

SCA FONCIERE MASSENA

Comptes annuels au 31/12/2007

(en euros)

Bilan - Actif

	Exercice 2007 (01/01/07 - 31/12/07)			Exercice 2006
	Brut	Amort. et provisions	Net	Net (01/01/06 - 31/12/06)
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Logiciels	0	0	0	0
Droit au bail	2 003 354	0	2 003 354	3 325 644
Mali technique	509 959	0	509 959	509 959
Immobilisations corporelles				
Terrains	308 731 062	1 818 186	306 912 876	52 190 598
Gros oeuvres	147 102 106	3 868 193	143 233 913	29 244 992
Façades et couvertures	38 344 115	1 673 416	36 670 699	5 933 237
Lots techniques	48 977 745	3 085 943	45 891 802	7 399 633
Second œuvre	22 991 630	1 699 633	21 291 997	971 190
Immobilisations en cours	419 407		419 407	
Immobilisations financières				
Titres de participation	39 530	0	39 530	0
Autres immobilisations financières	7 531	0	7 531	7 531
TOTAL I	569 126 440	12 145 371	556 981 068	99 582 784
ACTIF CIRCULANT				
Clients et comptes rattachés	3 112 765	258 218	2 854 547	1 729 790
Autres créances	7 176 833	0	7 176 833	1 948 495
Valeurs mobilières de placement	11 981 036	0	11 981 036	3 729 563
Disponibilités	512 655	0	512 655	850 927
Charges constatées d'avance	0	0	0	5 317
TOTAL II	22 783 289	258 218	22 525 072	8 264 092
Charges à répartir s/ plusieurs exer.	129 357	0	129 357	139 236
TOTAL GENERAL (I+II)	592 039 086	12 403 589	579 635 497	107 986 112

SCA FONCIERE MASSENA
Comptes annuels au 31/12/2007
(en euros)

Bilan - Passif

	Avant répartition 31/12/2007 (01/01/07 au 31/12/07)	Avant répartition 31/12/2006 (01/01/06 au 31/12/06)
CAPITAUX PROPRES		
Capital social	180 627 762	28 409 435
Parts des commandités	10 000	10 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport	326 464 960	20 985 495
Réserve légale	725 861	703 371
Réserves statutaires	15 139	15 139
Réserves réglementées	4 710	4 710
Autres réserves	0	0
Report à nouveau	42 397	-119 461
Acompte sur dividendes	0	0
RESULTAT DE L'EXERCICE	9 209 168	569 261
TOTAL I	517 099 997	50 577 950
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques	0	0
TOTAL II	0	0
DETTES		
Emprunts et dettes auprès des établissements de cré	46 360 730	44 593 195
Emprunts et dettes financières divers	9 440 239	9 730 525
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	0	87 527
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	906 721	438 318
Dettes fiscales et sociales	986 767	460 565
Autres dettes	4 841 043	2 098 032
Produits constatés d'avance	0	0
TOTAL III	62 535 499	57 408 162
TOTAL GENERAL (I+II+III)	579 635 497	107 986 112

Compte de résultat

	Exercice 2007 (01/01/07 au 31/12/07) 12 mois	Exercice 2006 (01/01/06 au 31/12/06) 12 mois
PRODUITS D'EXPLOITATION	24 149 930	7 775 330
Chiffre d'affaires	24 125 600	7 619 973
Reprises de provisions	4 813	6 693
Transferts de charges d'exploitation	0	148 193
Autres produits	19 518	471
CHARGES D'EXPLOITATION	12 879 222	5 431 821
Achats de matières et fournitures	0	0
Autres charges externes	3 161 958	2 170 517
Impôts et taxes	1 967 611	771 338
Salaires et traitements	0	0
Charges sociales	0	0
Dotations aux amortissements et aux provisions		
Dotations aux amortissements sur immobilisations	5 745 997	2 413 595
Dotations aux amortissements sur charges à répartir	9 880	0
Dotations aux provisions sur immobilisations	1 818 186	0
Dotations aux provisions sur actif circulant	175 590	74 173
Dotations aux provisions pour risques et charges	0	0
Autres charges	0	2 198
RESULTAT D'EXPLOITATION	11 270 709	2 343 509
Produits financiers	234 476	181 255
Produits financiers	0	14 535
Reprises sur provisions et transferts de charges	0	0
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	234 476	166 720
Charges financières	2 294 877	1 896 410
Intérêts et charges assimilées	2 294 877	1 896 410
Dotations aux amortissements et provisions	0	0
Charges nettes sur cessions de VMP	0	0
RESULTAT FINANCIER	-2 060 401	-1 715 155
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	9 210 307	628 353
Produits exceptionnels	73 616	0
Produits sur opérations de gestion	1	0
Produits sur opérations en capital	73 615	0
Reprises sur provisions et transfert de charges	0	0
Charges exceptionnelles	73 794	139
Charges sur opérations de gestion	3	139
Charges sur opérations en capital	73 791	0
Dotations aux amortissements et provisions	0	0
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-178	-139
Impôt sur les sociétés	961	58 953
RESULTAT NET	9 209 168	569 261

SCA FONCIERE MASSENA

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

PERIODE DU 01/01/2007 AU 31/12/2007

**Société en Commandite par Actions au capital de 180 637 762 Euros
RCS PARIS 632 019 261
Siège social : 42 rue des Mathurins– 75008 Paris**

SOMMAIRE

NOTE 1 – Événements principaux de l'exercice

NOTE 2 –Principes et méthodes comptables

NOTE 3 – Commentaires chiffrés

3.1 – Explication des postes du bilan actif

- 3.1.1 - Immobilisations incorporelles
- 3.1.2 - Immobilisations corporelles
- 3.1.3 - Immobilisations financières
- 3.1.4 - État des échéances des créances
- 3.1.5 - État des disponibilités
- 3.1.6 - Charges à répartir sur plusieurs exercices
- 3.1.7 – Charges constatées d'avance

3.2 – Explication des postes du bilan passif

- 3.2.1 - Capitaux propres
- 3.2.2 - État des échéances des dettes
- 3.2.3 - Dettes à payer et créances à recevoir
- 3.2.4 - Note sur les engagements hors bilan

3.3 – Explication des postes du compte de résultat

- 3.3.1 – Produits d'exploitation
- 3.3.2 – Autres achats et charges externes
- 3.3.3 – Impôts et taxes
- 3.3.4 – Dotations aux amortissements et provisions
- 3.3.5 – Résultat financier
- 3.3.6 – Impôt sur les bénéfices

NOTE 4 – Société consolidante

NOTE 5 – Filiales et participations

NOTE 6 – Rémunération des organes de gestion et de direction

NOTE 7 – Évènements postérieurs à la clôture

NOTE 8 - Tableau des flux de trésorerie

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS
AU 31 DECEMBRE 2007
(en euros)

NOTE 1 – Événements principaux de l'exercice

1.1 – Apport d'un patrimoine immobilier

Le 30 juin 2007, la SCA Foncière Masséna a acquis un portefeuille constitué de soixante deux immeubles. Ce patrimoine d'une surface globale de 139 700 m², principalement composés de bureaux et de logements se situe à Paris et Strasbourg. L'acquisition, d'un coût total de 458.489 K€ s'est faite par l'apport de ce patrimoine par diverses sociétés du Groupe des Assurances du Crédit Mutuel.

1.2 – Augmentation de capital par apports en nature d'actifs immobiliers de FONCIERE ACM SAS

Le 30 juin 2007, l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires a approuvé :

- l'apport par la société FONCIERE ACM SAS, filiale immobilière du Groupe des Assurances du Crédit Mutuel, d'un portefeuille d'actifs immobiliers valorisé à 295 997 444 € et composé de quarante neuf immeubles.
- la rémunération de cet apport par le biais d'une augmentation de capital au profit de FONCIERE ACM d'un montant de 295 997 444 € par l'émission de 23 679 795 actions nouvelles au prix de 12.50 € chacune dont 4.15 € de valeur nominale et 8.35 € de prime d'émission.

1.3 – Augmentation de capital par apports en nature d'actifs immobiliers de SA 174 PRES SAINT GERMAIN

Le 30 juin 2007, l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires a approuvé :

- l'apport par la société SA 174 PRES SAINT GERMAIN, filiale immobilière de la Société ACM VIE SA, d'un immeuble valorisé à 75 500 000 €.

- la rémunération de cet apport par le biais d'une augmentation de capital au profit de SA 174 PRES SAINT GERMAIN d'un montant de 75 500 000 € par l'émission de 6 040 000 actions nouvelles au prix de 12.50 € chacune dont 4.15 € de valeur nominale et 8.35 € de prime d'émission.

1.4 – Augmentation de capital par apports en nature d'actifs immobiliers de SCI SOCAPIERRE

Le 30 juin 2007, l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires a approuvé :

- l'apport par la société SCI SOCAPIERRE, filiale immobilière de la Société ACM VIE SA, d'un portefeuille d'actifs immobiliers valorisé à 57 925 000 € et composé de cinq immeubles.

- la rémunération de cet apport par le biais d'une augmentation de capital au profit de SCI SOCAPIERRE d'un montant de 57 925 000 € par l'émission de 4 634 000 actions nouvelles au prix de 12.50 € chacune dont 4.15 € de valeur nominale et 8.35 € de prime d'émission.

1.5 – Augmentation de capital par apports en nature d'actifs immobiliers du GACM

Le 30 juin 2007, l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires a approuvé :

- l'apport par la société GACM, société holding du groupe des Assurances de Crédit Mutuel, d'un immeuble valorisé à 12 070 000 €.

- la rémunération de cet apport par le biais d'une augmentation de capital au profit du GACM d'un montant de 12 070 000 € par l'émission de 965 600 actions nouvelles au prix de 12.50 € chacune dont 4.15 € de valeur nominale et 8.35 € de prime d'émission.

1.6 – Augmentation de capital par apports en nature d'actifs immobiliers de SAS DARBOY SAINT MAUR.

Le 30 juin 2007, l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires a approuvé :

- l'apport par la société SAS DARBOY SAINT MAUR, filiale de MASSIMOB elle-même associé commandité de FONCIERE MASSENA, d'un immeuble valorisé à 10 800 000 €.

- la rémunération de cet apport par le biais d'une augmentation de capital au profit du GACM d'un montant de 10 800 000 € par l'émission de 864 000 actions nouvelles au prix de 12.50 € chacune dont 4.15 € de valeur nominale et 8.35 € de prime d'émission.

1.7 – Augmentation de capital par apports en nature d’actifs immobiliers de ACM VIE MUTUELLE

Le 30 juin 2007, l’Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires a approuvé :

- l’apport par la société ACM VIE MUTUELLE SAM, filiale du GACM, d’un portefeuille d’actifs immobiliers valorisé à 6 196 500 € et composé de deux immeubles
- la rémunération de cet apport par le biais d’une augmentation de capital au profit de ACM VIE MUTUELLE SAM d’un montant de 6 196 500 € par l’émission de 495 720 actions nouvelles au prix de 12.50 € chacune dont 4.15 € de valeur nominale et 8.35 € de prime d’émission.

1.8 – Frais liés à l’ensemble des apports immobiliers

1.8.1 - Frais imputés en immobilisations

Au 31 décembre 2007, les droits et frais de notaires ainsi que les divers honoraires liés à l’opération d’apport se sont élevés à 4 634 K€ et ont été immobilisés au même titre que les actifs apportés. Conformément aux nouvelles dispositions règlementant les actifs, ces frais ont été ventilés sur la base des composants utilisés pour les immeubles.

1.8.2 - Frais imputés sur la prime d’émission

Au 31 décembre 2007, conformément au traité d’apport, les honoraires d’avocat, de commissaires aux apports et aux comptes s’élevant à 791 K€ ont été imputés sur la prime d’émission.

NOTE 2 –Principes et méthodes comptables

2.1 – Référentiel

Les comptes annuels ont été établis selon les mêmes conventions générales comptables et dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de bases que sont :

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

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

2.2 – Changement de méthode

Pour l'élaboration des comptes 2007, les avances sur charges quittancées à chaque échéance de loyer sont comptabilisées en compte de tiers, de même que la part correspondante des charges incombant aux locataires. Pour les exercices antérieurs, les avances sur charges étaient considérées comme du Chiffre d'Affaires et les charges incombant aux locataires venaient en charge d'exploitation.

Le changement de méthode, sans impact sur le résultat de la société est présenté dans le paragraphe relatif au Chiffre d'Affaires 3.3.1.

2.3 – Date de clôture de l'exercice

Les exercices sociaux ont une durée de 12 mois et débutent le 1^{er} janvier de chaque année pour se terminer le 31 décembre de la même année.

2.4 – Méthodes d'évaluation

2.4.1 - Immobilisations incorporelles

- Crédit bail immobilier

Les contrats de crédit bail immobilier, qui constituent un droit de nature incorporelle permettant au preneur de devenir propriétaire de l'immeuble au terme du contrat, figurent au bilan, sous le poste « Droit au bail » pour leur coût d'acquisition ou d'apport.

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

Le contrat de crédit-bail immobilier de l'actif situé à TOURS arrivant à échéance au 31 décembre 2007, la SCA Foncière Masséna a levé l'option pour le rachat de ce dernier, et donc sorti du poste d'immobilisations incorporelles, le montant correspondant à savoir 1 322 K€ de ce droit au bail pour l'affecter en terrain pour 80% et en construction pour 20%.

- Baux à construction

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

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

- **Mali technique**

Il correspond, selon le règlement CRC 2004 – 01, à hauteur de la participation antérieurement détenue, aux plus values latentes sur éléments d'actifs comptabilisés ou non dans les comptes de l'absorbée déduction faite des passifs non comptabilisés en l'absence d'obligation comptable dans les comptes de la société absorbée. Le mali technique est affecté de façon extra comptable aux éléments d'actifs identifiables.

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

2.4.2 – Immobilisations corporelles

- **Valeur brute des immeubles**

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

- **Amortissements des immeubles**

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

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

Composants	Durée d'utilité pour un actif neuf
Gros œuvre	30 à 100 ans
Façade, étanchéité, couverture, et menuiseries extérieures	25 à 40 ans
Installations techniques (chauffage, électricité, etc ...)	15 à 20 ans
Agencements intérieurs et décoration	10 ans

Les durées d'utilité varient autant du fait des natures de biens assez disparates avec des locaux commerciaux (30ans) et des immeubles de type haussmannien (100 ans).

- **Dépréciation des immeubles**

Les immeubles en patrimoine font l'objet à la clôture de chaque exercice d'une évaluation en valeur de marché sur la base d'expertises externes.

Des dépréciations sont constatées sur les actifs dès lors qu'un écart existe de manière durable entre la valeur d'expertise, droits compris, et la valeur nette comptable.

A la clôture de l'exercice 2007, des provisions pour dépréciation ont été dotées pour un total de 1 818 K€ ; 1 683 K€ pour un immeuble de bureau et 135 K€ pour un immeuble commercial sis à Paris.

2.4.3 – Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont évaluées à leur coût d'acquisition.

Une provision pour dépréciation durable est constituée au préalable, ligne à ligne, selon les modalités préconisées par le Comité d'urgence du CNC dans le cas suivant :

lorsqu'un titre est présumé durablement déprécié au sens de l'Avis précité, notamment quand son cours de bourse est resté inférieur de 20% au moins au prix de revient durant 6 mois consécutifs : la provision est égale, dans ce cas, à la différence entre la valeur historique et la valeur d'inventaire correspondant soit au dernier cours coté à la date d'arrêté, soit à la valeur recouvrable du titre évaluée à l'horizon de détention envisagé si l'entreprise a la capacité de conserver le titre ; l'évaluation de la valeur recouvrable est faite selon une approche multicritères ou, en cas de difficultés, par capitalisation sur la durée de détention probable de la valeur de marché moyenne du titre durant le dernier mois précédant l'arrêté.

2.4.4 – Clients et comptes rattachés

Les créances clients sont enregistrées pour leur valeur nominale.

Lorsque le recouvrement est compromis, une provision pour dépréciation est calculée au cas par cas sur la valeur brute de la créance.

2.4.5 – Valeurs mobilières de placement

Les placements de trésorerie sont enregistrés au bilan à leur coût d'acquisition. A la clôture de l'exercice, la valeur nette comptable est comparée à la valeur d'inventaire (cotation au jour de la clôture pour les OPCVM). Si cette dernière est inférieure à la valeur inscrite au bilan, une provision pour dépréciation est comptabilisée.

2.4.6 – Comptabilisation de loyers

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

NOTE 3 – Commentaires chiffrés

3.1 – Explication des postes du bilan actif

3.1.1 – Immobilisations incorporelles

Valeurs brutes	Valeur brute 01/01/2007	Augmentat.	Diminut.	Valeur brute au 31/12/2007
Droit au bail des baux à construction (1)	2 003 354	-	-	2 003 354
Crédit-bail immobilier (1)	1 322 290	-	- 1 322 290	-
Mali technique - rue des pyrénées paris 20e (2)	509 959	-	-	509 959
TOTAL	3 835 603	-	- 1 322 290	2 513 313

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

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

3.1.2 - Immobilisations corporelles

Valeurs brutes	Valeur brute au 01/01/2007	Augmentation (1)	Diminution	Valeur brute au 31/12/2007
Terrains (1)	52 190 598	256 546 743	-6 279	308 731 062
Gros œuvres (1)	31 170 651	115 931 454		147 102 105
Façades et couvertures (1)	6 548 665	31 795 450		38 344 115
Lots techniques (1)	8 746 888	40 230 857		48 977 745
Second œuvre (1)	1 664 037	21 327 594		22 991 631
Immobilisations en cours	0	419 407		419 407
TOTAL	100 320 839	466 251 505	-6 279	566 566 065

(1) L'augmentation des immobilisations corporelles sur la période, outre les immobilisations en cours s'explique principalement par les apports des sociétés du groupe GACM :

APPORTS	FONCIERE ACM	SA 174 PRES SAINT GERMAIN	SCI SOCAPIERRE	GACM	SAS DARBOY	VIE MUTUELLE SAM	FRAIS ACTIVES	TOTAL
Terrains	160 606 198	45 300 000	32 875 000	4 828 000	6 480 000	2 843 250	2 556 463	255 488 911
Gros œuvres	75 501 784	16 610 000	13 762 500	3 983 100	2 592 000	1 370 625	1 150 412	114 970 421
Façades et couvertures	20 298 187	4 530 000	4 000 000	1 086 300	648 000	914 813	318 150	31 795 450
Installations gles et tech	26 059 150	6 040 000	4 540 000	1 448 400	648 000	579 487	397 369	39 712 406
Second œuvre	13 532 125	3 020 000	2 747 500	724 200	432 000	488 325	211 689	21 155 839
Total	295 997 444	75 500 000	57 925 000	12 070 000	10 800 000	6 196 500	4 634 083	463 123 027

Les autres acquisitions concernent le rachat du crédit-bail immobilier de Tours pour 1 322 K€, et l'immeuble de Valence pour 1 387 K€.

Provisions	Provisions au 01/01/2007	Augmentation	Diminution	Provisions au 31/12/2007
Terrains	0	1 818 186		1 818 186
TOTAL	0	1 818 186	0	1 818 186

Amortissements	Amortissements au 01/01/2007	Augmentation	Diminution	Amortissements au 31/12/2007
Gros œuvres	1 925 659	1 942 535		3 868 194
Façades et couvertures	615 427	1 057 988		1 673 415
Lots techniques	1 347 256	1 738 687		3 085 943
Second œuvre	692 846	1 006 787		1 699 633
TOTAL	4 581 188	5 745 997	0	10 327 185

3.1.3 - Immobilisations financières

Valeurs brutes	Valeur brute au 01/01/2007	Augmentation	Diminution	Valeur brute au 31/12/2007
<u>Titres immobilisés de l'activité de portefeuille</u>				
Actions en nom propre	0	107 042	67 512	39 530
<u>Autres immobilisations financières</u>				
Fonds de roulement	7 531			7 531
TOTAL	7 531	107 042	67 512	47 061

FONCIERE MASSENA détient au 31 décembre 2007, 3 400 titres en nom propre.

3.1.4 - Etat des échéances des créances

Créances	Montant brut	Montant net	Échéance à 1 an au plus	Échéance à plus d'un an
Actif circulant				
Clients et comptes rattachés	3 112 765	2 854 547	2 596 329	258 218
Etat et collectivités	518 206	518 206	518 206	
Autres créances	6 658 627	6 658 627	6 658 627	
Totaux	10 289 598	10 031 380	9 773 162	258 218

3.1.5 – Etat des disponibilités

Au 31 décembre 2007, les soldes débiteurs de banque s'élèvent à 512 655 € et les valeurs mobilières de placement à 11 981 036 €.

Les plus values latentes sur SICAV au 31 décembre 2007 sont de 7 575 €.

3.1.6 – Charges à répartir sur plusieurs exercices

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

Charges à répartir s/ plusieurs exercices	Au 01/01/2007	Augment.	Diminut. (1)	Au 31/12/2007
frais d'émission des emprunts	139 236	-	9 880	129 356

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

3.1.7 – Charges constatées d'avance

Aucune charge constatée d'avance n'est comptabilisée au 31 décembre 2007.

3.2 – Explication des postes du bilan passif

3.2.1 – Capitaux propres

	Capital social (*)	Prime	Réserve légale	Réserves	Report à nouveau	Acompte s/dividendes	Résultat net	TOTAL
au 01/07/2003	4 614 800	1 282	461 480	351 773	16 327		16 035 451	21 481 113
Affectation résultat 2003					16 035 451		-16 035 451	0
Dividendes					-16 012 800			-16 012 800
Acompt sur résultat 2004						-5 004 000		-5 004 000
Transformation en SCA	10 000							10 000
Augmentation capital	11 537 000	8 505 687						20 042 687
Résultat au 31/12/2004							4 837 828	4 837 828
au 31/12/2004	16 161 800	8 506 969	461 480	351 773	38 978	-5 004 000	4 837 828	25 354 828
Affectation résultat 2004		-37 163	241 891	-331 924	-38 978	5 004 000	-4 837 828	0
Résultat au 31/12/2005							-119 461	-119 461
au 31/12/2005	16 161 800	8 469 806	703 371	19 849	0	0	-119 461	25 235 365
Affectation résultat 2005					-119 461		119 461	0
Augmentation capital	12 257 635	12 515 689						24 773 324
Résultat au 31/12/2006							569 261	569 261
au 31/12/2006	28 419 435	20 985 495	703 371	19 849	-119 461	0	569 261	50 577 950
Affectation résultat 2006			22 490		161 858		-569 261	-384 913
Résultat au 31/12/2007							9 209 168	9 209 168
Augmentation capital	152 218 327	305 479 465						457 697 792
au 31/12/2007	180 637 762	326 464 960	725 861	19 849	42 397	0	9 209 168	517 099 997

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

Les statuts de la Foncière Massena comportent des dispositions concernant la perte du statut d'associé commandité.

En rémunération de l'apport d'actifs immobiliers effectué le 30 juin 2007, Foncière Masséna a émis au profit des sociétés apporteurs 36 679 115 actions nouvelles au prix de 12.50 € chacune dont 4.15 € de valeur nominale et 8.35 € de prime d'émission. (cf note 1).

Les frais d'augmentation de capital ont été imputés à la prime d'émission pour un montant de 791 152 €.

3.2.2 – Etat des échéances des dettes

Dettes	Montant brut	Échéance à 1 an au plus	Échéance à + d'1 an et - de 5 ans	Échéance à plus de 5 ans
Emprunts auprès des établis crédit	41 750 737	2 570 192	11 440 112	27 740 433
Intérêts courus sur emprunts	359 066	359 066		
Avance en compte courant d'associés	9 026 494		9 026 494	
Intérêts sur c/c d'associés	400 575	400 575		
Dépôts de garantie	4 250 927			4 250 927
Dettes fournisseurs	845 033	845 033		
Locataires créditeurs	61 687	61 687		
Dettes fiscales et sociales	986 767	933 733	53 034	
Associés, dividendes à payer	13 171	13 170		
Dettes diverses	4 841 043	4 841 043		
Totaux	62 535 499	10 024 499	20 519 640	31 991 360

3.2.2.1 – Variation des emprunts

Emprunts	Au 01/01/2007	Souscription	Remboursement	Au 31/12/2007
RBS - portefeuille arche carrefour (1)	34 935 952		1 992 551	32 943 401
BNP - portefeuille Pyrénée Paris (2)	2 021 814		101 382	1 920 432
BNP - portefeuille Barentin Vefa (2)	3 983 432		190 712	3 792 720
BNP - portefeuille Evergreen Paris (2)	3 250 363		162 986	3 087 377
Soldes Créditeurs de Banque		6 807		6 807
Total	44 191 561	6 807	2 447 631	41 750 737

3.2.2.2 – Caractéristiques des emprunts

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

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

- Ratio de couverture du service de la dette (CSD) : (revenu locatif annuel net / service de la dette) supérieur à 1.1
- Ratio de l'encours du crédit sur la valeur de marché des actifs (EVM): inférieur à un taux contractuel annuel défini en fonction des échéances et représentant 0.65 pour fin 2007.

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

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

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

- Rapport de couverture des « dettes à moyen long terme y compris crédit bail » par les recettes locatives globale supérieur à 1.1
- Rapport de couverture des frais financiers par l'excédent brut d'exploitation supérieur à 1.9
- Rapport de couverture des « dettes à moyen long terme y compris le crédit bail » et la valeur d'expertise des actifs droits inclus inférieur ou égal à 0.67 pour fin 2006.

a) Le premier emprunt a servi à refinancer l'emprunt Crédit Foncier ayant permis le financement partiel de l'acquisition de l'immeuble situé rue des Pyrénées à Paris 20^{ème}.

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

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

3.2.3 – Dettes à payer et créances à recevoir

Créances à recevoir		Dettes à payer	
Financières	0	Financières	759 641
		Intérêts courus sur emprunts	359 066
		Intérêts courus s/ compte courant	400 575
D'exploitation	1 608 959	D'exploitation	1 748 105
Clients et comptes rattachés	1 090 753	Fournisseurs, factures non parvenues	811 422
Créances fiscales et sociales	518 207	Dettes fiscales et sociales	933 733
Autres créances		Autres dettes	2 950
Total	1 608 959	Total	2 507 746

3.2.4– Note sur les engagements hors bilan

3.2.4.1 – Engagements donnés aux banques

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2.4.4 – Autres engagements donnés ou reçus

- La SCA Foncière Masséna s’est engagée auprès de Carrefour à conserver pendant 5 ans les actifs « Champion » et « Ed » acquis le 29 décembre 2004 ; ainsi qu’à maintenir l’homogénéité du patrimoine pendant les 4 années suivant le premier engagement de conservation.
- La SCA Foncière Masséna s’est engagée à conserver pendant 5 ans les actifs immobiliers acquis auprès du Groupe Devianne le 30 juin 2006.
- La SCA Foncière Masséna s’est engagée à conserver pendant 5 ans les actifs immobiliers acquis auprès du Groupe des Assurances du Crédit Mutuel le 30 juin 2007.

3.3 – Explication des postes du compte de résultat

3.3.1 – Produits d'exploitation

La Foncière Masséna a réalisé, au cours de l'exercice 2007, un chiffre d'affaires de 24 125 600 € composé de loyers pour un montant de 22 926 389 €, et de charges refacturées aux locataires pour un montant de 1 199 211 €.

Pour l'élaboration des comptes 2007, les avances sur charges quittancés à chaque échéance de loyer sont comptabilisées en compte de tiers. Pour les exercices antérieurs, celles-ci faisaient partie intégrante du Chiffre d'Affaires.

Détermination du CA proforma suite au changement de méthode

	31/12/2007	31/12/2006 Proforma
CA total	24 125 600	7 619 973
Ajustement sur charges		-53 156
Provision sur charges		-860 027
CA	24 125 600	6 706 790

3.3.2 – Autres achats et charges externes

Les autres achats et charges externes de 3 161 959 € sont constitués principalement des postes suivants :

Poste	Montant
Charges liées à l'activité immobilière	938 717,09 €
Honoraires (gérant, commissaires aux comptes, avocats, huissiers)	2 030 000,50 €
Publicité légales et financières	108 107,83 €
Autres charges	85 133,46 €
	3 161 958,88 €

3.3.3 – Impôts et taxes

Le poste impôts et taxes, d'un montant total de 1 967 611 € représente principalement les taxes foncières pour 1 832 909 € (dont 1 406 476 € refacturées aux locataires) et la taxe sur les bureaux en Ile de France pour 16 992 €.

3.3.4 – Dotations aux amortissements et provisions

	Montant
<u>Dotations aux amortissements</u>	
Gros oeuvres	1 942 535 €
Façades / couvertures	1 057 988 €
Installations générales et techniques	1 738 687 €
Agencements	1 006 787 €
Frais d'emprunt à répartir	9 880 €
<u>Dotations aux provisions</u>	
<u>Immobilisations corporelles</u>	1 818 186 €
Créances clients	175 590 €
Total	7 749 653 €

3.3.5 – Résultat financier

Le résultat financier négatif de 2 060 401 € se compose principalement des charges d'intérêts sur emprunt pour 2 294 877€ atténués par des produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement pour 234 476 €.

3.3.6 – Impôt sur les bénéfices

Compte de résultat	Secteur exonéré (*)	Secteur imposable	Total 31/12/2007
Résultat d'exploitation	11 267 827	2 882	11 270 709
Résultat financier	- 2 060 401	-	2 060 401
Résultat exceptionnel	- 178	-	178
Impôt sur les sociétés	-	- 961	961
Bénéfice ou perte	9 207 247	1 921	9 209 168

(*) Option pour le régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées à compter du 1er janvier 2005

NOTE 4 – Société consolidante

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

Dénomination sociale :	GROUPE DES ASSURANCES DU CREDIT MUTUEL
Forme :	Société anonyme
Au capital de :	879 868 381 €
Ayant son siège social à :	34, Rue du Wacken – 67000 STRASBOURG

NOTE 5 – Filiales et participations

Au 31 décembre 2007, la SCA FONCIERE MASSENA ne détient pas de participation.

NOTE 6 – Rémunération des organes de gestion et de direction

6.1 – La Gérance

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

- Une rémunération trimestrielle égale à 0,10% de la valeur d'expertise, hors droits des actifs immobiliers détenus par la Société ou directement ou indirectement ;
- une rémunération égale à 0,75% du prix d'acquisition, hors droits, ou du coût de construction d'un actif immobilier par la Société ou par une de ses filiales ;
- une rémunération égale à 0,50% du prix de cession d'un actif immobilier par la Société ou par une de ses filiales.

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

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

6.2 – Les Associés Commandités

Les associés commandités ont droit à 10 % du bénéfice distribuable, qu'ils soient gérants ou non gérant, ce pourcentage étant réparti entre lesdits ayants droits dans telle proportion qu'ils aviseront.

6.3 – Les membres du Conseil de Surveillance

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

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

Il n'y a pas eu de jetons de présence alloués au titre de l'exercice 2007.

NOTE 7 – Evènements postérieurs à la clôture

Néant

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

TABLEAU DE VARIATION DE LA TRESORERIE (en k€)		
	31/12/2007 12 mois	31/12/2006 12 mois
Flux de trésorerie liés à l'activité		
Résultat net	9 209	569
Amortissements et provisions	7 745	2 481
Transferts de charges	0	(148)
Elimination des plus ou moins values de cession	0	0
Marge brute d'autofinancement	16 954	2 902
Variation du BFR lié à l'activité	(2 487)	39
Flux net de trésorerie généré par l'activité	14 467	2 941
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	0	(202)
Acquisitions d'immobilisations corporelles	(6 440)	(24 075)
Cessions d'immobilisations corporelles	6	0
Acquisitions d'immobilisations financières et prêts	(107)	(4)
Remboursement d'immobilisations financières et prêts	68	0
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	(6 473)	(24 281)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		
Augmentation de capital net des frais associés	(791)	(333)
Dividendes versés aux actionnaires	(385)	0
Précompte sur distribution	0	0
Emprunts bancaires et Groupe	0	20 088
Remboursements d'emprunts	(2 448)	(5 615)
Dépôt de garantie locataires	3 559	523
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement	(65)	14 663
Variation de trésorerie nette	7 929	(6 678)
Variation de trésorerie nette	7 929	(6 678)
Trésorerie d'ouverture		
Disponibilités à l'actif	851	64
Découverts bancaires	(23)	0
VMP	3 730	11 172
	4 558	11 236
Trésorerie de clôture		
Disponibilités à l'actif	513	851
Découverts bancaires	(7)	(23)
VMP	11 981	3 730
	12 487	4 558