

## **FONCIERE PARIS FRANCE**

Société anonyme au capital de 86 599.900 euros  
Siège social : 52, rue de la Bienfaisance, 75008 Paris  
414 877 118 RCS Paris

### **RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR L'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION, SUR LES PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES (ARTICLE L. 225-37 DU CODE DE COMMERCE)**

Chers Actionnaires,

En complément du rapport établi par notre Conseil d'Administration, nous vous rendons compte dans le présent rapport spécial, conformément à l'article L. 225-37 du Code de Commerce, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil ainsi que des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la Société. Il est rappelé, en tant que de besoin, que la Société détient 99,99% à 100% du capital des sociétés SCI 43 rue du Landy, Sarl Maison Commune, SCI 19 Leblanc, SCI 54 Leclerc, SCI 738 Kermen, SCI Port Chatou, SCI Studios du Lendit 1, et SCI Saint-Léger.

Les diligences ayant permis l'élaboration du présent rapport sont exposées aux termes de l'article 2.2.1 ci-après.

#### **1. CONDITIONS DE PREPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

##### **1.1 Règles de composition du Conseil d'administration**

###### **1.1.1 Membres du Conseil d'administration**

L'administration de la Société est confiée à un Conseil d'administration de dix (10) membres (étant précisé que le nombre de membres est statutairement limité à trois (3) membres au moins et à dix-huit (18) membres au plus, sauf dérogation temporaire prévue en cas de fusion).

Cinq (5) administrateurs indépendants siègent au Conseil d'administration de la Société.

Pour être éligible au statut de membre indépendant, une personne doit être compétente et indépendante :

- Compétence : un membre indépendant doit avoir l'expérience et les compétences de nature à lui permettre d'exercer ses fonctions de manière pleine et entière, au sein du Conseil d'administration et des Comités dans lesquels il est susceptible de siéger. Les membres indépendants doivent en particulier être "actifs, présents et impliqués ;
- Indépendance : un membre indépendant doit présenter un certain nombre de qualités d'indépendance par rapport à la Société ainsi que par rapport à ses actionnaires et dirigeants.

Dans l'examen de la candidature d'un membre indépendant, il est tenu compte des caractéristiques objectives suivantes (inspirées des Recommandations MEDEF-AFEP adaptées), sans que celles-ci ne constituent individuellement ou même cumulativement une cause automatique d'exclusion :

- (a) ne pas être salarié ou mandataire social de la Société ou salarié ou administrateur de sa société mère ou d'une société qu'elle consolide et ne pas l'avoir été au cours des cinq années précédentes ;
- (b) ne pas être mandataire social d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un mandataire social de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de trois ans) détient un mandat d'administrateur ;
- (c) ne pas être (ou être lié directement ou indirectement avec) client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement :
  - significatif de la Société ou de son groupe, ou
  - pour lequel la Société ou son groupe représente une part significative de l'activité,
- (d) ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ; et
- (e) ne pas avoir été commissaire aux comptes/auditeur de la Société au cours des cinq années précédentes ; et
- (f) ne pas être administrateur de la Société depuis plus de douze ans.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009, le Conseil d'administration de la Société était composé des membres dont la liste suit, assortie de celle de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société française ou étrangère par chacun d'eux :

**Jean-Paul DUMORTIER** : 61 ans, 52, rue de la Bienfaisance 75008 Paris  
Président du Conseil d'Administration (6 ans - nommé le 8 juillet 2005), Directeur Général (6 ans - nommé le 8 juillet 2005) , Nombre d'actions détenues : 4 691

*AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCEES PAR L'ADMINISTRATEUR EN DEHORS DE LA SOCIETE :*  
Président de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF), Administrateur de la Banque Populaire Rives de Paris. Administrateur de la SOVAFIM.

**Didier BRETHERS** : 51 ans, 52, rue de la Bienfaisance 75008 Paris  
Administrateur (6 ans - nommé le 8 juillet 2005), Directeur Général Délégué (6 ans - nommé le 8 juillet 2005)  
Nombre d'actions détenues : 4 048

*AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCEES PAR L'ADMINISTRATEUR EN DEHORS DE LA SOCIETE :*  
Président de la SAS ABCD Invest

**Patrick BEGHIN** : 62 ans, 52, rue de la Bienfaisance 75008 Paris  
Directeur Général Délégué (6 ans - nommé le 8 novembre 2005)  
Nombre d'actions détenues : 4 040

*AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCEES PAR L'ADMINISTRATEUR EN DEHORS DE LA SOCIETE :*  
Néant.

**Robert K. SURSOCK** : 65 ans, 17, avenue George V 75008 Paris  
Administrateur (6 ans - nommé le 8 juillet 2005)  
Nombre d'actions détenues : 1

*AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCEES PAR L'ADMINISTRATEUR EN DEHORS DE LA SOCIETE :*  
Président Directeur Général de PrimeCorp Finance SA (France), Président PremiaCorp S.A. (Luxembourg) I.T. Investment Company SAE (Cairo), Administrateur, I.T. Telecom Ventures Partners (Luxembourg), Administrateur, Arab Gateway Fund Ltd. (BVI), Administrateur, PrimeCorp Participation (Luxembourg), Administrateur, Jabre Capital Partners (CAYMAN) Limited, Directeur, Prime JabCap Diversified Fund, Directeur, Prime Management Company, Directeur P & C Energy Procurement Services Limited, Directeur Growthgate Fund, Directeur.

**Bernard MAILLET** : 62 ans, 254, rue du Fg Saint-Honoré 75008 Paris  
Administrateur (6 ans - nommé le 8 juillet 2005)  
Nombre d'actions détenues : 421

*AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCEES PAR L'ADMINISTRATEUR EN DEHORS DE LA SOCIETE :*  
Gérant de la société civile immobilière France Opéra Paris, Co Gérant de la Société BM Finance et Investissements, Co gérant de la société Atland Asnières Château.

**Serge BAYARD**, 47 ans, 3 bis rue Louis Braille - 75012 Paris  
Administrateur (6 ans - nommé le 28 octobre 2005)  
Nombre d'actions détenues : 1

*AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCEES PAR L'ADMINISTRATEUR EN DEHORS DE LA SOCIETE :*  
La Banque Postale : Directeur de la Stratégie et Membre du Conseil de surveillance depuis le 24 avril 2009, Ciloger : Membre du Conseil de surveillance depuis le 8 juin 2009, Xange Private Equity : représentant permanent de SF2, membre du Conseil de surveillance depuis le 6 avril 2009, La Banque Postale Assurances IARD : représentant permanent de SF2, membre du Conseil de surveillance du 14 septembre 2009 au 10 décembre 2009, Administrateur et membre du Comité financier depuis le 10 décembre 2009, LBP Consultants : Président depuis le 31 juillet 2009, SA de Gestion immobilière : Administrateur,

**Evelyn CHOW** : 35 ans, 50, Sloane Street, Flat 27 Londres SW1X 9SN - Royaume-Uni  
Administrateur (6 ans - nommée le 28 octobre 2005)  
Nombre d'actions détenues : 1

*AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCEES PAR L'ADMINISTRATEUR EN DEHORS DE LA SOCIETE :*  
Eurozone Capital S.A, Eurozone Asset Management S.L., Crown Westfalen Investments Sarl, Crown Westfalen Investment Advisors Ltd.

**Barthélémy RAYNAUD** : 66 ans, 37, boulevard Beaumarchais - 75003 Paris  
Administrateur (6 ans - nommé le 28 octobre 2005)  
Nombre d'actions détenues : 1

*AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCEES PAR L'ADMINISTRATEUR EN DEHORS DE LA SOCIETE :*  
Président de BR Immobilier Conseil SARL

**Bruno de SCORBIAC** : 44 ans, 4 bis avenue Pasteur 92400 Courbevoie  
Administrateur (6 ans - nommé le 28 octobre 2005)  
Nombre d'actions détenues : 1

*AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCEES PAR L'ADMINISTRATEUR EN DEHORS DE LA SOCIETE :*  
Directeur financier de Neuflyze Vie, Président de la SICAV NOAM Sécurité

**PREDICA**, 50-56, rue de la Procession 75015 Paris

Administrateur (6 ans - nommé le 9 février 2005), Représentée par Madame Françoise DEBRUS

Nombre d'actions détenues : 256 362

*AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉES PAR L'ADMINISTRATEUR EN DEHORS DE LA SOCIÉTÉ :*  
Représentant permanent de PREDICA, membre du conseil de surveillance de Foncière des Régions, Membre du comité d'investissement de Foncière des Régions, Membre du Conseil d'administration d'Altaréa, Membre du conseil de surveillance de Foncière développement logement, Membre du conseil de surveillance et Président du Comité d'Audit de Foncière des Murs.

**Pieter HAASBROEK** : 61 ans, Beatrixlaan 2, Doorn Pays-Bas

Administrateur (6 ans - nommé le 26 avril 2006)

Nombre d'actions détenues : 1

*AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉES PAR L'ADMINISTRATEUR EN DEHORS DE LA SOCIÉTÉ :*  
Membre du conseil d'Eurocommercial Properties N.V.

### **1.1.2 Nomination des administrateurs**

Les administrateurs sont nommés, renouvelés dans leurs fonctions, ou révoqués par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de la Société.

### **1.1.3 Durée des fonctions des administrateurs**

La durée des fonctions des administrateurs est de six (6) ans ; elles prennent fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire leur mandat.

### **1.1.4 Limite d'âge**

Aucune limite d'âge n'a été fixée dans les statuts concernant les administrateurs, sauf en ce qui concerne le président du Conseil d'administration dont la limite d'âge est de soixante dix (70) ans.

### **1.1.5 Actions des administrateurs**

Chaque administrateur du Conseil d'administration est propriétaire d'au moins une action de la Société, inscrite au nominatif.

### **1.1.6 Cumul des mandats**

Cf paragraphe 1.1.1 ci-dessus.

## **1.2 Organisation et fonctionnement du Conseil d'administration**

L'organisation et le fonctionnement du Conseil d'administration sont régis par la loi et par les statuts de la Société.

### **1.2.1 *Présidence du Conseil d'administration***

L'article 14 des statuts de la Société stipule que le Conseil d'administration élit parmi ses membres un Président qui est, à peine de nullité de la nomination, une personne physique.

Le Conseil d'administration détermine sa rémunération.

Nul ne peut être nommé Président s'il est âgé de plus de soixante dix (70) ans. Si le Président en fonction vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire d'office.

Le Conseil d'administration de la Société a opté pour un cumul des fonctions de la présidence du Conseil d'administration et de la Direction générale ainsi que la nomination d'une ou plusieurs personnes physiques chargées d'assister le Directeur général avec le titre de Directeur Général Délégué.

Monsieur Jean-Paul Dumortier assume les fonctions de Directeur Général et de Président du Conseil d'administration, et Monsieur Didier Brethes et Monsieur Patrick Béghin assument chacun les fonctions de Directeur Général Délégué.

### **1.2.2 *Convocations et délibérations du Conseil d'administration***

Selon l'article 15 des statuts de la Société, les convocations sont faites par tous moyens et même verbalement.

La réunion a lieu soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Le Conseil d'administration ne délibère valablement que si la moitié au moins des administrateurs sont présents. Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent à la réunion du Conseil d'administration par des moyens de visioconférence conformes à la réglementation en vigueur.

Cette disposition n'est pas applicable pour l'adoption des décisions suivantes :

- nomination, rémunération, révocation du Président, du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués,
- arrêté des comptes annuels, des comptes consolidés et établissement du rapport de gestion et du rapport sur la gestion du groupe.

En cas de partage, la voix du Président de séance est prépondérante.

### **1.2.3 *Pouvoirs du Conseil d'administration***

Conformément à la loi et à l'article 16 des statuts de la Société, le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en oeuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Conseil d'administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Le Conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Chaque administrateur peut se faire communiquer tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

#### **1.2.4 Réunions du Conseil d'administration**

L'article 15 des statuts de la Société stipule que "le Conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation de son Président. Le Directeur Général, ou, lorsque le Conseil ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, un tiers au moins des administrateurs, peuvent demander au Président, qui est lié par cette demande, de convoquer le Conseil d'administration sur un ordre du jour déterminé".

Les réunions du Conseil sont précédées de l'envoi aux Administrateurs d'un dossier sur les points à l'ordre du jour permettant une analyse et une réflexion préalables, nourries en outre, s'il y a lieu, par les travaux des différents Comités du Conseil.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009, le Conseil d'administration s'est réuni cinq (5) fois, le 5 février, le 23 avril, le 24 juillet, 8 octobre et le 16 décembre 2009. Le taux de présence ou de représentation des administrateurs a été proche de 100 %.

Les points à l'ordre du jour de ces réunions ont été les suivants :

##### **➤ Réunion du 5 février 2009**

1. Approbation du procès verbal de la réunion du Conseil d'Administration du 12 décembre 2008.
2. Rapport d'expertise définitif relatif aux valeurs des actifs immobiliers détenus par la Société à la date du 31 décembre 2008.
3. Examen et arrêté des comptes annuels (sociaux et consolidés) de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2008. Rapport du comité d'audit.
4. Proposition d'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2008.
5. Conventions visées à l'article L.225-38 du Code de commerce.
6. Administration et contrôle de la Société.
7. Convocation de l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire des actionnaires de la Société.
8. Etablissement des rapports du Conseil d'administration à l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire des actionnaires de la Société.
9. Etudes des projets de résolutions sur le renforcement des fonds propres de la Société par le biais d'émission de différentes valeurs mobilières donnant accès au capital
10. Autorisation donnée au Management pour utiliser une partie de la trésorerie disponible pour des placements en actions cotées.
11. Définition de la communication et des informations qui seront présentées lors de la réunion SFAF prévue le 9 février 2009 - Rédaction du communiqué de presse.
12. Divers
  - Franchissement de seuil
  - Comité des nominations et rémunérations

➤ **Réunion du 23 avril 2009**

1. Approbation du procès verbal de la réunion du Conseil d'Administration du 5 février 2009
2. Points sur les investissements en cours (Cordon)
3. Budgets 2009 et prévision 2010 et 2011 - Stress scénario
4. Point d'information sur la gestion de la trésorerie et sur la négociation de financements bancaires
5. Point d'avancement sur les travaux (Médiacom 3, Studios du Lendit et Rueil 250)
6. Questions diverses.

➤ **Réunion du 24 juillet 2009**

1. Approbation du procès verbal de la réunion du Conseil d'Administration du 23 avril 2009.
2. Point d'information sur les développements en cours.
3. Information sur le rapport d'expertise relatif aux valeurs des actifs immobiliers détenus par la Société au 30 juin 2009.
4. Examen et arrêté des comptes semestriels (sociaux et consolidés) de la société au 30 juin 2009.
5. Rédaction du communiqué de presse sur les résultats du premier semestre. Rapport semestriel d'activité.
6. Situation financière de la Société
  - a- Etats des financements bancaires et de la trésorerie de la Société au 30 juin 2009
  - b- Nouvelles lignes bancaires en négociation pour 2010 et autorisation donnée au Management.
7. Point sur les négociations en cours avec des compagnies d'assurance pour des apports d'actifs rémunérés en titres et sur la création d'un fonds de co investissements.
8. Questions diverses.

➤ **Réunion du 8 octobre 2009**

1. Approbation du procès verbal de la réunion du Conseil d'Administration du 24 juillet 2009.
2. Dégradation de l'environnement économique.
3. Stratégie d'acquisition pour 2010.
4. Contrats de crédits bancaires en cours de signature.
5. Etudes des dossiers d'investissements.
6. FPF Metropolis Fonds
7. Réflexion sur un projet d'émission d'ORA.
8. Questions diverses.

➤ **Réunion du 16 décembre 2009**

1. Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil d'Administration du 8 octobre 2009
2. Expertise du patrimoine immobilier de la Société au 31 décembre 2009. Principales conséquences au niveau des comptes sociaux et consolidés.
3. Budget révisé 2009. Prévisions budgétaires pour 2010 et 2011.
4. Fixation provisoire du montant du dividende par action pour l'arrêté des comptes 2009.

5. Situation prévisionnelle de liquidité au 31 décembre 2009 et état des principaux engagements financiers de la Société pour 2010. Evolution prévisionnelle de la dette bancaire à fin 2009 et courant 2010. Stratégie de couverture pour les nouveaux crédits de la Société.
6. Actions détenues en autocontrôle.
7. Rapport du comité des nominations et des rémunérations. Affectation des jetons de présence, attribution et versement des bonus des mandataires sociaux et attribution des actions gratuites au titre de 2009.
8. Création matérielle des actions et augmentation de capital correspondante faisant suite à la décision d'attribution d'actions gratuites du 18 décembre 2007.
9. Dossiers d'investissement
10. Renforcement des fonds propres de la Société.
11. Calendrier et communication pour le 1er trimestre 2010.
12. Code de déontologie de la FSIF et mise en œuvre par FPF
13. Divers

### **1.3 Mesures de gouvernement d'entreprise adoptées par le Conseil d'administration**

Afin de mettre en œuvre les principes du gouvernement d'entreprise, le Conseil d'administration a adopté à l'unanimité une charte de gouvernance le 19 janvier 2006.

Lors de sa réunion du 12 décembre 2008, il a adhéré aux recommandations MEDEF-AFEP du 6 octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux de sociétés cotées, devenu en conséquence, pour ce qui concerne son objet, le code auquel se réfère la Société. Il peut être consulté sur le site du Medef ([www.medef.fr](http://www.medef.fr)).

La Société a également adhéré au « Code de Déontologie des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) » édité par la FSIF le 26 juin 2008, le Conseil ayant approuvé son application lors de sa réunion du 16 décembre 2009. Ce Code a en outre été complété par un ensemble de règles internes à destination principalement des effectifs de la Société, présenté au Conseil lors de sa réunion du 4 février 2010.

Le Conseil d'administration de la Société a, lors de sa réunion du 4 février 2010, adopté un règlement intérieur du Comité d'audit et de suivi des risques créé par le Conseil d'administration, aux termes d'une décision en date du 8 novembre 2005, a l'effet de préciser ses missions, les conditions de leur exercice, conformément aux termes de l'ordonnance n°2008-1278 du 8 décembre 2008.

D'une manière générale, les normes appliquées par le Conseil pour l'élaboration de ses principes de gouvernance et ses procédures de contrôle interne ont été établies en fonction de celles définies par le Code MEDEF-AFEP de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées (principes de gouvernement d'entreprise résultant de la consolidation du rapport de l'AFEP et du MEDEF d'octobre 2003 et de leurs recommandations de janvier 2007 et d'octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées), qui constitue son code de référence.

En outre, concernant les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil, la Société se fonde sur le cadre défini par le Guide de Mise en Œuvre du Contrôle Interne pour les Valeurs Moyennes et Petites, publié par l'Autorité des Marchés Financiers le 25 février 2008.

### **1.4 Organisation et fonctionnement des comités spécialisés**

Par décision en date du 8 novembre 2005, le Conseil d'administration de la Société a approuvé à l'unanimité la création des trois comités suivants :

#### ***1.4.1 Comité d'investissement***

Le Comité d'investissement est composé de cinq (5) administrateurs : Monsieur Jean Paul Dumortier, président du comité, Monsieur Didier Brethes, Madame Evelyn Chow, Monsieur Barthélémy Raynaud et Monsieur Pieter Haasbroek.

Le Comité d'investissement 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. Il a pour mission d'étudier et d'émettre un avis sur tout projet d'investissement supérieur à 20 M€ Un dossier comprenant les aspects commerciaux, juridiques, techniques et financiers (calcul sur la rentabilité future des projets) est transmis aux membres du Comité d'investissement préalablement à toute réunion.

Le Comité d'investissement s'est réuni une fois au cours de l'exercice 2009, le 16 décembre 2009.

#### ***1.4.2 Comité d'audit et de suivi des risques***

Le Comité d'audit et de suivi des risques est composé de deux (2) administrateurs : Monsieur Serge Bayard, président du comité, administrateur indépendant, et Monsieur Bruno de Scorbiac. Ces membres ont été désignés en considération de leurs compétences particulières en matière financière ou comptable, nécessaires à l'exercice de la mission du comité d'audit et de suivi des risques.

Sans préjudice des compétences propres aux organes d'administration et de direction, le comité d'audit et de suivi des risques a pour mission générale d'assister le Conseil d'administration dans le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations financières et comptables.

Il est notamment chargé d'assurer le suivi :

- (i) du processus d'élaboration de l'information financière ;
- (ii) de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques ;
- (iii) du contrôle légal des comptes annuels et des comptes consolidés par les commissaires aux comptes ;
- (iv) de l'indépendance des commissaires aux comptes.

Dans le cadre des attributions précitées, le comité d'audit et de suivi des risques est chargé :

- d'émettre une recommandation sur les commissaires aux comptes proposés à la désignation, sur leur rémunération, de s'assurer de leur indépendance et de veiller à la bonne exécution de leur mission ;
- de fixer les règles de recours aux commissaires aux comptes pour des travaux autres que le contrôle des comptes et en vérifier la bonne application ;

- d'assurer le suivi du contrôle par les commissaires aux comptes des comptes sociaux et consolidés de la Société ;
- d'examiner les hypothèses retenues pour les arrêtés de comptes, étudier les comptes sociaux de la Société et les comptes consolidés annuels, semestriels et trimestriels avant leur examen par le Conseil d'administration, en ayant pris connaissance régulièrement de la situation financière, de la situation de trésorerie et des engagements figurant dans les comptes annuels de la Société ;
- d'examiner les programmes annuels de travaux des auditeurs externes et internes ;
- d'être régulièrement informé des travaux d'audit, examiner le rapport d'audit interne et les autres rapports (commissaires aux comptes, rapport annuel, etc.) ;
- d'examiner la pertinence du choix des principes et méthodes comptables ;
- à la demande du Conseil d'administration, d'examiner les opérations majeures envisagées par la Société ;
- de prendre connaissance de l'état annuel des contentieux importants ;

Le Comité d'audit et de suivi des risques se réunit au moins deux (2) fois par an sur convocation de son président ou du Président du Conseil d'Administration. Chaque membre du comité d'audit et de suivi des risques peut par ailleurs proposer la tenue d'une réunion, s'il estime nécessaire de débattre d'une question particulière. La périodicité et la durée des séances du Comité d'audit et de suivi des risques doivent être telles qu'elles permettent un examen et une discussion approfondis des matières relevant de la compétence du Comité.

Le comité d'audit et de suivi des risques peut entendre toute personne dans le cadre de l'exercice de ses missions, notamment les commissaires aux comptes, le directeur financier, tout dirigeant de la Société.

Le président du comité d'audit et de suivi des risques, ou à défaut, un membre désigné par lui, rend régulièrement compte au Conseil d'administration et à son Président, de l'exercice des missions du comité d'audit et de suivi des risques et de ses recommandations, conclusions et observations. Il informe sans délai le Conseil d'administration de toute difficulté rencontrée dans le cadre de l'exercice de ses missions.

Le comité d'audit et de suivi des risques soumet enfin à l'approbation du Conseil d'administration un résumé de son activité au cours de l'exercice écoulé, ledit résumé étant destiné à être inséré dans les documents d'information annuels de la Société.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009, le Comité d'Audit et des Risques s'est réuni deux fois, le 22 juillet 2009 pour l'arrêté des comptes semestriels au 30 juin 2009 et le 2 février 2010 pour l'arrêté des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

### ***1.4.3 Comité des Nominations et des Rémunérations***

Le Comité des Nominations et des Rémunérations est composé de trois administrateurs indépendants : Monsieur Robert Surssock, en qualité de président du comité, Monsieur Bernard Maillet, et Monsieur Pieter Haasbroek.

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

- (i) toute candidature de membre indépendant au Conseil d'administration ;
- (ii) toutes évolutions significatives des modes et montants de rémunération des dirigeants
- (iii) tous projets de révocation et de nomination des dirigeants ;
- (iv) les cas de succession en cas de vacance imprévisible ;
- (v) la politique générale d'attribution d'options et toutes propositions en matière d'attribution d'option d'achat ou de souscription d'actions au bénéfice des dirigeants.

Le Comité des Nominations et 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 Nominations et des Rémunérations se réunit 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 Nominations et des Rémunérations doivent être telles qu'elles permettent un examen et une discussion approfondis des matières relevant de la compétence du Comité.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009, le Comité des Rémunérations s'est réuni une fois le 5 novembre 2009.

## **1.5 Rémunération des administrateurs et des mandataires sociaux**

### ***1.5.1 Rémunérations et avantages en nature versés au titre de l'exercice 2009***

Le 16 décembre 2009, le Conseil d'administration a fixé le montant des rémunérations variables et le nombre d'actions gratuites devant être octroyées aux dirigeants mandataires sociaux, selon les critères adoptés lors de sa réunion du 12 décembre 2008 ci-après rappelés.

#### **a) Rappel des critères de détermination de la rémunération variable**

Lors de sa réunion du 12 décembre 2008, le Conseil d'administration a adopté, conformément aux recommandations AFEP-MEDEF du 6 octobre 2008, un plan de rémunération variable des dirigeants mandataires sociaux sur trois années, de 2009 à 2011.

La rémunération variable est directement attachée à l'atteinte d'objectifs de performance. Elle comprend :

- d'une part, un bonus déterminé en fonction de critères financiers, et
- d'autre part, l'attribution d'actions gratuites selon ces mêmes critères financiers.

Les critères financiers sont les suivants

- (i) l'ANR de liquidation par action tel que communiqué par la société à la date de clôture après retraitement des ORA en actions,

(ii) le bénéfice net par action : il sera retenu le bénéfice net avant dotation ou reprise aux provisions pour dépréciations d'actifs, tel que déterminé au niveau des comptes sociaux de la Société, divisé par le nombre d'actions émises par la société, en moyenne pondérée sur l'année.

(iii) le cours de bourse ; il sera retenu le cours de bourse moyen de décembre.

(iv) le rendement de l'action : il sera retenu le pourcentage représenté par le dividende par action proposé par le Conseil au titre de l'exercice concerné divisé par le cours de bourse moyen de décembre du même exercice.

Chaque critère est doté d'un pourcentage de réalisation qui est de 0% s'il n'est pas atteint, de 80% si le premier niveau est atteint et de 100% si le deuxième niveau est atteint.

Enfin chaque critère est doté d'une pondération suivant son importance relative parmi les 4 objectifs. Le total des pondérations est de 100%.

Il avait été en outre prévu que le montant maximum de la prime brute variable serait éventuellement révisé pour les années 2010 et 2011 sur proposition du comité des nominations et rémunérations.

**Le tableau ci-dessous illustre les critères de déclenchement, les pourcentages applicables et les pondérations de chaque critère, pour l'année 2009 :**

	ANR par action (€)	Bénéfice net par action (€)	Cours de bourse (€)	Rendement de l'action (%)
A 80 %	> = 129	> = 5.20	> 113	> 4.2 %
A 100 %	> = 136	> = 5.85	> 130	> 4.6 %
Pondération de chaque critère	30 %	30 %	20 %	20 %

Pour l'exercice 2009, le montant maximal du bonus et le nombre maximal d'actions gratuites pouvant être attribué s'établissait comme suit :

	Bonus maximal (en €)	Actions gratuites (en nombre)
Jean-Paul Dumortier	80.000 €	3.400
Didier Brethes	80.000 €	2.900
Patrick Béghin	80.000 €	2.900

## b) Montants versés

Nom - Prénom- Fonction	Rémunération annuelle 2009 en K€			Actions gratuites 2009 en nombre
	Part fixe	Part variable		
		Prime d'Intéressement	Bonus sur objectifs	
Jean-Paul Dumortier Président Directeur Général	183.7	13.6	16	680
Didier Brethes Directeur Général Délégué	147	13.6	16	580
Patrick Béghin Directeur Général Délégué	147	13.6	16	580

### **1.5.2 Engagement de toute nature pris par la Société pour les mandataires sociaux : jetons de présence**

L'assemblée générale ordinaire des actionnaires de la Société, lors de sa réunion du 17 mars 2009, a fixé le montant global annuel des jetons de présence alloués aux membres du conseil d'administration à la somme de soixante-dix mille euros (70.000 €).

Conformément aux dispositions de l'article L.225-45 du Code de commerce, le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 16 décembre 2009, a décidé la répartition suivante des jetons de présence entre ses membres, en fonction de leur participation aux réunions du Conseil, et aux comités d'investissement, d'audit, et des nominations et des rémunérations.

<b>Affectation des jetons de présence - exercice 2009</b>	
Jean Paul Dumortier	6.600
Didier Brethes	6.600
Evelyn Chow	7.180
Serge Bayard	7.180
Bernard Maillet	7.180
Barthélémy Raynaud	5.500
Bruno de Scorbiac	7.180
Robert K. Sursock	1.100
Prédica représentée par Françoise Debrus	4.400
Prédica représentée par Laurent Cazelles	1.100
Pieter Haasbroek	15.980
	<b>70 000</b>

### **1.5.3 Montant des engagements de retraites et autres avantages**

La Société n'a pris à l'égard des mandataires sociaux aucun engagement particulier à exécuter à l'occasion de la prise, du changement ou de la cessation de leurs fonctions ou postérieurement à celles-ci. Aucune provision n'a donc été constituée à ce titre dans les comptes de l'exercice 2009.

### **1.5.4 Participation des mandataires sociaux dans le capital social**

La Société a émis en juillet 2005, 400.000 BSA, chaque BSA permettant la souscription d'une action au prix de 94.86€. Ces BSA sont exerçables du 1<sup>er</sup> janvier 2009 au 31 décembre 2013, sous conditions d'atteinte de seuils concernant le montant du patrimoine détenu (300, 400, 500, 600 et 700 M€).

Une partie de ces BSA a été souscrite par les mandataires sociaux, savoir :

- 68 116 par Monsieur Jean-Paul Dumortier,
- 55 141 par Monsieur Didier Brethes,
- 19 035 par Monsieur Patrick Béghin,
- 51 508 par Monsieur Bernard Maillet
- 41 601 par Monsieur Robert K. Sursock

### **1.5.5 Limitation aux pouvoirs du Directeur Général**

Les statuts de la Société n'ont pas prévu de limitations des pouvoirs du Directeur Général.

## **2. CONTROLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES DE LA SOCIETE**

### **2.1 Procédures de contrôle interne mises en place dans la Société**

La Société a mis en place un dispositif de contrôle interne intégrant les sociétés incluses dans le périmètre de consolidation, qui couvre l'intégralité de l'activité de la Société et de ses filiales (ci-après le "**Groupe**") et répond aux normes actuellement en vigueur.

#### **2.1.1 Définition et objectifs du contrôle interne**

Le contrôle interne recouvre l'ensemble des procédures définies et mises en œuvre par la Direction Générale de la Société ayant pour vocation de garantir :

- la fiabilité, la qualité et la disponibilité de l'information comptable et financière ;
- l'efficacité dans la conduite des opérations du Groupe et conforter le Groupe dans l'atteinte de ses objectifs stratégiques et opérationnels ;
- le respect des lois et réglementations applicables ;
- la préservation du patrimoine du Groupe ;
- la prévention et la détection des fraudes.

Il est conduit par la Direction générale sous le contrôle du Conseil d'administration et mis en œuvre par les dirigeants et le personnel de la Société.

L'objectif général du système de contrôle interne est de prévenir et maîtriser les risques résultant de l'activité de la Société et du Groupe et les risques d'erreur ou de fraudes, en particulier dans les domaines comptables et financiers.

Comme tout système de contrôle, il ne peut cependant pas fournir la garantie absolue que ces risques sont totalement éliminés.

#### **2.1.2 Organisation du contrôle interne**

Le contrôle interne du Groupe est organisé comme suit :

La Société centralise les fonctions de direction pour le Groupe. Dans ce cadre, ses missions principales sont :

- la définition de la stratégie et la conduite des affaires du Groupe ;
- la politique financière et l'optimisation de la trésorerie ;
- l'animation et la gestion ;
- la communication du Groupe ;

Le Président Directeur Général réunit de façon hebdomadaire les Directeurs Généraux Délégués et le Directeur Général Adjoint.

La Direction Générale examine et valide les principaux actes relatifs à la gestion de la Société.

Le Conseil d'administration prend toutes les décisions relatives à la gestion de la Société.

Les principaux acteurs du contrôle interne sont :

- le comité de direction, présidé par Monsieur Jean-Paul Dumortier, Président Directeur Général, qui a une compétence sur tous les éléments du contrôle interne et se réunit au moins une fois par mois ;
- les commissaires aux comptes, par les contrôles pouvant être menés dans le cadre de leurs missions.

### ***2.1.3 Principaux facteurs de risques – Procédures de contrôle interne relatives à chaque risque***

Les principaux risques sont suivis par la Direction Générale, le Conseil d'administration et les Comités.

#### **Les risques portant sur le patrimoine :**

Les risques portant sur le patrimoine sont couverts par les dispositifs suivants :

- la souscription de polices d'assurance

Pour les immeubles faisant partie de son patrimoine ou utilisés par elle, la Société a souscrit pour son compte et celui de ses filiales, une Police d'assurance multirisque auprès d'une compagnie notoirement solvable. Cette police couvre largement les risques inhérents à la détention d'actifs immobiliers pour des montants substantiel, et comprend une assurance perte d'exploitation en cas de sinistre affectant l'utilisation par les locataires des actifs immobiliers concernés.

- le respect des contraintes réglementaires

La Société, lors de ses acquisitions et pour ses immeubles en exploitation, s'assure :

- du respect des dispositions réglementaires d'urbanisme et de construction ;
- du respect du cadre réglementaire pour les chantiers des opérations en construction ou en rénovation ;
- le cas échéant de la conformité du chantier avec la démarche HQE ;
- de l'obtention de tous les rapports de contrôle des organismes de contrôle externes.

Un recensement du respect des obligations réglementaires par les locataires (assurance, visites techniques réglementaires) est systématiquement entrepris.

### **Les risques locatifs :**

Le risque locatif est appréhendé par :

- le choix des locataires : préalablement à la signature d'un bail, une analyse de la solvabilité du prospect est menée. En cas d'incertitude, la décision de louer est prise par le Comité de Direction.
- l'obtention de garantie : en fonction de l'analyse du risque de solvabilité, un dépôt de garantie et/ou un cautionnement bancaire sont demandés.
- la commercialisation des immeubles est assurée par le Directeur Général Adjoint en charge de la commercialisation des actifs. En tant que de besoin, il fait appel à des commercialisateurs extérieurs.

### **Le suivi des charges et la re-facturation**

Les charges de fonctionnement des immeubles sont suivies par la Direction Générale de la Société en liaison le cas échéant avec ses prestataires. Au cours du premier semestre de chaque année, la Société procède aux redevances des charges de l'exercice précédent.

### **Les risques juridiques**

Les contrats de location sont rédigés sur la base d'un bail type. Une veille concernant la gestion des baux est effectuée.

### **Les risques financiers et comptables**

L'activité de la Société est suivie de façon régulière. La Société établit un ensemble de documents financiers et de gestion lui permettant de suivre l'évolution de ses opérations et de ses résultats. Ces documents portent tant sur l'*asset management* des actifs immobiliers que sur la gestion et la structuration du passif de la société.

### **Les risques internes : risques informatiques, continuité d'exploitation, procédures.**

La Société dispose d'un système d'informations, organisé de façon à sécuriser la gestion, l'échange et la conservation des données la concernant.

Un ensemble de modalités opérationnelles a été défini qui permet a priori, de limiter le risque de perte de données en cas d'incident majeur et de pouvoir ainsi assurer une continuité d'exploitation à bref délai.

La Société a notamment recours à un certain nombre de sous-traitants ou conseils dans des domaines sensibles, (juridique et informatique, principalement) de façon à dupliquer ou externaliser la gestion d'informations sensibles et assurer par ce biais une sauvegarde de ces données.

### ***2.1.4 Procédures et méthodes de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière (comptes sociaux et comptes consolidés)***

Le contrôle interne de l'information comptable et financière s'organise autour d'un certain nombre de modalités relatives aux outils et procédures comptables, au contrôle de gestion, à la mise en œuvre d'un suivi budgétaire et d'une modélisation prévisionnelle des flux futurs et de la communication financière.

Un certain nombre d'informations financières résultent d'informations communiquées par des sous-traitants, principalement administrateurs de biens et gestionnaires techniques qui ont la responsabilité de la gestion au quotidien de certains actifs immobiliers. Ces sociétés disposent elles-mêmes d'une organisation interne destinée à sécuriser la qualité de l'information qu'elles diffusent et répondent à un ensemble de missions précisément définies dans les contrats signés avec elles

Les comptes consolidés de la Société sont établis conformément au référentiel IFRS applicable aux exercices ouverts depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009, adopté par l'Union Européenne, et a choisi la méthode de comptabilisation en juste valeur pour ses immeubles de placement.

A ce titre, elle a confié à deux prestataires indépendants distincts, d'une part, l'expertise de la valeur de ses actifs immobiliers, celle-ci étant réalisée pour l'issue de chaque semestre civil, et d'autre part, l'élaboration des comptes consolidés.

En outre, conformément à leur mission, les comptes font l'objet de contrôle par les commissaires aux comptes, avant et après leur clôture, et sont examinés, au regard notamment des observations des commissaires aux comptes par le Comité d'Audit et de suivi des risques, selon les principes rappelés au point 1.4.2 ci-dessus

## **2.2 Diligences mises en œuvre et l'évaluation des procédures**

### ***2.2.1 Diligences ayant permis la préparation du rapport sur le contrôle interne***

Le présent rapport a fait l'objet de réunions de préparation associant le Président Directeur Général de la Société, les Directeurs généraux délégués et les Présidents des différents comités.

### ***2.2.2 Avancement des travaux d'évaluation et des procédures***

La Société étudie la mise en place d'une base de données informatisée permettant le suivi de son activité d'*asset management* ainsi que la mise en place d'outils de gestion prévisionnelle.

### ***2.2.3 Défaillances ou insuffisances graves du contrôle interne le cas échéant***

Néant.

## **3. DISPOSITIONS DIVERSES**

### ***3.1. Modalités de Participation des Actionnaires à l'Assemblée Générale***

Les modalités de participation des Actionnaires à l'Assemblée générales sont définies à l'article 22 des statuts de la Sociétés.

***3.2. Publication des informations prévues par l'article L.225-100-3 du code de commerce***

Chacune des informations prévues par l'article L.225-100-3 du code de commerce est mentionnée au rapport du Conseil à l'Assemblée Générale, qui sera lui-même accessible sur le site de la Société ([www.fonciereparisfrance.com](http://www.fonciereparisfrance.com)).

\* \* \* \* \*