

F O N C I E R E

MASSENA

Société en Commandite par Actions

Au capital de 180.627.762, 30 Euros

Siège social : 42 Rue des Mathurins – 75008 PARIS

632 019 261 R.C.S. PARIS

**RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL
DE SURVEILLANCE**

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE
DU 10 JUIN 2008

Chers Commanditaires,

L'article L. 621-18-3 du code monétaire et financier fait obligation aux sociétés faisant appel public à l'épargne de rendre compte, dans un rapport, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par la société.

C'est pour respecter ces obligations légales que je vous communique les informations suivantes :

**1 – CONDITIONS DE PREPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU
CONSEIL DE SURVEILLANCE**

1.1 Composition du Conseil de Surveillance

La société FONCIERE MASSENA est dirigée et administrée par un Gérant commandité, la société MASSENA PROPERTY représentée par son Président, fonction exercée depuis le 1^{er} septembre 2007 par Monsieur Pierre REICHERT, et auparavant par Madame Valérie GUILLEN.

Le Conseil de Surveillance, quant à lui, assume le contrôle permanent de la gestion de la Société.

Il est composé de membres, commanditaires n'ayant ni la qualité de gérant ni celle d'associé commandité :

Pour la période du 1^{er} janvier 2007 au 31 août 2007, le Conseil de Surveillance était composé de quatre membres:

- Madame Catherine ALLONAS-BARTHE
Surveillance

Président du Conseil de

- Monsieur Pierre REICHERT

Membre du Conseil de Surveillance

- Monsieur Pierre BIEBER
- Monsieur Maurice MISCHLER

Membre du Conseil de Surveillance
Membre du Conseil de Surveillance

Le 31 août 2007, M. Pierre REICHERT a démissionné de ses fonctions de membre du Conseil de Surveillance en vue d'assurer à effet du 1^{er} septembre la présidence de la gérance en remplacement de Mme Valérie GUILLEN.

Depuis, le Conseil de Surveillance reste composé de ses trois autres membres.

La liste des fonctions exercées par les membres du Conseil de Surveillance et le Gérant figure dans le rapport de gestion du Gérant.

Conformément à l'article 12 des statuts, chaque membre du Conseil de Surveillance est propriétaire d'au moins une action de la société.

1.2 Modalités d'organisation et de fonctionnement

Le Conseil de Surveillance ne comporte pas de règlement intérieur. Les règles de fonctionnement découlent de la loi et des statuts.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2007, les membres du Conseil n'ont pas perçu de jetons de présence.

1.3 Fréquence des réunions

Conformément à l'article 13 des statuts, le Conseil de Surveillance de la Société s'est réuni au cours de l'exercice 2007 aussi souvent que l'intérêt de la Société l'a exigé.

De manière non exhaustive, le Conseil de Surveillance a notamment été amené à se prononcer sur :

- l'examen des comptes annuels au 31 décembre 2006 arrêtés par le Gérant ainsi que le rapport de gestion;
- l'examen des résolutions arrêtées par la Gérance ;
- les propositions d'autorisations financières à donner à la Gérance ;
- l'examen des comptes intermédiaires au 30 juin 2007 arrêtés par la Gérance ainsi que le rapport d'activité ;
- la situation des membres du Conseil de Surveillance à soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale ;
- le rapport de la Gérance sur son projet de modification de l'article 19-4° des statuts,
- l'examen du projet d'apport d'actifs immobiliers par les sociétés ACM VIE SAM, Darboy Saint Maur, Foncière ACM, SCI Socapierre, SA 174 Près Saint Germain, de 62 immeubles en pleine propriété et de l'augmentation de capital consécutive.

1.4 Convocations des membres du Conseil de Surveillance

Conformément à l'article 13 des statuts, les membres du Conseil ont été convoqués par le Président. Le Gérant a été convoqué à chaque réunion à titre consultatif.

1.5 Convocations des Commissaires aux Comptes Titulaires

Conformément à la Loi, les Commissaires aux Comptes sont convoqués aux réunions du Conseil de Surveillance qui examinent les comptes annuels et intermédiaires arrêtés par le Gérant.

1.6 Information des membres du Conseil de Surveillance

Pour leur permettre de préparer utilement les réunions du Conseil, le Président s'est efforcé de communiquer aux membres les documents et les informations nécessaires huit jours au moins préalablement aux séances.

1.7 Tenue des réunions

La réunion du Conseil de Surveillance du 20 février 2007 s'est tenue au siège social de la société avec la présence de tous les membres.

Lors des réunions du 5 juin et du 28 août 2007, également convoquées au siège, certains membres y ont assisté par visioconférence.

Conformément aux dispositions statutaires, le Gérant assiste à toutes les réunions du Conseil.

1.8 Procès-verbaux des réunions

Les procès-verbaux des réunions du Conseil de Surveillance sont établis à l'issue de chaque réunion et communiqués sans délai à tous les membres et aux Commissaires aux Comptes.

2 – PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE

2.1 Présentation générale

2.1.1 Définition du contrôle interne

Le système de contrôle interne est l'ensemble des politiques et procédures mises en œuvre par la direction d'une entité en vue d'assurer, dans la mesure du possible, la gestion rigoureuse et efficace de ses activités.

Les procédures de contrôle interne impliquent le respect de la politique de gestion, la sauvegarde des actifs, la prévention et la détection des fraudes, l'exactitude et l'exhaustivité des enregistrements comptables et l'établissement en temps voulu d'informations comptables et financières fiables.

2.1.2 Objectifs des procédures de contrôle interne

Les principaux objectifs sont :

- la protection du patrimoine de l'entreprise,
- la qualité de l'information (en particulier, de l'information financière),
- l'amélioration des performances,
- l'application des instructions de la direction.

2.1.3 Adéquation du contrôle interne avec l'activité de la société

La société FONCIERE MASSENA a pour activité principale la détention à long terme, le développement et l'arbitrage d'actifs immobiliers destinés à la location.

Les procédures mises en place sont non seulement liées au système comptable et aux risques financiers et juridiques, mais également à l'activité propre de la Société :

- les risques liés à l'activité immobilière,
- la protection des actifs,
- la gestion commerciale et locative des actifs.

2.2 Description synthétique de l'organisation administrative et comptable

2.2.1 Gestion des actifs immobiliers

La gestion et/ou la valorisation des actifs immobiliers de FONCIERE MASSENA est externalisée auprès de plusieurs sociétés extérieures : Pour l'exercice 2007, sont ainsi intervenues les sociétés DTZ Asset Management Europe, Adyal PM Paris, Urbania Paris Uffi, CSCI, Foncia Bintz.

Par ailleurs, certains actifs, en particulier les immeubles loués à des entités du groupe CM CIC, sont gérés directement par l'équipe immobilière des Assurances du Crédit Mutuel pour le compte du gérant Masséna Property.

2.2.2 Gestion administrative et financière

La direction générale, commerciale et financière, est assurée par le Gérant, la société MASSENA PROPERTY, assisté si besoin est par des Conseils externes spécialisés (avocats, experts immobiliers ...).

L'ensemble des informations comptables, financières et commerciales est soumis au Gérant et au Conseil de Surveillance ; cette organisation conduit à une participation de l'ensemble des organes de gestion et de contrôle conformément aux statuts de la société FONCIERE MASSENA.

2.2.3 Tenue de la comptabilité

La comptabilité de la société est assurée par le service de la comptabilité des Assurances du Crédit Mutuel.

2.3 Description des procédures de contrôle interne mises en place

2.3.1 La prévention des risques liés à l'activité immobilière

Les risques de marché

L'activité de la Société est financée par ses capitaux propres et par de la dette bancaire à long terme souscrite principalement à taux fixe. L'activité de la Société ne présente pas de risque de liquidité dans la mesure où elle n'utilise pas de dette à court terme pour financer ses immeubles, ni de risque de taux.

Les risques particuliers liés à l'activité

La Foncière Masséna supporte le risque de défaut de ses locataires. Pour pallier ce risque, les baux consentis sont assortis de sûretés sous forme de dépôt de garantie, de garantie à première demande ou de cautionnement représentant 3 à 6 mois de loyers.

La Société est exposée au risque de vacance des locaux à l'échéance des baux et de la variation à la baisse des loyers lors de la conclusion de nouveaux baux. Ce risque est toutefois limité compte tenu des actifs détenus et de l'état du marché immobilier.

La société FONCIERE MASSENA procède deux fois par an à une évaluation de son patrimoine immobilier par des experts indépendants, ce qui permet d'apprécier leur valeur de marché et de chiffrer l'engagement de la société vis-à-vis des associés commandités.

2.3.2 Risques liés à la protection des actifs

Il a été souscrit l'ensemble des polices couvrant le risque « tous risques sauf » sur l'ensemble des actifs du portefeuille. Les polices concernées couvrent notamment les événements suivants :

- incendie, explosion,
- chute de la foudre, électricité,
- chute d'appareils,
- choc de véhicules terrestres,
- dégâts des eaux,
- fumées, tempêtes, ouragans, cyclones, grêle et poids de la neige sur les toitures,
- grèves, émeutes, mouvements populaires, vandalisme, actes de terrorisme et de sabotage,
- le recours des voisins et des tiers,
- les pertes de loyers (période d'indemnisation de deux ans).

Une police « responsabilité civile propriétaire d'immeuble » a été également souscrite sur l'ensemble des actifs du portefeuille couvrant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile pouvant incomber à la Société en cas de dommages corporels, dommages matériels et immatériels consécutifs causés aux tiers.

2.3.3 La gestion locative et commerciale des actifs

Les conditions et modalités de commercialisation des actifs et de recouvrement des créances demeurent de la responsabilité du Gérant, ainsi que la signature des contrats avec l'ensemble des prestataires intervenant pour la maintenance des immeubles.

Par ailleurs, conformément aux contrats de gestion signés avec les prestataires de service, des rapports trimestriels sont soumis à l'appréciation du Gérant. Ils comprennent entre autres des éléments sur l'activité du semestre (travaux, entretien, location et renouvellement des baux, commercialisation, gestion des contentieux et des impayés), des états locatifs, etc...

La rémunération des sociétés gestionnaires d'immeubles est variable et fonction notamment des loyers.

2.3.4 La prévention des risques juridiques et fiscaux

Les risques d'ordre juridiques et fiscaux sont prévenus par l'intervention d'avocats spécialisés intervenant en collaboration avec le Gérant et les sociétés gestionnaires.

2.3.5 La prévention des risques liés à l'élaboration de l'information financière et comptable

Les travaux comptables étant réalisés dans le cadre d'un système d'information centralisé, cette organisation facilite le contrôle des traitements comptables dans le respect de la piste d'audit et des principes et normes comptables définis par la société FONCIERE MASSENA et permet d'en vérifier l'exhaustivité, la réalité et l'exactitude.

De plus, la société dispose d'une comptabilité analytique par site permettant de réaliser un contrôle budgétaire très précis et d'analyser les écarts entre le budget et la réalisation.

S'agissant des engagements hors bilan, des règles de gestion ont été définies au sein d'une procédure de manière à ce que chaque engagement soit centralisé par la Gérance, puis correctement enregistré par la comptabilité, avant d'être porté à la connaissance du Conseil de Surveillance.

L'information comptable et financière est ensuite vérifiée par les Commissaires aux Comptes Titulaires qui interviennent sur :

- les chiffres d'affaires trimestriels,
- les comptes semestriels sociaux,
- les comptes annuels sociaux,
- les rapports d'activité établis par le Gérant.

**LE PRESIDENT DU
CONSEIL DE SURVEILLANCE**

CATHERINE ALLONAS-BARTHE