURY
Résultat IFRS	1 680
Chiffre d'affaires / Produits financiers	3 380
Actifs immobilisés	65 784
Actifs financiers	-
Dettes fournisseurs	-
Dettes sociales et fiscales	-
Passifs financiers	64 966

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 31/12/2010 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société FONCIÈRE DES 6^e ET 7^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS, 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 vérifier 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 sont au regard du référentiel IFRS, tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

■ II - Justification des appréciations

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 Paris et à Courbevoie, le 11 mars 2011

Les Commissaires aux Comptes

SEREG

Jean-Marie TOUZET

MAZARS

Anne VEAUTE

Renseignements généraux

■ 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 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 actionnariat est composé de grandes compagnies d'assurances fondatrices. La Société fait partie d'un ensemble de sociétés à vocation de financement et d'investissements immobiliers qui comprend COFITEM-COFIMUR et le groupe PHRV.

Il n'existe ni pacte d'actionnaires, ni action de concert entre les actionnaires de la Société. Également, à la connaissance de la Société, il n'existe aucun accord dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement de son contrôle.

Les relations entre les trois entités ne sont pas hiérarchisées ni formalisées, chacune d'entre elles conservant son indépendance par rapport aux autres et disposant de sa propre équipe de gestion. Il n'existe aucune refacturation de charges salariales entre les différentes sociétés à raison du mandat 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 actionnariat 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 2010

En %

	PHRV	COFITEM-COFIMUR	FONCIÈRE DES 6 ^e ET 7 ^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC)
Groupe ALLIANZ	31,4	20,3	18,3
Groupe COVÉA	31,4	18,2	18,6
Groupe COFITEM-COFIMUR	31,1	-	8,7
Groupe PHRV	-	-	26,8
FONCIÈRE DES 6 ^e ET 7 ^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC)	-	9,9	-

Administrateurs communs au 31 décembre 2010

	FONCIÈRE DES 6 ^e ET 7 ^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC)	PHRV	COFITEM-COFIMUR
François THOMAZEAU	Président du Conseil d'Administration	Président du Conseil d'Administration	Administrateur
Arnaud POMEL	Directeur Général	Directeur Général Délégué	Directeur Général Délégué
Alain LE VÉEL	Directeur Général Délégué Représentant permanent de PHRV	Directeur Général Représentant permanent de COFITEM-COFIMUR	Directeur Général Délégué
Olivier RICHÉ	Directeur Général Délégué Représentant permanent de COFITEM-COFIMUR	Directeur Général Délégué	Directeur Général
Guy DE SOUCY	Directeur Général Délégué	Directeur Général Délégué	Directeur Général Délégué
Sophie BEUVADEN	Administrateur	Administrateur	Présidente du Conseil d'Administration
Luc GUINEFORT	Administrateur	Administrateur	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 2010

Au cours de l'exercice, COFITEM-COFIMUR a remboursé à la FONCIÈRE DES 6^e ET 7^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC), pour sa quote-part, le coût des actions de la FONCIÈRE qui ont été attribuées gratuitement à Luc GUINEFORT, soit 218 K€.

Opérations intervenues entre parties liées en 2009

Au cours du 1^{er} semestre 2009, GEI a cédé à PHRV 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 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 GEI. Cette cession a permis de renforcer les fonds propres consolidés du groupe à hauteur de 7,4 M€.

Lors de cette acquisition, PHRV 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, PHRV 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 GEI 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 PHRV à hauteur de 99,9 % dans la société GEI, 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 École Nationale des Ponts et Chaussées) d'une superficie totale d'environ 10 000 m². La SCI SAINTS-PÈRES FLEURY est détenue en outre à 35 % par PHRV et à 32,5 % par COFITEM-COFIMUR. 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 GEI, 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 HRD (créée en 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.

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	-	-	-	-	-	-	- 343	
% 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	38 311
Valeur d'inventaire nette	99	99	99	99	975	150	16 491	38 311
Prêts et avances consentis par la Société non encore remboursés	34 841	44 478	29 318	11 998	5 487	3 195	7 593	-
Montant des cautions et avals fournis	-	-	-	-	-	-	-	-
Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice (2010)	1 637	-	-	450	3 379	4 736	5 807	109 671
Résultat du dernier exercice (2010)	1 194	- 221	- 62	367	1 779	32	211	21 129
Produits distribués à la Société au cours du dernier exercice	-	-	-	-	-	-	-	1 951
Observations	Clôture des comptes au 31/12/10							

■ 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 2010, il restait en travaux environ 33 % du patrimoine en valeur nette comptable. Début 2011, la Société a signé un bail sur la partie non louée de l'immeuble situé avenue de Suffren (3 600 m²), avec une prise d'effet au 1^{er} avril 2011, qui représentera 1,5 M€ de loyers supplémentaires sur l'exercice.

L'obtention d'un permis de construire favorable en août 2010 pour la restructuration des immeubles du 45-51, rue Saint-Dominique permet un démarrage des travaux en mars 2011. Désormais, seuls demeurent en travaux le solde des immeubles de la rue Saint-Dominique (environ 12 000 m² SHON) et l'hôtel particulier du 24, rue de l'Université (2 200 m²).

L'achèvement en cours d'année des travaux de rénovation des chambres de l'hôtel de Saint-Germain-des-Prés qui avaient lourdement pesé en 2009 et l'ouverture en février 2010 de l'hôtel de Notre-Dame ont permis d'enregistrer une très forte croissance de l'activité hôtelière.

À horizon 2012, la poursuite du développement des activités foncière et hôtelière de la Société contribuera à la croissance des résultats et du dividende.

■ 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 a décidé de proposer au titre de l'exercice 2010 une distribution de 0,33 € par action, en nette augmentation par rapport à l'année précédente (0,13 €).

La perspective, après commercialisation, d'une entrée en location des immeubles achevés début 2011 et la poursuite de la restructuration des immeubles de la rue Saint-Dominique et de la rue de l'Université devraient permettre à la Société de bénéficier encore d'importants loyers complémentaires qui contribueront à la croissance des résultats et du dividende dans les années suivantes.

■ Évaluations du patrimoine et expertises immobilières

La Société applique le Code de Déontologie des SIIC. La Société procède chaque année à l'expertise de ses immeubles qu'ils soient en location ou en cours de travaux. Toutefois, il convient de préciser qu'une grande partie du patrimoine étant encore en travaux, les expertises ne sont réalisées que sur base annuelle.

Sur la base des expertises externes du patrimoine réalisées en décembre 2010, la valeur vénale du patrimoine ressort à 720,0 M€ au 31 décembre 2010 permettant de constater une plus-value latente globale de 68,7 M€, dont 60,3 M€ au titre des immeubles de placement et des immobilisations hôtelières, et 8,4 M€ au titre de la SCI SAINTS-PÈRES FLEURY. L'actif net réévalué de la Société s'établit ainsi à 19,03 € hors droits par action à cette date, en augmentation de 8,3 %.

Valeur expertisée hors droits des immeubles au 31/12/10		Plus-value globale latente hors droits au 31/12/10		
749 272 K€ ⁽¹⁾		68 686 K€		
ANR hors droits	31/12/10	Nombre d'actions	ANR/Action au 31/12/10	ANR/Action au 31/12/09
Valeur expertisée de l'actif net	487 098 K€	25 594 655	19,03 €	17,57 €
Valeur expertisée droits inclus des immeubles au 31/12/10		Plus-value globale latente droits inclus au 31/12/10		
768 168 K€		87 581 K€		
ANR droits inclus	31/12/10	Nombre d'actions	ANR/Action au 31/12/10	ANR/Action au 31/12/09
Valeur expertisée de l'actif net	505 994 K€	25 594 655	19,77 €	18,19 €

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

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 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.

(1) Dont 720,0 M€ au titre des immeubles de placement et des immobilisations hôtelières, et 29,2 M€ au titre de la SCI SAINTS-PÈRES FLEURY.

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	11 500 € HT	11 700 € HT

Dans le respect de la Charte de l'Expertise en Évaluation 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 :

1^{re} approche :

- 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).

2^{de} approche :

- 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 indexé à 2 %,
- 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)	Habitation
Valeur vénale hors droits	605,52 M€	88 M€	26,5 M€
Valeur vénale hors droits / m ²	8 400 € - 15 345 €	-	13 576 €
Valeur vénale hors droits / chambre	-	345 149 € - 372 727 €	-
Taux de capitalisation	4,75 % - 5,75 %	6 % - 6,25 %	2,75 %
Taux d'actualisation ⁽¹⁾	5,60 %	-	-
Taux de croissance des flux (indexation) ⁽¹⁾	2,00 %	-	-
Taux de rendement effectif	4,88 % - 6,33 %	Non significatif	2,14 %

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 4,2 ans au 31 décembre 2010.

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

Immeuble	Foncier Expertise	Euroflemming Expertise
Bureaux		
3, avenue Octave Gréard - Paris 7 ^e	Certification intermédiaire	-
1-1 bis, avenue Charles Floquet - Paris 7 ^e	Certification intermédiaire	Rapport détaillé
24, rue de l'Université - Paris 7 ^e	Certification intermédiaire	-
136 bis, rue de Grenelle - Paris 7 ^e	Certification intermédiaire	Rapport détaillé
138 bis, rue de Grenelle - Paris 7 ^e	Certification intermédiaire	Rapport détaillé
83, boulevard du Montparnasse - Paris 6 ^e	Certification intermédiaire	-
24-26, 41-43 et 45-51, rue Saint-Dominique - Paris 7 ^e	Certification intermédiaire	Rapport détaillé
209, rue de l'Université - Paris 7 ^e	Certification intermédiaire	-
26-28, rue des Saints-Pères - Paris 7 ^e	-	Rapport détaillé
Hôtels		
4, rue Danton et 3, rue Suger - Paris 6 ^e	Certification intermédiaire	-
92, rue de Vaugirard - Paris 6 ^e	Certification intermédiaire	-
Habitation		
10-20, rue de Bourgogne - Paris 7 ^e	Rapport détaillé	-

■ Position concurrentielle de l'émetteur

Avec une capitalisation de l'ordre de 430 M€ fin 2010, 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, SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, SIIC DE PARIS, SIIC DE PARIS 8^e, ACANTHE DÉVELOPPEMENT, IMMOBILIÈRE DASSAULT.

■ Procédures judiciaires et d'arbitrage

À la date du présent Document de référence et depuis les douze derniers mois, il n'existe aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage qui pourrait ou aurait pu avoir des effets significatifs sur la situation financière, la rentabilité de l'émetteur ou du groupe.

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

Gouvernement d'entreprise et contrôle interne

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 actionariat et à sa taille modérée.

Au cours de l'exercice, le Conseil d'Administration a adopté le Code de Gouvernement d'Entreprise pour les Valeurs Moyennes et Petites, publié par MIDDLENEXT en décembre 2009, en tant que référentiel dans sa démarche de gouvernement d'entreprise de la Société. Il a considéré que les recommandations et les points de vigilance de ce Code dont il a pris connaissance s'inscrivent dans cette démarche. En conséquence, en application de la Loi du 3 juillet 2008 transposant la directive communautaire 2006/46/CE du 14 juin 2006, le Code MIDDLENEXT est celui auquel se réfère désormais le Conseil d'Administration comme cadre pour l'élaboration du présent rapport qui est 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 11 administrateurs au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Sans avoir d'actionnaire de référence, la Société dispose d'un capital dont la répartition est équilibrée entre plusieurs actionnaires institutionnels détenant plus de 5 %. Les administrateurs représentant ces principaux actionnaires, ainsi que les personnalités qualifiées choisies pour leur expérience et leur expertise peuvent être considérés comme membres indépendants. En effet, ils n'ont pas de relation financière, contractuelle ou familiale significative susceptible d'altérer l'indépendance de leur jugement.

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.

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 2010 étaient les suivants :

Noms et adresse	Mandat et durée du mandat	Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la Société
François THOMAZEAU 209, rue de l'Université 75007 PARIS	Président du Conseil d'Administration depuis août 2010 Administrateur depuis 2006 Échéance du mandat en cours : 2012	Mandats exercés : Président du Conseil d'Administration de la FONCIÈRE DES 6 ^e et 7 ^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) et de PHRV Vice-Président du Conseil d'Administration de LOCINDUS Membre du Conseil de Surveillance de IDINVEST PARTNERS (ex AGF Private Equity), de l'IDI et du FCDE Administrateur de COFITEM-COFIMUR, de RISQUE & SÉRÉNITÉ et de BOLLORÉ Président du Conseil d'Administration de ALLIANZ BELGIUM (Belgique) Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années : Directeur Général Délégué et Administrateur de ALLIANZ FRANCE (ex AGF SA) Directeur Général Délégué et Administrateur de AGF HOLDING FRANCE SAS Président Directeur Général de ALLIANZ FRANCE INTERNATIONAL (anciennement AGF INTERNATIONAL) Directeur Général d'ALLIANZ HOLDING FRANCE SAS Président du Conseil d'Administration de ACAR, ALLIANZ AFRICA (anciennement AGF AFRIQUE), CHÂTEAU LAROSE TRINTAUDON. Président du Conseil de Surveillance de AGF PRIVATE EQUITY Vice Président du Conseil de Surveillance de EULER HERMÈS Administrateur de ALLIANZ GLOBAL INVESTORS FRANCE, ALLIANZ VIE (anciennement AGF VIE), ALLIANZ IARD (anciennement AGF IART), ALLIANZ ALTERNATIVE ASSET MANAGEMENT, SIIC DE PARIS, CARENE, GIE ALLIANZ INVESTMENT MANAGEMENT PARIS, PROTEXIA FRANCE, MAG SAS (anciennement dénommée MONDIAL ASSISTANCE AG) Membre du Conseil de Surveillance de GIE ALLIANZ INFORMATIQUE (anciennement GIE AGF INFORMATIQUE) Représentant permanent d'ALLIANZ FRANCE au Conseil d'Administration de ALLIANZ BANQUE (anciennement dénommée BANQUE AGF)

Noms et adresse	Mandat et durée du mandat	Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la Société
François THOMAZEAU (suite) 209, rue de l'Université 75007 PARIS	Président du Conseil d'Administration depuis août 2010 Administrateur depuis 2006 Échéance du mandat en cours : 2012	Représentant permanent d'AGF VIE, administrateur de BOLLORÉ Membre du Conseil de Surveillance de LOCINDUS, ARSA BV, W FINANCE Président du Conseil d'Administration de ALLIANZ BRASIL SEGUROS, AGF HOLDINGS UK, AGF INSURANCE, ALLIANZ BELGIUM et COMPANIA COLOMBANIA DE INVERSION COLSEGUROS Président du Conseil d'Administration de AGF BRASIL SEGUROS, ADRIATICO DE SEGUROS, INMOBILIARA DRIAVENA, AGF BELGIUM HOLDING, AGF BÉNÉLUX, CAISSE DE RETRAITE AGF, et IMMOBIARA DRIAVENA Vice Président du Conseil d'Administration de AGF RAS HOLDING et de AGF BRASIL SEGUROS Vice Président Délégué de MONDIAL ASSISTANCE AG Administrateur à l'étranger de THOMPSON CLIVE (Jersey n°3) Ltd et ALLIANZ SEGUROS Y REASEGUROS Membre du Conseil de Surveillance de ALLIANZ NEDERLAND GROEP Directeur Général d'AGF IART Administrateur d'AGF ASSURANCES FINANCIÈRES Membre du Directoire de HOLLAND BELEGGINGSGROEP Membre du Conseil de Surveillance de ZA LEVEN, ZA SCHADE Administrateur d'EUROPE EXPANSION, RESTAURATION INVESTISSEMENT Administrateur à l'étranger de AZ MENA HOLDING (Bermuda) Ltd
Arnaud POMEL 209, rue de l'Université 75007 PARIS	Directeur Général depuis 2009 Échéance du mandat en cours : 2015	Mandats exercés : Directeur Général de la FONCIÈRE DES 6 ^e ET 7 ^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) Directeur Général Délégué de COFITEM-COFIMUR et de PHRV Administrateur de la 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 SIIC de Paris au Conseil d'Administration de SIIC DE PARIS 8 ^e
Alain LE VÉEL représentant permanent de PHRV 43, rue Saint-Dominique 75007 PARIS	Directeur Général Délégué depuis 2009 Administrateur depuis 2006 Membre du Comité d'Audit Échéance du mandat en cours : 2012	Mandats exercés : Directeur Général de PHRV Directeur Général Délégué de COFITEM-COFIMUR et de la FONCIÈRE DES 6 ^e ET 7 ^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) Président du Conseil d'Administration de FONCIÈRE COFITEM Administrateur de RISQUE & SÉRÉNITÉ Représentant permanent de COFITEM-COFIMUR au Conseil d'Administration de PHRV Représentant permanent de PHRV au Conseil d'Administration de la FONCIÈRE DES 6 ^e ET 7 ^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) 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
Olivier RICHÉ représentant permanent de COFITEM-COFIMUR 43, rue Saint-Dominique 75007 PARIS	Directeur Général Délégué depuis 2009 Administrateur depuis 2009 Échéance du mandat en cours : 2015	Mandats exercés : Directeur Général de COFITEM-COFIMUR et de la FONCIÈRE COFITEM Directeur Général Délégué de PHRV et de la FONCIÈRE DES 6 ^e ET 7 ^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) Administrateur de RISQUE & SÉRÉNITÉ et de la FONCIÈRE COFITEM Représentant permanent de COFITEM-COFIMUR au Conseil d'Administration de la FONCIÈRE DES 6 ^e ET 7 ^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) 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

Noms et adresse	Mandat et durée du mandat	Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la Société
<p>Guy DE SOUCY 43, rue Saint-Dominique 75007 PARIS</p>	<p>Directeur Général Délégué depuis 2009 Échéance du mandat en cours : 2015</p>	<p>Mandats exercés : Président Directeur Général de RISQUE & SÉRÉNITÉ Directeur Général Délégué de COFITEM-COFIMUR, de PHRV et de la FONCIÈRE DES 6^e ET 7^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) Administrateur de la 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 76, rue de Prony 75017 PARIS</p>	<p>Administrateur depuis 2006 Échéance du mandat en cours : 2016</p>	<p>Mandats exercés : Président Directeur Général de GRANDS MILLÉSIMES DE FRANCE Directeur Général Délégué de AZUR-GMF MUTUELLES D'ASSURANCES ASSOCIÉES, MAAF ASSURANCES et MAAF ASSURANCES SA, MMA COOPÉRATIONS SA, MMA IARD ASSURANCES MUTUELLES, MMA IARD SA, MMA VIE ASSURANCES MUTUELLES, MMA VIE SA Membre du Comité de Gérance de SC DU CHÂTEAU BEYCHEVELLE et SCE DU CHÂTEAU BEAUMONT Administrateur à l'étranger des 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 COVÉA (SGAM) au Comité de Surveillance de COVÉA FINANCE Représentant permanent de AZUR-GMF MUTUELLES D'ASSURANCES ASSOCIÉES au Comité de Surveillance de COVÉA FINANCE Représentant permanent de BOISSY FINANCES au Conseil d'Administration de GMF VIE SA Représentant permanent de COVÉA FINANCE au Conseil d'Administration de ASSISTANCE PROTECTION JURIDIQUE Président du Conseil d'Administration de COFITEM-COFIMUR Administrateur de PHRV et de la FONCIÈRE DES 6^e ET 7^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) Représentant permanent de MAAF ASSURANCES SA à la Présidence de CHAURAY VALEURS, au Conseil de Surveillance de OFI REIM, au Conseil d'Administration de UCAR SA Représentant permanent de MAAF ASSURANCES au Conseil de Surveillance de OFIVALMO PARTENAIRES Représentant permanent de LA SAUVEGARDE au Conseil d'Administration de BOISSY FINANCES Représentant permanent d'ASSURANCES MUTUELLES DE FRANCE au Conseil d'Administration de COVÉA IMMOBILIER (GIE)</p> <p>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années : Président de COVÉA PART 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 Membre du Conseil de Surveillance de FONCIÈRE LFPI 2 Administrateur à l'étranger de AZURITALIA ASSICURAZONI, 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 Représentant permanent de ASSISTANCE PROTECTION JURIDIQUE au Conseil d'Administration de FONCIÈRE MALESHERBES COURCELLES et SÉCURITÉ PIERRE INVESTISSEMENT Représentant permanent de AZUR-GMF au Conseil d'Administration de FILASSISTANCE INTERNATIONAL</p>

Noms et adresse	Mandat et durée du mandat	Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la Société
Sophie BEUVADEN (suite) 76, rue de Prony 75017 PARIS	Administrateur depuis 2006 Échéance du mandat en cours : 2016	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 SÉCURITÉ 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, COFITEM-COFIMUR et la FONCIÈRE DES 6 ^e ET 7 ^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) Représentant permanent de GMF ASSURANCES au Conseil d'Administration de SIIC DE PARIS et PHRV 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 Représentant permanent de GMF VIE au Conseil d'Administration de COVÉA FINANCES ACTIONS JAPONAISE (anciennement BOISSY ACTIONS JAPONAISES), COVÉA FINANCES ACTIONS FRANCAISES (anciennement BOISSY ACTIONS FRANCAISES), COVÉA FINANCES MOYEN TERME (anciennement BOISSY MOYEN TERME) Représentant permanent de LA SAUVEGARDE au Conseil d'Administration de BOISSY FINANCES
Philippe BLAVIER 12, rue du Buisson 01050 BRUXELLES	Administrateur depuis 2007 Président du Comité d'Audit Échéance du mandat en cours : 2012	Mandats exercés : Administrateur de BNP PARIBAS INVESTEMENT PARTNERS Administrateur à l'étranger de BANCA NAZIONALE DEL LAVORO (Rome), ALGONQUIN (Bruxelles), TRAFIGURA BEHEER (Amsterdam), IBERIAN MINERALS (Toronto) Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années : Néant
Michel DUFIEF 18, rue de Bourgogne 75007 PARIS	Administrateur depuis 2006 Membre du Comité d'Audit Échéance du mandat en cours : 2012	Mandats exercés : Président du Conseil de Surveillance de SALTIEL SA Administrateur de la FONCIÈRE DES 6 ^e ET 7 ^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années : Administrateur de COFITEM-COFIMUR, PHRV, SIIC DE PARIS, SIIC DE PARIS 8 ^e , SOPHIA ET SATURNE
Luc GUINEFORT 4, rue Seveste 75018 PARIS	Président d'Honneur Administrateur depuis 2006 Échéance du mandat en cours : 2012	Mandats exercés : Président du Conseil d'Administration de COFITEM-COFIMUR, PHRV et la FONCIÈRE DES 6 ^e ET 7 ^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) (jusqu'au 31 juillet 2010) Administrateur de RISQUE & SÉRÉNITÉ et de la FONCIÈRE COFITEM Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années : Président du Conseil d'Administration de la FONCIÈRE COFITEM Président Directeur Général de SIIC de Paris Vice-Président de SIIC DE PARIS 8 ^e Administrateur de LOCAMUR-SOFIGROS et de SOPHIA
Olivier LEBORGNE représentant permanent de de GMF VIE 76, rue de Prony 75017 PARIS	Administrateur depuis 2010 Membre du Comité d'Audit Échéance du mandat en cours : 2012	Mandats exercés : Membre du Conseil de Surveillance de GMF INTER ENTREPRISE (FCPE) Membre du Comité de Gérance de SCE CHÂTEAU BEAUMONT et de SC CHÂTEAU BEYCHEVELLE Administrateur de UNIVERS MUTUALITÉ (Mutuelle) Représentant permanent de ASSISTANCE PROTECTION JURIDIQUE au Conseil de Surveillance de COVÉA FINANCE Représentant permanent de COVÉA FINANCE au Conseil d'Administration de FIDELIA SERVICES Représentant permanent de GMF ASSURANCES au Conseil d'Administration de COFITEM-COFIMUR Représentant permanent de GMF VIE au Conseil de Surveillance de ANTHEMIS, au Conseil d'Administration de BARRIÈRE FRÈRES, de la FONCIÈRE DES 6 ^e et 7 ^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC) et de CEGEREAL

Noms et adresse	Mandat et durée du mandat	Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la Société
Olivier LEBORGNE (suite) représentant permanent de GMF VIE 76, rue de Prony 75017 PARIS	Administrateur depuis 2010 Membre du Comité d'Audit Échéance du mandat en cours : 2012	Représentant permanent de LA SAUVEGARDE au Conseil d'Administration de BOISSY FINANCES et de GRANDS MILLÉSIMES DE FRANCE Administrateur à l'étranger de AME LIFE LUX SA, ASSURANCES MUTUELLES D'EUROPE LUX SA, CSE ICO, CSE INSURANCE SERVICES, CSE SAFEGUARD, GMF FINANCIAL Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années : Administrateur de UNI MUTUALITÉ Représentant permanent de GMF VIE au Conseil de Surveillance de COVÉA FINANCE Représentant permanent de GMF ASSURANCES au Conseil d'Administration de FONCIÈRE MALESHERBES COURCELLES
Pierre REICHERT représentant permanent des ASSURANCES DU CRÉDIT MUTUEL VIE 34, rue du Wacken 67000 STRASBOURG	Administrateur depuis 2006 Échéance du mandat en cours : 2012	Mandats exercés : Président de EURO PROTECTION SERVICES Représentant permanent de ACM VIE SA au Conseil d'Administration de ACMN IARD et de la FONCIÈRE DES 6 ^e et 7 ^e ARRONDISSEMENTS DE PARIS 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 EP SERVICES au Conseil d'Administration de SEPSAD SA Représentant permanent à l'étranger des ACM IARD SA au Conseil d'Administration de RACC SEGUROS, COMPANIA DE SEGUROS Y REASEGUROS SA Représentant permanent à l'étranger des ACM VIE SA au Conseil d'Administration de PARTNERS ASSURANCES SA Administrateur à l'étranger d'ICM RE Directeur Comptes et Réassurance du Groupe des ASSURANCES DU CRÉDIT MUTUEL Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années : Membre du Conseil de Surveillance de FONCIÈRE MASSENA SCA Président Directeur Général de la SA 174 PRÉS SAINT-GERMAIN Président de MASSENA PROPERTY SAS et de FLANDRE OFFICES Représentant permanent de ACM VIE SA 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 SA, Président de FONCIÈRE ACM SAS Représentant permanent de ACM VIE Sam auprès de SCPI CRÉDIT MUTUEL IMMOBILIER et de SCPI CRÉDIT MUTUEL PIERRE
ALLIANZ VIE 87, rue de Richelieu 75002 PARIS	Administrateur depuis 2010 Échéance du mandat en cours : 2016	Mandats exercés : Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :
Jean-Marie SOUBRIER 100, boulevard du Montparnasse 75014 PARIS	Administrateur depuis 2007 Échéance du mandat en cours : 2012	Mandats exercés : Président Directeur Général de FLETIREC et de T.C.B. Administrateur de la S.N.G.I et de SOUBRIER AMEUBLEMENT Administrateur de SIIC DE PARIS Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années : Directeur Général Délégué de CAPE HOLDING Représentant permanent de CALYON au Conseil d'Administration de SIIC DE PARIS Administrateur de CAPEFIN Représentant permanent de CACIF au conseil de Compagnie des Salins du Midi et des SALINES DE L'EST Représentant Permanent de CAPEFIN au Conseil de ALTAREA et de ALTAPAR Représentant permanent de CACIF au Conseil de IDIA PARTICIPATION et de IDIA AGRICAPITAL

Il n'existe aucun autre mandataire social.

Fonctionnement du Conseil d'Administration

La Société est représentée à l'égard des tiers par ses dirigeants mandataires sociaux. Conformément aux dispositions statutaires, il n'existe pas de limitation aux pouvoirs légaux du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués.

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, Arnaud POMEL, auparavant Directeur Général Adjoint, a été nommé 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.

Luc GUINEFORT, fondateur de la Société en 2005, ayant fait valoir ses droits à la retraite, a été nommé Président d'Honneur de la Société dont il reste administrateur. Le Conseil d'Administration du 28 juillet 2010 a décidé de nommer François THOMAZEAU Président de la Société à compter du 1^{er} août 2010, pour la durée restant à courir de son mandat d'administrateur.

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 présentation 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. Une fois par an, les administrateurs sont invités à s'exprimer sur son fonctionnement au cours de l'année et sur la qualité de la préparation de ses travaux, et à proposer des pistes d'amélioration.

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 trois fois au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010. 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 sont soumis à un règlement intérieur qui prévoit qu'ils doivent exercer 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.

Professionalisme 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 de Reflexion Stratégique

En raison de la conjoncture économique et des risques particuliers auxquels la Société pouvait se trouver confrontée, le Conseil d'Administration avait décidé de créer fin 2008 à titre provisoire un Comité *ad hoc* de Réflexion Stratégique. Celui-ci a été dissout au cours de l'exercice.

■ Comité des Engagements

Le Conseil d'Administration a décidé de faire évoluer la gouvernance et de créer un Comité des Engagements. Ce nouveau Comité, composé du Président, d'administrateurs et des membres de la Direction Générale, se réunira au moins quatre fois par an.

Il a pour attributions la définition du cadre général des investissements et des arbitrages, ainsi que l'examen des opérations significatives présentées par la Direction Générale.

■ 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.

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

Début 2011, la composition du Comité d'Audit a évolué pour tenir compte des changements intervenus dans la gouvernance de la Société au cours de l'exercice 2010. Y sont représentés de grands actionnaires de la Société : le groupe COVÉA et PHRV. Ce Comité est également composé de deux administrateurs indépendants : Philippe BLAVIER qui en est le Président et Michel DUFIEF.

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 de personnalités qualifiées membres du Conseil d'Administration.

Le Président et le Directeur Général ne sont pas membres du Comité mais peuvent être invités à s'exprimer devant celui-ci. Le Comité peut également 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 et 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.

À l'issue de l'examen des comptes annuels, le Président du Comité d'Audit fait rapport au Conseil des travaux réalisés sur l'exercice. À cette occasion, le Conseil apprécie les missions réalisées par le Comité au regard des objectifs assignés et formule des pistes d'amélioration sur son fonctionnement.

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.

La Société fait parvenir au Comité avant sa 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. Un compte-rendu est établi après chaque réunion et soumis à l'approbation de ses membres.

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 deux 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'options d'achat ou de souscription d'actions au bénéfice des dirigeants.

Le Comité des Rémunérations peut également émettre toute observation qu'il juge utile sur les modes et montants de rémunération des dirigeants autres que les mandataires sociaux.

Le Comité des Rémunérations se réunit autant que nécessaire, au moins une fois par an, et en toute hypothèse, préalablement aux réunions du Conseil d'Administration dont l'ordre du jour comporte l'examen d'un sujet se rapportant à sa mission. La périodicité et la durée des séances du Comité des Rémunérations doivent être telles qu'elles permettent un examen et une discussion approfondis des matières relevant de la compétence du Comité.

■ Rémunération du Conseil d'Administration

L'Assemblée Générale du 6 mai 2008 a décidé de porter le montant global des jetons de présence à 80 000 €. Le Conseil d'Administration a décidé de les répartir à parts égales entre ses membres. En outre, une part supplémentaire de 3 000 € qui s'ajoute aux jetons de présence ordinaires est attribuée aux membres du Comité d'Audit (6 000 € pour son Président).

■ Rémunération des dirigeants mandataires sociaux

Le Conseil d'Administration, suite à l'adoption du Code MIDDLENEXT en tant que référentiel de normes de bonne gouvernance, veille à l'application de ses recommandations dans la Société :

- Contrat de travail et mandat social : Lors de sa nomination en tant que Directeur Général, le Conseil d'Administration a maintenu le contrat de travail de Arnaud POMEL. En effet, en raison de son statut préalable de salarié de la Société et de son ancienneté, le Conseil a confirmé le maintien de son contrat de travail antérieur à sa fonction de mandataire social et correspondant à un emploi effectif. Compte tenu de son actionnariat, de sa politique de rémunération des dirigeants et des conditions légales strictes de ce cumul, le Conseil d'Administration a estimé qu'il n'était pas opportun d'appliquer cette recommandation, mais a souhaité 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.
- Définition et transparence de la rémunération : la Société se conforme à la présentation standardisée de la rémunération des dirigeants proposée dans le cadre de la recommandation AMF du 22 décembre 2008. Également, le Conseil se conforme aux principes d'exhaustivité, d'équilibre, de benchmark, de cohérence, de lisibilité, de mesure et de transparence pour déterminer le niveau de rémunération des dirigeants.

- Indemnités de départ : 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 qui concernent uniquement les bénéficiaires d'un contrat de travail : soit 9 mois de salaire pour 10 ans d'ancienneté et proportionnelle à l'ancienneté en deçà. Ce dispositif concerne également tous les salariés.
- Régimes de retraite supplémentaires : 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.
- Stock options et attributions gratuites d'actions : aucun plan de stock options n'a été mis en œuvre par le Conseil d'Administration. Une attribution gratuite d'actions décidée en 2010 au profit des salariés et dirigeants a porté sur 0,18 % du capital de la Société. L'attribution définitive des actions a été soumise à des conditions de performance qui traduisent l'intérêt à moyen/long terme de la Société.

Aucun mandataire social n'a bénéficié de bonus ou de rémunération complémentaire au titre de l'exercice 2010. 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, sur une organisation et un référentiel de procédures permettant d'optimiser le fonctionnement de l'entreprise tout en assurant la maîtrise des risques et la sauvegarde des actifs, la qualité de l'information comptable et financière, ainsi que la conformité aux lois et aux règlements. Le dispositif de contrôle interne ne peut fournir une garantie absolue, mais il vise à donner une assurance raisonnable que ces objectifs seront atteints.

La Société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son patrimoine, 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 2010, 33 % du patrimoine en valeur nette comptable était en travaux. Le solde du patrimoine était entièrement loué à l'exception de la partie de l'immeuble situé avenue Octave Gréard qui a fait l'objet d'un bail début 2011.

En 2011, la Société bénéficiera en année pleine des locations intervenues au cours du 1^{er} semestre 2010, ainsi que de la croissance des produits d'exploitation des deux hôtels Holiday Inn détenus dans le 6^e arrondissement (240 chambres).

L'achèvement des travaux de restructuration sur les immeubles du 136 bis, rue de Grenelle et du 1, avenue Charles Floquet permettra à la Société de bénéficier d'autres loyers complémentaires à l'issue de leur commercialisation. Seuls demeureront en cours de restructuration le solde des immeubles de la rue Saint-Dominique (environ 11 000 m²) et l'hôtel particulier du 24, rue de l'Université (2 200 m²).

À moyen et long terme

À l'horizon 2012, la poursuite du développement de l'activité foncière (avec la restructuration du 45-51, rue Saint-Dominique et du 24, rue de l'Université, représentant 13 200 m² de bureaux sur un patrimoine total de 59 000 m²) et de l'activité hôtelière contribuera à la croissance des résultats et du dividende dans les années suivantes.

La perspective d'une entrée en location des immeubles en cours de restructuration en 2011-2012, après achèvement des travaux, devrait permettre à la Société de bénéficier encore à horizon 2012 d'autres 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 qui pèsent sur les résultats, mais qui sont nécessaires à la valorisation à long terme du patrimoine de la Société. La rentabilité de ces immeubles exceptionnels, très assurée à long terme, est nécessairement 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	8 %	5 %	85 %	2 %

Le management dispose d'une expérience de plus de 20 ans dans le développement et la valorisation d'actifs immobiliers dans Paris. La Société est ainsi en mesure de mener une stratégie d'acquisition ciblée sur des actifs offrant de manière durable de bonnes perspectives de rendement et de valorisation.

Les projets d'acquisition d'actifs font l'objet d'une analyse économique, commerciale, financière, technique et juridique. Ils donnent également lieu à la consultation ou à l'information des membres du Comité d'Audit et du Conseil d'Administration. Les diligences techniques sont effectuées par le réseau d'experts du groupe, en sus des expertises réglementaires.

Les immeubles étant détenus dans une optique de long terme, la politique de la Société est d'amener progressivement son patrimoine aux plus hautes normes de qualité environnementale et aux meilleurs standards de confort et de sécurité souhaités par les grands utilisateurs.

L'expérience de ses équipes dans la maîtrise d'ouvrage de ce type d'opérations permet d'envisager le bon déroulement de ces opérations pour lesquelles elle dispose d'un réseau d'intervenants et de maîtres d'œuvre aguerris. Néanmoins, ces opérations de restructuration de grande ampleur présentent des risques dans leur déroulement liés à leur complexité, 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.

(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.

L'approche de la valeur vénale peut être conduite suivant la méthode dite par le revenu, ou du « Discounted Cash Flow », avec un recouplement par une seconde méthode dite par comparaison. L'évolution de cette valeur est largement corrélée à l'évolution du marché de l'immobilier. Une nouvelle expertise externe de la valeur des actifs immobiliers de la Société a été réalisée fin 2010.

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 dévient 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 2010 permettent de valoriser le patrimoine à 720,0 M€ hors droits, contre 662,9 M€ au 31 décembre 2009. Cette valorisation, qui tient compte des travaux réalisés sur l'exercice, permet de constater une plus-value latente globale sur immeubles de 60,3 M€ fin 2010, contre 36,3 M€ fin 2009.

Sur ces bases, l'actif net réévalué hors droits par action ressort à 19,03 € fin 2010, pour les 25 594 655 actions composant le capital social, contre 17,57 € fin 2009, soit une augmentation de 8,3 %. L'actif net réévalué droits inclus par action ressort à 19,77 € au 31 décembre 2010, contre 18,19 € au 31 décembre 2009.

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, selon différents indices de référence.

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 sensible 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 2010 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 trouvent situés 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 à fin 2010 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 280,2 M€ au 31 décembre 2010, à comparer à 434,7 M€ de fonds propres consolidés.

Afin de se couvrir contre le risque de hausse des taux d'intérêt, la Société dispose de 315 M€ de caps en activité.

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 caps (contrats de garantie de taux plafond) pour un encours notionnel qui permet globalement de couvrir un éventuel risque de transformation à hauteur de 315 M€. La Société a profité de la conjoncture favorable de l'été 2010 pour souscrire 165 M€ de caps à départ différé qui viendront progressivement se substituer aux caps existants au fur et à mesure de leur tombée. Ces instruments de couverture, conclus à un taux moyen pondéré de 3,0 %, avaient une valeur positive de 5,4 M€ au 31 décembre 2010.

Le taux moyen pondéré des caps en activité étant de 3,27 %, une variation à la hausse de 100 points de base des taux d'intérêts affecterait le résultat dans les proportions suivantes :

- en deçà de 3,27 %, le résultat net serait affecté à hauteur de 2,8 M€,
- au-delà de 3,27 %, les dettes étant totalement couvertes, le résultat ne serait pas affecté.

A contrario, la Société bénéficie d'une éventuelle variation à la baisse des taux d'intérêts qui diminue la charge d'intérêts, 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 2010, la Société disposait de 64,5 M€ de lignes de crédit non tirées et de 7,6 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 généralement compris entre 45 % et 50 %,
- une clause d'actionariat.

Au 31 décembre 2010, 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 36,5 %.

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 2010, la Société détenait pour 38,3 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 +/- 0,46 %.

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 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.

Dans le cadre du contrôle interne des missions d'audit sont effectuées dont il est rendu compte au Comité d'Audit. Des contrôles ponctuels peuvent être réalisés en tant que de besoin.

Au cours de l'exercice les vérifications 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.

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 31/12/2010.

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 Paris et à Courbevoie, le 11 mars 2011

Les Commissaires aux Comptes

SEREG

Jean-Marie TOUZET

MAZARS

Anne VEAUTE

Informations complémentaires au rapport de gestion

■ Rémunération des mandataires sociaux – intérêts des dirigeants – programmes de stock-options

Jetons de présence

L'Assemblée Générale du 6 mai 2008 a décidé de porter le montant global des jetons de présence à 80 000 €. Le Conseil d'Administration a décidé de les répartir à parts égales entre ses membres. En outre, une part supplémentaire de 3 000 € qui s'ajoute aux jetons de présence ordinaires est attribuée aux membres du Comité d'Audit (6 000 € pour son Président).

Rémunérations versées par la Société et le groupe

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, Arnaud POMEL, auparavant Directeur Général Adjoint, a été nommé 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 du 28 juillet 2010 a décidé de nommer François THOMAZEAU Président de la Société à compter du 1^{er} août 2010, pour la durée restant à courir de son mandat d'administrateur. Luc GUINEFORT, fondateur de la Société en 2005, ayant fait valoir ses droits à la retraite, a été nommé Président d'Honneur de la Société dont il reste administrateur.

Pour l'exercice 2010, la rémunération brute des dirigeants mandataires sociaux a été la suivante :

- François THOMAZEAU : 29 471 € (dont 8 636 € de jetons de présence)
- Luc GUINEFORT : 79 506 € (dont 5 636 de jetons de présence)
- Arnaud POMEL : 290 074 €
- Alain LE VÉEL : 8 636 € (jetons de présence)
- Olivier RICHE : 5 636 € (jetons de présence)
- Guy DE SOUCY : -

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

Au cours de l'année 2010, 45 650 actions ont été attribuées gratuitement par le Conseil d'Administration, représentant 0,18 % du capital de la Société. Cette attribution a bénéficié aux salariés (1 700 actions) et aux dirigeants mandataires sociaux (43 950 actions). L'attribution définitive des actions sera soumise aux conditions de performance suivantes : le maintien du dividende et si possible son augmentation, le maintien de la qualité moyenne des immeubles, le maintien et le renouvellement de financements suffisants pour assurer le fonctionnement de la Société. Les dirigeants devront 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. Lors de la cessation de ses fonctions de Président au 1^{er} août 2010, Luc GUINEFORT a renoncé à cette indemnité pour départ à la retraite qui lui était due par la Société.

Les dirigeants ne bénéficient d'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 2010	EXERCICE 2009
François THOMAZEAU – Président du Conseil d'Administration		
Rémunération brute due au titre de l'exercice	29 471	3 000
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	54 400	-
TOTAL	83 871	3 000
Luc GUINEFORT – Président d'Honneur		
Rémunération brute due au titre de l'exercice	79 506	105 000
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	503 200	-
TOTAL	582 706	105 000
Arnaud POMEL – Directeur Général		
Rémunération brute due au titre de l'exercice	290 074	290 069
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	13 600	-
TOTAL	303 674	290 069
Alain LE VÉEL – Directeur Général Délégué		
Rémunération brute due au titre de l'exercice	8 636	3 000
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	8 840	-
TOTAL	17 476	3 000
Olivier RICHE – Directeur Général Délégué		
Rémunération brute due au titre de l'exercice	5 636	-
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	8 840	-
TOTAL	14 476	-
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	8 840	-
TOTAL	8 840	-

Rémunération brute de chaque dirigeant mandataire social				
François THOMAZEAU – Président du Conseil d'Administration	EXERCICE 2010		EXERCICE 2009	
	MONTANT DÛ	MONTANT VERSÉ	MONTANT DÛ	MONTANT VERSÉ
Rémunération fixe	20 835	20 835	-	-
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	8 636	8 636	3 000	3 000
Avantages en nature	-	-	-	-
TOTAL	29 471	29 471	3 000	3 000
Luc GUINEFORT – Président d'Honneur	EXERCICE 2010		EXERCICE 2009	
	MONTANT DÛ	MONTANT VERSÉ	MONTANT DÛ	MONTANT VERSÉ
Rémunération fixe	73 870	73 870	105 000	105 000
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	5 636	5 636	-	-
Avantages en nature	-	-	-	-
TOTAL	79 506	79 506	105 000	105 000
Arnaud POMEL – Directeur Général	EXERCICE 2010		EXERCICE 2009	
	MONTANT DÛ	MONTANT VERSÉ	MONTANT DÛ	MONTANT VERSÉ
Rémunération fixe	290 074	290 074	290 069	290 069
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	-	-	-	-
TOTAL	290 074	290 074	290 069	290 069
Alain LE VÉEL – Directeur Général Délégué	EXERCICE 2010		EXERCICE 2009	
	MONTANT DÛ	MONTANT VERSÉ	MONTANT DÛ	MONTANT VERSÉ
Rémunération fixe	-	-	-	-
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	8 636	8 636	3 000	3 000
Avantages en nature	-	-	-	-
TOTAL	8 636	8 636	3 000	3 000
Olivier RICHÉ – Directeur Général Délégué	EXERCICE 2010		EXERCICE 2009	
	MONTANT DÛ	MONTANT VERSÉ	MONTANT DÛ	MONTANT VERSÉ
Rémunération fixe	-	-	-	-
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	5 636	5 636	-	-
Avantages en nature	-	-	-	-
TOTAL	5 636	5 636	-	-
Guy DE SOUCY – Directeur Général Délégué	EXERCICE 2010		EXERCICE 2009	
	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 2010		EXERCICE 2009	
	JETONS DE PRÉSENCE	AUTRE RÉMUNÉRATION	JETONS DE PRÉSENCE	AUTRE RÉMUNÉRATION
Sophie BEUVADEN	5 636	-	-	-
Philippe BLAVIER	5 636	-	-	-
Michel DUFIEF	11 636	-	6 000	-
Jean-Marie SOUBRIER	5 636	-	-	-
ALLIANZ VIE	5 636	-	-	-
ASSURANCES DU CRÉDIT MUTUEL VIE représentées par Pierre REICHERT	8 636	-	3 000	-
GMF VIE représentée par Bruno LEGROS	8 636	-	3 000	-
TOTAL	51 452	-	12 000	-

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						
	François THOMAZEAU	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						
	François THOMAZEAU	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						
	François THOMAZEAU	Luc GUINEFORT	Arnaud POMEL	Alain LE VÉEL	Olivier RICHÉ	Guy DE SOUCY
Date de l'Assemblée Générale	7 avril 2010					
Attributions gratuites autorisées par l'Assemblée Générale	0,5 % du capital social					
Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	4 000	37 000	1 000	650	650	650
Valorisation des actions	54 400	503 200	13 600	8 840	8 840	8 840
Date d'acquisition	28 juillet 2012					
Date de disponibilité	28 juillet 2014					
Conditions de performance	<ul style="list-style-type: none"> • Maintien du dividende et si possible son augmentation • Maintien de la qualité moyenne des immeubles • Maintien et renouvellement de financements suffisants pour assurer le fonctionnement de la Société. 					

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
François THOMAZEAU – Président du Conseil d'Administration	-	-	-
Luc GUINEFORT – Président d'Honneur	-	-	-
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° 2
Date de l'Assemblée Générale	7 avril 2010
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 2010	-
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	François THOMAZEAU	Luc GUINEFORT	Arnaud POMEL	Alain LE VÉEL	Olivier RICHE	Guy DE SOUCY
Fonction	Président du Conseil d'Administration	Président d'Honneur	Directeur Général	Directeur Général Délégué	Directeur Général Délégué	Directeur Général Délégué
Début de mandat	2006	2006	2009	2006	2009	2009
Fin de mandat	2012	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	X
Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions	Oui		X ⁽¹⁾			
	Non	X	X		X	X
Indemnités relatives à une clause de non concurrence	Oui					
	Non	X	X	X	X	X

Les motifs pour lesquels la Société est susceptible de ne pas appliquer certaines recommandations du Code de gouvernement d'entreprise MIDDLENEXT 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 ».

Intérêts 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.

Le nombre d'actions détenues par les mandataires sociaux était le suivant début 2011 :

- François THOMAZEAU, Président du Conseil d'Administration : 2 181
- Luc GUINEFORT, Président d'Honneur : 120 787
- Arnaud POMEL, Directeur Général : 15 908
- Alain LE VÉEL, Directeur Général Délégué : 700
- 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
- ACM VIE, Administrateur : 2 442 898
- ALLIANZ VIE, Administrateur : 4 670 255
- COFITEM-COFIMUR, Administrateur : 1 272 414
- GMF VIE, Administrateur : 3 320 686
- PHRV, Administrateur : 6 736 095

(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. Arnaud POMEL, désigné Directeur Général en 2009, bénéficiait antérieurement de cette indemnité en tant que salarié. Lors de son départ à la retraite au 1^{er} août 2010, Luc GUINEFORT a renoncé à cette indemnité qui lui était due par la Société.

Plans de stock-options des salariés et mandataires sociaux

L'Assemblée Générale du 7 avril 2010 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 2010, 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 précédent autorisé par l'Assemblée Générale 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 2010, l'effectif de la Société était de 5 personnes. Les salariés détenaient 39 293 actions représentant 0,15 % 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 2010, les salariés et mandataires sociaux détenaient dans le cadre de ce plan 10 249 actions de la Société.

L'Assemblée Générale du 7 avril 2010 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 2010, 45 650 actions ont été attribuées gratuitement par le Conseil d'Administration, représentant 0,18 % du capital de la Société. Cette attribution a bénéficié aux salariés (1 700 actions) et aux dirigeants mandataires sociaux (43 950 actions).

L'attribution définitive des actions sera soumise aux conditions de performance suivantes : le maintien du dividende et si possible son augmentation, le maintien de la qualité moyenne des immeubles, le maintien et le renouvellement de financements suffisants pour assurer le fonctionnement de la Société.

Cette attribution gratuite d'actions n'est pas soumise à une condition de présence dans l'entreprise.

	ENSEMBLE DES SALARIÉS Y COMPRIS DIRIGEANTS	NOMBRE ET VALEUR DES ACTIONS ATTRIBUÉES AUX 10 SALARIÉS LES MIEUX DOTÉS	NOMBRE ET VALEUR DES ACTIONS ATTRIBUÉES AUX DIRIGEANTS ET MANDATAIRES SOCIAUX	VALEUR UNITAIRE MOYENNE DE L'ACTION (COURS MOYEN AU JOUR DE L'ATTRIBUTION)
Durant l'année 2010				
Nombre	45 650	1 700	43 950	
Valeur	621 K€	23 K€	598 K€	13,60 €

■ 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	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Commissariat aux Comptes	68 880	51 100	100 %	100 %	47 500	42 500	100 %	100 %
FONCIÈRE DES 6 ^e ET 7 ^e ARDTS	47 500	42 500	69 %	83 %	47 500	42 500	100 %	100 %
Filiales intégrées globalement	21 380	8 600	31 %	17 %	-	-	-	-
Missions accessoires	-	-	-	-	-	-	-	-
FONCIÈRE DES 6 ^e ET 7 ^e ARDTS	-	-	-	-	-	-	-	-
Filiales intégrées globalement	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total	68 880	51 100	100 %	100 %	47 500	42 500	100 %	100 %
Autres prestations	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	68 880	51 100	100 %	100 %	47 500	42 500	100 %	100 %

Informations complémentaires concernant le contrôle de la Société

■ 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'acquérir ou non le contrôle de la Société, de demander sa nomination ou celle d'une ou plusieurs personnes comme administrateur, membre du directoire ou du Conseil de Surveillance. Elle est adressée à la Société, et à l'Autorité des Marchés Financiers dans le délai prévu par la loi.

À défaut d'avoir été déclarées dans les conditions ci-dessus énoncées, conformément à l'article L.233-7 du Code de Commerce, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote pour toute Assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification, conformément à l'article L.233-14 du Code de Commerce. Les droits de vote attachés à ces actions ne peuvent pas être exercés ou délégués par l'actionnaire défaillant.

À défaut de déclaration par l'actionnaire franchissant les seuils de 10 %, 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 2010, 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. Il n'a pas varié depuis les augmentations de capital approuvées par l'Assemblée Générale du 6 mai 2008. Toutes 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.

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
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 2010, la Société a procédé à l'acquisition de ses propres titres. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010, la Société a acheté 87 056 actions propres au cours moyen de 14,61 € et a vendu 98 257 actions propres au cours moyen de 13,67 €. Ainsi au 31 décembre 2010, elle détenait directement 219 522 actions propres de 15 € de valeur nominale, représentant 0,86 % du capital, pour une valeur nette comptable de 3,6 M€.

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 2010 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 2011

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 2010, le bilan de sa mise en œuvre était le suivant :

- Nombre d'actions détenues au 1^{er} janvier 2010 : 230 723
- Nombre de titres achetés : 87 056
- Nombre de titres vendus : 98 257
- Nombre de titres transférés : -
- Nombre de titres annulés au cours des 24 derniers mois : -
- Nombre de titres détenus : 219 522
- Valeur comptable du portefeuille : 3,6 M€
- Valeur de marché du portefeuille : 3,7 M€

Les mouvements par objectif ont été les suivants :

	Contrat de liquidité	Couverture des attributions	Croissance externe	TOTAL
Nombre détenu au 1 ^{er} janvier 2010	66 301	-	154 422	220 723
Réserve à transférer au 1 ^{er} janvier 2010	10 000	-	-	10 000
Nombre acheté	87 056	-	-	87 056
Valeur	1 272 K€	-	-	1 272 K€
Nombre vendu	-98 257	-	-	-98 257
Valeur	-1 343 K€	-	-	-1 343 K€
Nombre transféré	-	45 650	- 45 650	-
Nombre détenu au 1 ^{er} janvier 2011	65 100	45 650	108 772	219 522

Un nouveau programme de rachat sera soumis à l'Assemblée Générale du 13 avril 2011 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	22 €
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 – 12 octobre 2012

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 1 680 actionnaires au 31 décembre 2010. Le tableau ci-contre 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.

La répartition du capital est restée stable au cours de l'exercice. Les actionnaires qui détenaient plus de 5 % du capital au 31 décembre 2010 étaient les suivants :

<i>En %</i>			
Actionnaires	Nombre d'actions	Capital social	Droits de vote
Groupe PHRV	6 846 732	26,75 %	27,09 %
Groupe COVÉA	4 749 616	18,56 %	18,79 %
Groupe ALLIANZ	4 670 255	18,25 %	18,48 %
ASSURANCES DU CRÉDIT MUTUEL VIE	2 442 898	9,54 %	9,66 %
Groupe COFITEM-COFIMUR	2 230 497	8,71 %	8,82 %
Public	4 430 136	17,35 %	17,16 %
Auto-détention (y compris actions propres)	214 521	0,84 %	-
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.

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	31/12/2008		31/12/2009		31/12/2010	
	Capital	Droits de vote	Capital	Droits de vote	Capital	Droits de vote
Groupe PHRV	24,38	25,36	26,75	27,10	26,75	27,09
Groupe COVÉA	18,56	19,30	18,56	18,80	18,56	18,79
Groupe ALLIANZ	18,25	18,98	18,25	18,48	18,25	18,48
ASSURANCES DU CRÉDIT MUTUEL VIE	9,54	9,93	9,54	9,67	9,54	9,66
Groupe COFITEM-COFIMUR	8,71	9,07	8,71	8,83	8,71	8,82
Public	17,09	17,36	17,31	17,13	17,35	17,16
Actions auto-détenues	3,47	-	0,87	-	0,84	-

Table de concordance du rapport financier annuel

N° de rubrique ⁽¹⁾	INFORMATIONS	RAPPORT ANNUEL Pages
I	RAPPORT FINANCIER ANNUEL	
I-1	Comptes sociaux annuels	15-28
I-2	Comptes consolidés annuels	31-49
I-3	Rapport de gestion	9-12
I-4	Déclaration des personnes responsables	90
I-5-1	Rapport des contrôleurs légaux des comptes sur les comptes sociaux annuels	29
I-5-2	Rapport des contrôleurs légaux des comptes sur les comptes consolidés annuels	50
II	RAPPORTS INCLUS DANS LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL	
II-1	Honoraires des contrôleurs légaux des comptes	81
II-2	Rapport du Président sur le fonctionnement du Conseil d'Administration et sur les procédures de contrôle interne	58-72
II-3	Rapport des contrôleurs légaux des comptes sur le rapport du Président	73
II-4	Descriptif du programme de rachat d'actions propres	83-84

Table de concordance des documents présentés à l'Assemblée Générale

INFORMATIONS	RAPPORT ANNUEL Pages
Mandataires sociaux	4, 58-62
Projets des résolutions	13-14
Rapport du Conseil d'Administration / rapport de gestion	9-12
Comptes sociaux annuels	15-28
Comptes consolidés annuels	31-49
Tableau des résultats des cinq derniers exercices	18
Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes sociaux annuels	29
Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés annuels	50

(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	90
1.2	Déclaration	90
2	CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES	
2.1	Nom et adresse	4
2.2	Démisionnaires	-
3	INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES	
3.1	Informations financières historiques	5-6
3.2	Informations financières intermédiaires	-
4	FACTEURS DE RISQUE	67-72
5	INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR	
5.1	Histoire et évolution de la Société	
5.1.1	Raison sociale et nom commercial	51
5.1.2	Lieu et numéro d'enregistrement	51
5.1.3	Date de constitution et durée	51
5.1.4	Siège social, forme juridique et législation	51
5.1.5	Événements importants	9-10, 54
5.2	Investissements	
5.2.1	Principaux investissements réalisés	7, 51
5.2.2	Principaux investissements en cours	7, 51
5.2.3	Principaux investissements envisagés	7, 51
6	APERÇU DES ACTIVITÉS	
6.1	Principales activités	
6.1.1	Principales activités	7, 9
6.1.2	Nouveaux produits	-
6.2	Principaux marchés	7, 57
6.3	Événements exceptionnels	-
6.4	Dépendance de l'émetteur	52-54, 69-70
6.5	Position concurrentielle	57
7	ORGANIGRAMME	
7.1	Description du Groupe	4, 52-54
7.2	Liste des filiales importantes	53-54
8	PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES, USINES ET ÉQUIPEMENTS	
8.1	Immobilisations corporelles	7
8.2	Questions environnementales	11, 69
9	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT	
9.1	Situation financière	5-6, 9-11
9.2	Résultat d'exploitation	
9.2.1	Facteurs importants	9-11, 54
9.2.2	Changements importants	9-11, 54
9.2.3	Facteurs ayant une influence sensible	67-72
10	TRÉSORERIE ET CAPITAUX	
10.1	Capitaux de l'émetteur	10, 83-85
10.2	Flux de trésorerie	33
10.3	Structure de financement	10, 24, 38, 45
10.4	Restriction à l'utilisation des capitaux	-
10.5	Sources de financement attendues	10, 25, 40, 46
11	RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES	51

(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	12, 54, 68
12.2	Tendances susceptibles d'influer sensiblement	12, 54, 68
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	4, 58-62
14.2	Conflits d'intérêts	67
15	RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES	
15.1	Rémunération versée	22, 27, 43, 48, 66, 74-80
15.2	Avantages provisionnés	66, 74-80
16	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	
16.1	Expiration du mandat	63
16.2	Contrats de service	52
16.3	Comité d'Audit et Comité des Rémunérations	64-66
16.4	Gouvernement d'entreprise	58-67
17	SALARIÉS	
17.1	Nombre de salariés	4, 27, 48
17.2	Participation et stock-options des mandataires sociaux	79-80
17.3	Participation des salariés	80
18	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	
18.1	Principaux actionnaires	5, 85
18.2	Droits de vote	84
18.3	Contrôle de l'émetteur	85
18.4	Changement de contrôle	82
19	OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS	52-53
20	INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR	
20.1	Informations financières historiques ⁽¹⁾	5-6, 15-28, 31-49
20.2	Informations financières pro-forma	-
20.3	États financiers	15-28, 31-49
20.4	Vérifications des informations financières historiques annuelles	
20.4.1	Rapport sur les informations financières historiques	29, 50
20.4.2	Autres rapports	30
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	6, 54
20.8	Procédures judiciaires ou d'arbitrage	57
20.9	Changement significatif de la situation financière ou commerciale	54

(1) 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 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.

- les comptes sociaux et consolidés, ainsi que les rapports des contrôleurs légaux des comptes relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2009 figurant aux pages 12 à 48 du Document de référence comprenant le rapport financier annuel de l'exercice 2009 ayant été enregistré par l'AMF sous le numéro R.10-016 le 6 avril 2010.

N° de rubrique ⁽¹⁾	INFORMATIONS	RAPPORT ANNUEL Pages
21	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	
21.1	Capital social	
21.1.1	Montant du capital social	83
21.1.2	Titres non représentatifs du capital	83
21.1.3	Actions auto-détenues	83-84
21.1.4	Titres convertibles	84
21.1.5	Capital social potentiel	84
21.1.6	Capital sous option	84
21.1.7	Historique du capital social	83
21.2	Acte constitutif et statuts	
21.2.1	Objet social	51
21.2.2	Dispositions relatives aux organes d'administration et de direction	58-67
21.2.3	Droits et restrictions attachés aux actions	82-85
21.2.4	Droits des actionnaires	82-85
21.2.5	Assemblées Générales	82-85
21.2.6	Clauses relatives au changement de contrôle	12, 82, 85
21.2.7	Franchissements de seuils	82
21.2.8	Restrictions aux modifications du capital	82-85
22	CONTRATS IMPORTANTS	-
23	INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS	
23.1	Déclarations d'experts	55-57
23.2	Informations provenant de tiers	55-57
24	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	51
25	INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS	54

Document de référence

Personne responsable du Document de Référence

François THOMAZEAU, 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.

Les rapports des contrôleurs légaux des comptes figurant en pages 25 (comptes sociaux) et 48 (comptes consolidés) du Document de référence enregistré par l'AMF le 6 avril 2010 sous le numéro R.10-016 relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2009 contiennent une observation. »

François THOMAZEAU

Le 8 avril 2011



AUTORITÉ
DES MARCHÉS FINANCIERS

Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 8 avril 2011, conformément à l'article 212-13 de son Règlement Général. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière 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.

« Paris 7 Suffren »
15/19, avenue de Suffren
3, avenue Octave Gréard
Paris 7^e



Immeuble de 9 200 m² entièrement loué

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

La société est cotée sur Euronext Paris. Code mnémorique : SRG - Code ISIN F0010436329