

# Comptes individuels

## BILAN

### ACTIF

(En millions d'euros)	Notes	31/12/2008	31/12/2007
<b>Actif immobilisé</b>			
Immobilisations corporelles brutes		0,8	0,8
Amortissements		(0,8)	(0,7)
Immobilisations corporelles nettes	1	-	0,1
Immobilisations financières brutes		1 049,0	920,1
Dépréciations		(2,5)	(0,3)
Immobilisations financières nettes	2-3	1 046,5	919,8
<b>Total de l'actif immobilisé</b>		<b>1 046,5</b>	<b>919,9</b>
<b>Actif circulant</b>			
Créances d'exploitation brutes		7,1	100,8
Dépréciations		-	-
Créances d'exploitation nettes	3	7,1	100,8
Valeurs mobilières de placement brutes		1,6	42,6
Dépréciations		(0,6)	(0,2)
Valeurs mobilières de placement nettes	4-5	1,0	42,4
Disponibilités	6	0,2	-
<b>Total de l'actif circulant</b>		<b>8,3</b>	<b>143,2</b>
Comptes de régularisation et assimilés	7	0,8	1,3
Charges à répartir	7	0,2	0,2
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>1 055,8</b>	<b>1 064,6</b>

**PASSIF**

(En millions d'euros)	Notes	31/12/2008	31/12/2007
<b>Capitaux propres</b>			
Capital social		149,6	149,6
Primes d'émission, de fusion, et d'apport		218,2	218,2
Réserve légale		15,1	15,1
Réserves statutaires		-	-
Réserves réglementées		3,8	4,4
Autres réserves		61,9	61,2
Report à nouveau		59,6	69,7
Acompte sur dividendes		(10,0)	-
Résultat net		44,0	21,3
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>8</b>	<b>542,2</b>	<b>539,5</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>	<b>9</b>	<b>5,3</b>	<b>1,3</b>
<b>Dettes</b>			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		335,0	489,1
Emprunts et dettes financières divers		0,1	0,1
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		1,3	0,4
Dettes fiscales et sociales		10,2	0,3
Dettes sur immobilisations		0,2	-
Autres dettes		161,5	33,9
<b>Total des dettes</b>	<b>10</b>	<b>508,3</b>	<b>523,8</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<b>1 055,8</b>	<b>1 064,6</b>

# Comptes individuels

## COMPTE DE RÉSULTAT

(En millions d'euros)	Notes	2008	2007
<b>Produits d'exploitation</b>			
Prestations de services et produits accessoires		0,3	0,9
Autres produits de gestion		-	-
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		-	-
<b>Total des produits d'exploitation</b>		0,3	0,9
<b>Charges d'exploitation</b>			
Achats et charges externes		2,4	1,0
Impôts, taxes et versements assimilés		-	0,1
Salaires et charges sociales		0,5	0,4
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		0,1	0,1
Autres charges		0,1	0,1
<b>Total des charges d'exploitation</b>		3,1	1,7
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>11</b>	<b>(2,8)</b>	<b>(0,8)</b>
<b>Produits financiers</b>			
Quotes-parts de bénéfices acquis des filiales		0,1	0,7
Produits financiers de participations		71,4	41,6
Produits d'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		-	-
Autres intérêts et produits assimilés		4,4	6,3
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		0,3	0,6
Différences positives de change		-	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,4	1,4
<b>Total des produits financiers</b>		76,6	50,6
<b>Charges financières</b>			
Quotes-parts de pertes acquises des filiales		-	-
Dotations aux dépréciations et provisions		6,3	1,1
Intérêts et charges assimilées		34,5	27,3
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		-	0,3
<b>Total des charges financières</b>		40,8	28,7
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>12</b>	<b>35,8</b>	<b>21,9</b>
<b>Résultat courant avant impôt</b>		<b>33,0</b>	<b>21,1</b>
<b>Produits exceptionnels</b>			
Sur opérations de gestion		-	-
Sur opérations en capital		69,5	-
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		-	-
<b>Total des produits exceptionnels</b>		69,5	-
<b>Charges exceptionnelles</b>			
Sur opérations de gestion		-	-
Sur opérations en capital		57,8	-
Dotations aux dépréciations et provisions		0,7	-
<b>Total des charges exceptionnelles</b>		58,5	-
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>13</b>	<b>11,0</b>	<b>-</b>
<b>Produit (charge) d'impôts sur les bénéfices</b>	<b>14</b>	<b>-</b>	<b>0,2</b>
<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>		<b>44,0</b>	<b>21,3</b>

## ANNEXE AUX COMPTES INDIVIDUELS

### 1. FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

Foncière Euris a poursuivi son activité de gestion de titres de participation et de valeurs mobilières, ainsi que la gestion de son patrimoine immobilier.

Foncière Euris a versé en juillet 2008 un dividende net de 3,15 € par action au titre des résultats de l'exercice 2007. Par ailleurs, en décembre 2008, elle a décidé le versement d'un acompte sur dividende au titre des résultats de l'exercice 2008 de 1 €/action, versé en janvier 2009.

Le résultat courant avant impôt s'élève à 33,0 M€ et intègre notamment les encaissements du dividende Rallye au titre de l'exercice 2007 pour 25,2 M€, et un acompte sur dividende Rallye au titre de l'exercice 2008 pour 19,5 M€.

Le bénéfice net au 31 décembre 2008 s'élève à 44,0 M€ contre un bénéfice de 21,3 M€ au 31 décembre 2007.

### 2. PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

#### 2.1. Rappel des principes

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect des règles françaises d'établissement et de présentation des comptes annuels conformément au Plan Comptable Général et aux textes parus à la date d'arrêté des comptes. L'évaluation des éléments inscrits en comptabilité a été pratiquée par référence à la méthode des coûts historiques.

#### 2.2. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles comprennent essentiellement des actifs donnés en location simple.

La valeur brute des immeubles comprend :

- pour les immeubles achetés entièrement terminés, la totalité du prix d'achat, hors frais de notaire et droits d'enregistrement ou TVA ;
- pour les immeubles dont la construction a été effectuée par la société, les coûts de construction, viabilité, aménagements divers ainsi que les honoraires d'architectes et autres techniciens du bâtiment.

L'amortissement est calculé selon le mode linéaire. Les durées d'utilisation s'échelonnent selon la nature des immeubles, de 20 à 50 ans. Les aménagements réalisés dans les immeubles sont amortis sur 10 ans.

Les agencements, installations, matériels et mobiliers de bureau sont amortis sur 5 ans.

Les immobilisations en location simple font l'objet d'une dépréciation dans le cas où, d'une part, elles présentent une moins-value latente significative et, d'autre part, elles sont susceptibles de faire l'objet d'un arbitrage à court terme.

#### 2.3. Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont comptabilisées à leur coût historique.

Les titres de participation comprennent les titres dont la possession durable est estimée utile à l'activité de l'entreprise, notamment parce qu'elle permet d'exercer une influence sur la société émettrice des titres ou d'en assurer le contrôle. Les titres de participation comprennent tous les titres donnant droit au capital : actions, obligations remboursables en actions et, par dérogation au Plan Comptable Général, les bons de souscription d'actions.

En fin d'année, les titres de participation sont évalués sur la base de leur valeur d'usage telle que définie par le Plan Comptable Général en tenant compte de critères multiples, tels que, par exemple, actif net comptable, actif net réévalué, valeur de rendement ou de rentabilité, valeur boursière, perspectives de développement.

Une dépréciation des titres est comptabilisée si la valeur d'usage est inférieure à la valeur comptable brute.

Les sociétés à prépondérance immobilière sont évaluées suivant les mêmes critères que les immeubles à détention directe.

Les résultats des SCI sont pris en compte à la clôture de l'exercice lorsqu'une clause de remontée systématique et immédiate des résultats est prévue dans les statuts de ces dernières.

Les dividendes sont enregistrés à la date de la décision de distribution pour leur montant net de crédit d'impôt.

#### 2.4. Créances

Les créances sont comptabilisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est comptabilisée si la valeur d'inventaire calculée en fonction des perspectives de remboursement est inférieure à la valeur comptable.

# Comptes individuels

## ANNEXE

Les dépréciations sont déterminées (en fonction du niveau de risque) sur la base de la créance hors taxes diminuée, le cas échéant, du dépôt de garantie.

Les dépréciations comptabilisées dans l'exercice figurent au débit du compte de résultat sous la rubrique « Dotations aux dépréciations sur actifs circulants ». Les reprises dans l'exercice sont inscrites au poste « Reprises sur dépréciations » au crédit du compte de résultat.

### 2.5. Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement comprennent les titres représentatifs d'un emploi temporaire de trésorerie ou acquis en vue de réaliser un gain à brève échéance.

Les valeurs mobilières de placement sont comptabilisées à leur coût historique. Une dépréciation est calculée chaque fois que la valeur de marché est inférieure à la valeur comptable brute.

La valeur de marché est :

- la valeur liquidative à la clôture de l'exercice pour les actions de SICAV et les parts de Fonds Communs de Placement ;
- le cours de bourse moyen du mois de décembre pour les titres cotés.

### 2.6. Emprunt obligataire indexé

Foncière Euris a émis quatre séries d'obligations indexées sur le cours de l'action ordinaire Casino pour un montant total de 50,9 M€ ( 720 000 obligations à 70,76 € prix nominal unitaire) et leurs dates d'échéances sont respectivement fixées au 17 novembre 2010, 17 juillet 2011, 17 mars 2012 et 17 novembre 2012. Le prix de remboursement de ces obligations est indexé sur l'évolution du cours de l'action ordinaire Casino, il sera d'un montant minimum de 43,9 M€ et son montant maximum sera de 59,2 M€. La différence, si elle est positive, entre le montant de remboursement estimé à la clôture et le montant nominal de l'emprunt est traité comme une prime de remboursement éventuelle et à ce titre non comptabilisée au bilan. Une provision pour risques, calculée prorata temporis à la date de clôture, est constituée pour faire face à la charge éventuelle liée au remboursement. A l'échéance, un profit sera constaté si le prix de remboursement est inférieur à la valeur nominale de l'emprunt.

### 2.7. Opérations en devises

Les opérations en devises sont comptabilisées au cours des devises à la date des transactions.

Les créances, valeurs mobilières de placement, disponibilités et emprunts en devises sont converties au cours de clôture de l'exercice. Les pertes de change latentes éventuelles se rapportant aux créances et dettes en monnaies étrangères entraînent s'il y a lieu la constitution d'une provision pour risques. Si une opération en devises est assortie d'une couverture de change, la provision n'est toutefois constituée qu'à concurrence du risque non couvert.

La prise en compte en résultat des effets de change dégagés sur les emprunts en devises, qui constituent des opérations de couverture, a lieu lors de la cession des éléments ainsi couverts.

Les écarts de change constatés en fin d'exercice sur les disponibilités en devises sont enregistrés dans le compte de résultat.

### 2.8. Opérations de change à terme

Les opérations de change à terme sont exclusivement effectuées pour couvrir les risques de change, elles sont converties au cours de clôture de l'exercice.

La prise en compte en résultat des effets de change dégagés sur ces opérations a lieu lors de la cession des éléments ainsi couverts.

### 3. NOTES SUR LE BILAN ACTIF

#### I Note 1. Immobilisations corporelles

(En millions d'euros)	01/01/2008	Augmentations	Diminutions	31/12/2008
<b>Valeur brute</b>				
Location simple :				
Constructions	0,6			0,6
Autres immobilisations	0,2			0,2
<b>Total valeur brute</b>	<b>0,8</b>			<b>0,8</b>
<b>Amortissements</b>				
Location simple :				
Constructions	0,6			0,6
Autres immobilisations	0,1	0,1		0,2
<b>Total amortissements</b>	<b>0,7</b>	<b>0,1</b>		<b>0,8</b>
<b>VALEUR NETTE</b>	<b>0,1</b>			<b>0,0</b>

#### I Note 2. Immobilisations financières

(En millions d'euros)	01/01/2008	Augmentations	Diminutions	Virement de compte à compte	31/12/2008
<b>Valeur brute</b>					
Titres de participation	917,3	98,3	0,4	31,6	1 046,8
Créances rattachées aux participations	2,7	0,3	0,9		2,1
Autres immobilisations financières	0,1				0,1
<b>Total valeur brute</b>	<b>920,1</b>	<b>98,6</b>	<b>1,3</b>	<b>31,6</b>	<b>1049,0</b>
<b>Dépréciation</b>					
Titres de participation	0,3	2,3	0,3		2,3
Créances rattachées aux participations					
Autres immobilisations financières		0,2			0,2
<b>Total dépréciations</b>	<b>0,3</b>	<b>2,5</b>	<b>0,3</b>		<b>2,5</b>
<b>VALEUR NETTE</b>	<b>919,8</b>				<b>1 046,5</b>

Les variations des immobilisations brutes des titres de participation correspondent principalement à des acquisitions et cessions portant sur des entreprises liées.

Les virements de compte à compte correspondent, d'une part, à des augmentations de capital des filiales pour 88,4 M€ et, d'autre part, à la réduction de capital d'une filiale pour 56,8 M€ par compensation avec des comptes courants.

# Comptes individuels

## ANNEXE

### I Note 3. Échéancier des créances

(En millions d'euros)	Montant brut	dont à moins d'un an	dont à plus d'un an et à moins de cinq ans	dont à plus de cinq ans
<b>Actif immobilisé</b>				
Créances de l'actif immobilisé	1,9	1,9		
<b>Actif circulant</b>				
Créances d'exploitation	7,1	7,1		
<b>TOTAL</b>	<b>9,0</b>	<b>9,0</b>		

Les créances d'exploitation comprennent principalement :

- des avances en compte courant versée par Foncière Euris à ses filiales pour 5,0 M€ ;
- des produits à recevoir pour 1,1 M€ correspondant à des intérêts à recevoir au titre des avances en compte courant ;
- des produits à recevoir pour 0,4 M€ correspondant à des cautions et garanties.

### I Note 4. Valeurs mobilières de placement

(En millions d'euros)	01/01/2008	Augmentations	Diminutions	31/12/2008
<b>Valeur brute</b>				
actions propres détenues	1,4	0,3	0,1	1,6
autres SICAV et OPCVM	41,2	153,7	194,9	0,0
<b>Total valeur brute</b>	<b>42,6</b>	<b>154,0</b>	<b>195,0</b>	<b>1,6</b>
<b>Dépréciations</b>	<b>(0,2)</b>	<b>(0,4)</b>		<b>(0,6)</b>
<b>VALEUR NETTE</b>	<b>42,4</b>			<b>1,0</b>

Au 31 décembre 2008, les actions propres sont composées de 16 346 actions Foncière Euris évaluées sur la base du cours de Bourse.

### I Note 5. Évaluation du portefeuille de valeurs mobilières de placement

Il n'y a pas de différence significative entre la valeur de marché et l'évaluation au bilan (telle que définie au point 2.5).

### I Note 6. Disponibilités

Les disponibilités sont composées de comptes bancaires à vue.

### I Note 7. Comptes de régularisation et charges à répartir

Les comptes de régularisation et assimilés sont constitués de charges financières constatées d'avance et sont à moins d'un an pour 0,8 M€.

Les charges à répartir pour 0,2 M€ représentent des frais d'émission d'obligations et sont amortis sur la durée de l'emprunt.

#### 4. NOTES SUR LE BILAN PASSIF

##### I Note 8. Tableau de variation des capitaux propres

Le capital social s'élève à 149,6 M€. Il est composé de 9 976 594 actions de 15 euros de valeur nominale.

(En millions d'euros)	2007	Affectation du résultat	Autres mouvements de l'exercice	Résultat 2008	2008
Capital social	149,6				149,6
Primes d'émission, de fusion, d'apport	218,2				218,2
Réserve légale	15,1				15,1
Réserves réglementées <sup>(1)</sup>	4,4		(0,6)		3,8
Autres réserves	61,2		0,6		61,9
Report à nouveau	69,7	(10,1)			59,6
Acompte sur dividende					(10,0)
Résultat	21,3	(21,3)		44,0	44,0
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>539,5</b>	<b>(31,4)</b>	<b>(0,0)</b>	<b>44,0</b>	<b>542,2</b>
Dividendes distribués		31,4			
Nombre d'actions	9 976 594				9 976 594

(1) dont au 31/12/2008 :

- réserve indisponible liée à la conversion du capital en euros

2,4 M€

- autres réserves réglementées (comprend la réserve pour actions propres)

1,4 M€

##### I Note 9. Provisions risques et charges

(En millions d'euros)	01/01/2008	Augmentations	Diminutions	31/12/2008
Prime de remboursement de l'emprunt obligataire	1,3	2,2		3,5
Garanties locatives		0,7		0,7
Contribution financière à la perte d'une filiale		1,1		1,1
<b>TOTAL</b>	<b>1,3</b>	<b>4,0</b>		<b>5,3</b>

##### I Note 10. Échéancier des dettes

(En millions d'euros)	Montant	Dont à moins d'un an	Dont à plus d'un an et à moins de cinq ans	Dont à plus de cinq ans
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	335,0	151,7	183,3	
Emprunts et dettes financières divers	0,1	0,1		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1,3	1,3		
Dividende à verser	10,2	10,2		
Comptes courants	161,3	161,3		
Autres dettes d'exploitation	0,4	0,4		
<b>TOTAL<sup>(1)</sup></b>	<b>508,3</b>	<b>325,0</b>	<b>183,3</b>	

(1) dont charges à payer : 8,8 M€

# Comptes individuels

## ANNEXE

### 5. NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

#### I Note 11. Résultat d'exploitation

(En millions d'euros)	2008	2007
Produits des opérations de location simple	0,1	0,1
Autres produits	0,2	0,8
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>0,3</b>	<b>0,9</b>
Loyers et charges locatives	0,2	0,2
Honoraires et commissions	1,9	0,5
Salaires et charges sociales	0,5	0,4
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	0,1	0,1
Autres charges	0,4	0,5
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>3,1</b>	<b>1,7</b>
Résultat d'exploitation	(2,8)	(0,8)

#### I Note 12. Résultat financier

(En millions d'euros)	2008	2007
Quotes-parts des bénéfices acquis des filiales	0,1	0,7
Dividendes <sup>(1)</sup>	71,4	41,6
Produits financiers sur comptes courants des filiales	3,6	6,1
Autres produits financiers	1,2	1,6
Reprises sur dépréciations et provisions	0,3	0,6
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>76,6</b>	<b>50,6</b>
Intérêts et commissions sur emprunts bancaires	26,9	26,6
Intérêts sur comptes courants des filiales	7,4	0,6
Autres frais financiers	0,2	0,4
Dotations aux dépréciations et provisions	6,3	1,1
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>40,8</b>	<b>28,7</b>
Résultat financier	35,8	21,9

(1) 2008 : Les dividendes intègrent les distributions de Rallye pour 44,7 M€ ainsi que les distributions des filiales immobilières spécialisées.

### I Note 13. Résultat exceptionnel

(En millions d'euros)	2008	2007
Cessions d'immobilisations financières <sup>(1)</sup> :		
– produits de cessions	69,5	
– valeurs comptables des actifs cédés	(57,2)	
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	(0,6)	
Dotations aux provisions	(0,7)	
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>11,0</b>	<b>-</b>

(1) Correspond au prix de cession et au prix de revient des titres de filiales à la suite d'une cession partielle et d'un rachat de titres.

### I Note 14. Impôt sur les sociétés

Le périmètre d'intégration fiscale comprend :

- Foncière Euris, société mère ;
- Marigny-Belfort, filiale ;
- Marigny-Elysées, filiale ;
- Marigny Foncière, filiale ;
- Mat-Bel 2, filiale ;
- Matignon Abbeville, filiale ;
- Matignon Corbeil Centre, filiale.

En tant que société tête de groupe du régime d'intégration fiscale, la société Foncière Euris supporte la totalité de l'impôt sur les sociétés du Groupe, aucun impôt n'étant constaté par les filiales bénéficiaires.

Au titre de l'exercice 2008, aucune charge d'impôt n'a été constatée hormis la charge d'impôt de 0,05 M€ concernant l'impôt forfaitaire de 2005 non imputé.

#### Ventilation de l'impôt entre résultat courant et résultat exceptionnel :

L'impôt de la société mère est ventilé entre le résultat courant et le résultat exceptionnel en tenant compte des retraitements fiscaux qui leur sont propres.

	Résultat avant impôt	Impôt correspondant	Résultat après impôt
Résultat courant	33,0		33,0
Résultat exceptionnel	11,0		11,0

La charge d'impôt de Foncière Euris aurait été nulle en l'absence d'intégration fiscale.

Le report du déficit fiscal du Groupe intégré s'élève à 9,9 M€.

# Comptes individuels

## ANNEXE

### 6. EXPOSITION AUX RISQUES

#### 6.1. Risques de marché

##### 6.1.1. Risques de taux

Les emprunts et dettes auprès des établissements de crédit, dont l'encours s'élevait à 331 M€ au 31 décembre 2008, sont à taux variable. Des opérations de couverture de taux ont été mises en place afin de limiter l'exposition de la société Foncière Euris à la variation des taux d'intérêt. Au 31 décembre 2008, ces opérations de couverture sous forme de swap de taux variable contre fixe ou de tunnels portaient sur un montant notionnel de 231 M€.

##### 6.1.2. Risques de liquidité

- Foncière Euris a pour politique de disposer en permanence d'importantes lignes de crédits confirmées pour faire face à tout besoin éventuel. Au 31 décembre 2008, les lignes de crédits confirmées non utilisées s'élevaient à 272 M€.
- Au 31 décembre 2008, Foncière Euris disposait de 1 M€ de valeurs mobilières de placement composées principalement d'actions propres Foncière Euris détenues dans le cadre de la couverture de stocks-options ou du contrat de liquidité.
- La plupart des tirages bancaires donnent lieu au préalable au nantissement d'actions Rallye.

##### 6.1.3. Risque des marchés actions

- Foncière Euris détient une participation directe de 57,7% dans le capital de la société Rallye, cotée sur l'Eurolist A. Conformément au § 3 des Principes, règles et méthodes comptables, ces titres font l'objet d'une évaluation multi-critères (tels que, par exemple, actif net réévalué, valeur de rendement ou de rentabilité, valeur boursière, perspectives de développement) qui n'a pas donné lieu à provision au 31 décembre 2008.
- Foncière Euris a souscrit un emprunt obligataire dont le remboursement est indexé sur le cours de l'action ordinaire Casino, Guichard-Perrachon (tel que décrit au § 2.6 de l'annexe aux comptes individuels). Compte tenu du cours de bourse de Casino au 31 décembre 2008, la prime de remboursement s'élèverait à 8,2 M€ dont 3,5 M€ ont été provisionnés dans les comptes pour la partie prorata temporis écoulée.

##### 6.1.4. Risque de change

L'activité immobilière de Foncière Euris est essentiellement investie en euro, y compris pour les filiales polonaises dont les loyers et les dettes sont libellés en euro. Foncière Euris pourrait néanmoins être exposée indirectement à l'économie globale des pays dans lesquels elle est investie.

#### 6.2. Risques liés à l'activité immobilière

##### 6.2.1. Risques liés aux opérations immobilières en développement

- Foncière Euris investit dans des centres commerciaux, aux côtés de promoteurs immobiliers, auxquels la société délègue notamment la maîtrise d'ouvrage. Les risques associés à cette activité sont principalement liés aux opérations immobilières en développement. Ils comprennent en particulier :
  - les risques liés aux aléas des obtentions d'autorisations d'exploitation commerciale et des permis de construire et des recours éventuels qui peuvent retarder le processus de développement ;
  - les risques de construction liés éventuellement aux décalages des calendriers de réalisation et aux litiges éventuels avec les entreprises de construction ;
  - et les risques liés à la commercialisation, cependant réduits du fait de la pré-commercialisation nécessaire liée à l'obtention des autorisations administratives ou bancaires.
- Les partenaires de Foncière Euris doivent souscrire à l'ensemble des polices d'assurance requises dans les différentes étapes des processus de développement des actifs immobiliers : polices « dommages-ouvrages », « tous risques chantiers », et de responsabilité civile conforme à la réglementation, pour les actifs en cours de construction mais également police « tout sauf » pour les actifs en exploitation ;
- Foncière Euris intervient en tant qu'investisseur financier dans les projets immobiliers et n'en assure pas la gestion opérationnelle. Le Groupe est ainsi dépendant de la qualité des prestations fournies par ses partenaires ainsi que de leur situation financière.

### 6.2.2. Risques environnementaux

- Foncière Euris s'est engagée, en accord avec ses partenaires, à prendre les problématiques environnementales en compte dans la conception de ses projets. A ce titre, Foncière Euris soutient ses partenaires promoteurs dans leur démarche de haute qualité environnementale, dite « HQE », qui doit faire l'objet d'une certification applicable aux centres commerciaux.
- Dans le cadre de la cession de centres commerciaux en Pologne, Foncière Euris a consenti des garanties environnementales (contre les risques de pollution) aux acquéreurs pour un montant limité à 2,2 M€.

### 6.2.3. Risques liés à la valorisation des actifs

- Le patrimoine immobilier fait l'objet de valorisation par des cabinets d'experts indépendants pour les centres en exploitation ou dont l'état des autorisations et de la commercialisation le permet. Ainsi, la quote-part au niveau de la société Foncière Euris des investissements immobiliers représente une valeur de 226 M€ au 31 décembre 2008, dont 53 M€ de plus-values latentes, étant précisé que les autres actifs immobiliers sont retenus pour la valeur nette comptable des fonds propres investis par Foncière Euris.
- Le Groupe est exposé au risque de variation de la valorisation de son patrimoine immobilier. Celle-ci est liée d'une part à ses relations avec ses partenaires opérationnels ou financiers, et d'autre part à l'environnement économique, et en particulier, liquidité des actifs, valeurs locatives, taux d'intérêts, taux de capitalisation, quotité et conditions des financements.

### 6.3. Autres risques

Il n'existe pas d'autres risques, de nature juridique, fiscal ou informatique, significatifs au niveau de la société Foncière Euris.

## 7. AUTRES INFORMATIONS

### 7.1. Engagements reçus

- Au 31 décembre 2008, la partie non utilisée des lignes de crédits confirmées de Foncière Euris SA s'élève à 272,0 M€.
- En sa qualité d'associée dans des sociétés de personnes, Foncière Euris dispose d'un recours subrogatoire lui permettant de se retourner contre ses co-associés pour exiger de ces derniers le remboursement de leur quote-part soit 0,1 M€ de l'engagement maximum de Foncière Euris aux dettes vis-à-vis des tiers dans le cas où Foncière Euris serait poursuivie personnellement par un créancier.

### 7.2. Engagements donnés

#### 7.2.1. Engagements donnés de nature financière

Les engagements de nature financière donnés par Foncière Euris s'élèvent à 67,2 M€ au 31 décembre 2008 et concernent :

- une caution solidaire en garantie du paiement d'un crédit vendeur, pour un montant de 11,7 M€ ;
- des cautions et garanties pour des emprunts auprès d'établissements de crédit contractés par des filiales dans le cadre de deux opérations immobilières en France, pour un montant maximum de 17,5 M€ ;
- une caution dans le cadre d'un emprunt bancaire souscrit par une filiale, dont l'encours au 31 décembre 2008 s'élevait à 38 M€.

#### 7.2.2. Autres engagements donnés

Les autres engagements donnés par Foncière Euris s'élèvent à 2,9 M€ au 31 décembre 2008 et concernent :

- la totalité des dettes non financières des sociétés en nom collectif dont elle est associée en nom et sa quote-part des dettes non financières des sociétés civiles dont elle est associée soit un total de 0,4 M€ au 31 décembre 2008 ;
- une caution solidaire et indivise sur certaines dettes souscrites par la SCI Pont de Grenelle pour un montant maximal de 4,6 M€. Au 31 décembre 2008, le montant de ces dettes s'élevait à 0,3 M€ ;
- une garantie environnementale (programme de dépollution) accordée aux acquéreurs lors de la cession d'un centre commercial en Pologne. Le montant maximal de cette garantie, échéant en juillet 2010, s'élève à 2,2 M€.

# Comptes individuels

## ANNEXE

### 7.3. Engagements réciproques

- Certains investissements de la société sont réalisés en partenariat avec des co-investisseurs qui bénéficient, dans ce cadre, de promesses d'achat et de vente, pour un montant estimé 0,3 M€.
- Dans le cadre de programmes de construction de centres commerciaux, la société Foncière Euris s'est engagée, auprès de différents établissements bancaires, à couvrir tout dépassement de coûts nécessaires à l'achèvement des travaux, au-delà des financements bancaires octroyés.
- La société Foncière Euris a mis en place des opérations de couverture de taux d'intérêt. Ces opérations sont décrites au paragraphe 6.1.1 de l'annexe des comptes sociaux.
- La société Foncière Euris s'est engagée à achever des travaux d'aménagement dans le cadre d'une opération immobilière pour un montant maximum de 0,4 M€.

### 7.4. Créances, dettes et autres engagements garantis par des sûretés réelles

La Société a nanti au profit de différents établissements bancaires des titres de participations pour garantir des prêts et des engagements dont l'encours s'élevait à 281 M€ au 31 décembre 2008.

### 7.5. Engagements pris en matière de pensions et obligations similaires

Compte tenu de l'âge moyen des effectifs et de leur ancienneté, ces engagements ne représentent pas un montant significatif.

### 7.6. Effectif

L'effectif moyen a été de quatre personnes.

### 7.7. Rémunérations versées aux membres des organes d'administration et de direction

Le montant global des rémunérations versées aux membres des organes d'administration et de direction en 2008 s'est élevé à 320 251 €.

Le montant des jetons de présence alloués en 2007 aux membres du conseil d'administration et versé en 2008 s'est élevé à 92 000 €.

## 7.8. Information concernant les entreprises liées

Les postes du bilan et du compte de résultat concernent des entreprises liées pour les montants suivants :

(En millions d'euros)	
<b>Actif</b>	
Titres de participation	1 047,0
Créances d'exploitation	6,1
<b>Passif</b>	
Autres dettes d'exploitation	161,3
<b>Résultat</b>	
Produits financiers	74,8
Charges financières	7,4

## 7.9. Comptes consolidés

La Société établit des comptes consolidés.

Les comptes de Foncière Euris sont intégrés globalement dans les comptes consolidés de la société Finatis.

# Comptes individuels

## ANNEXE

### 8. TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2008

(En millions d'euros)	Capital	Autres éléments de capitaux propres hors résultat	Quote-part de capital détenue (en%)
	1	2	3
<b>SOCIÉTÉS OU GROUPES DE SOCIÉTÉS</b>			
<b>A. Renseignements détaillés</b>			
(titres dont la valeur brute excède 1% du capital de la société)			
<b>1. Filiales (50% au moins du capital détenu)</b>			
Marigny Belfort 83, rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 Paris siren 421 204 561	19,8	(0,3)	100,0%
Marigny-Elysées SAS 83, rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 Paris siren 419 728 035	9,4	(0,1)	100,0%
Marigny Foncière SAS 83, rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 Paris siren 433 585 882	65,4	(0,8)	99,3%
Matignon Abbeville SAS 83, rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 Paris siren 392 843 298	79,0	0,1	99,8%
Matignon-Bail SAS 83, rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 Paris siren 344 211 974	5,6	0,3	100,0%
Rallye SA (*) 83, rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 Paris siren 054 500 574	127,1	1 407,8	57,7%
<b>2. Participations (10 à 50% du capital détenu)</b>			
néant			
<b>B. Renseignements globaux</b>			
(titres dont la valeur brute n'excède pas 1% du capital de la société)			
Filiales françaises			
Filiales étrangères			
Participations dans les sociétés françaises			
Participations dans les sociétés étrangères			

(\*) sur la base des comptes individuels

Valeur comptable		Prêts et avances consentis par la Société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la Société	Chiffre d'affaires Hors Taxes du dernier exercice écoulé	Bénéfice ou Perte du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la Société au cours de l'exercice	Observations
Brute	Nette						
4	5	6	7	8	9	10	
20,1	20,1				0,9		
9,6	9,6				0,4		
65,2	65,2	1,8			20,6		
78,9	78,9				28,3		
5,9	5,9			0,7	0,3	0,5	
865,8	865,8			5,0	47,5	44,7	dont acompte sur dividende 19,5 M€
0,6	0,6					26,0	dont acompte sur dividende 23,0 M€
0,5	0,5	6,1					

RAPPORT DE GESTION

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

RAPPORT DU PRÉSIDENT

COMPTES CONSOLIDÉS

COMPTES INDIVIDUELS

RAPPORT DU CA À L'AGE

PROJETS DE RÉSOLUTIONS

# Rapport des commissaires aux comptes

SUR LES COMPTES ANNUELS  
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2008

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2008, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société FONCIERE EURIS, 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

Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 décembre 2008 ont été réalisées dans un contexte de forte volatilité des marchés et d'une difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques. C'est dans ce contexte que conformément aux dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce, nous avons procédé à nos propres appréciations qui ont notamment porté sur :

- Les règles et méthodes comptables exposées dans les notes 2.3 et 2.4 de l'annexe relatives aux modalités de comptabilisation, d'évaluation et de dépréciation :
  - des immobilisations financières,
  - des créances.
- Les règles et méthodes comptables exposées dans la note 2.6 relatives aux modalités de comptabilisation de l'emprunt obligataire indexé.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables précisées ci-dessus et des informations fournies dans les notes de l'annexe et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

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 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.

S'agissant de la sincérité des informations données dans le rapport de gestion relatives aux rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux concernés ainsi qu'aux engagements consentis en leur faveur à l'occasion de la prise, de la cessation ou du changement de fonctions ou postérieurement à celles-ci, nous vous signalons, en application de la loi que, comme précisé dans le rapport de gestion, ces informations incluent les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux par votre société, par les sociétés qu'elle contrôle et par la société qui la contrôle directement. Elles n'indiquent pas ceux versés par les sociétés contrôlant indirectement votre société.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle, à l'identité des détenteurs des droits de vote, ainsi qu'à l'autocontrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Neuilly-sur-Seine et Paris, le 27 avril 2009  
Les Commissaires aux Comptes

ERNST & YOUNG et Autres

Henri-Pierre NAVAS

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS

Mohcine BENKIRANE

# Rapport spécial des commissaires aux comptes

SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS  
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2008

Aux actionnaires,

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

## I - CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS AUTORISÉS AU COURS DE L'EXERCICE

En application de l'article L. 225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions et engagements mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de ceux dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

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

Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

### **1. Avec la société de droit Luxembourgeois Centrum NS**

**Administrateur concerné : Monsieur Pierre FÉRAUD**

#### ***Nature et objet***

Le conseil d'administration a autorisé, le 24 avril 2008, votre Société, dans le cadre du financement du rachat de la participation de la société Paris-Orléans dans l'investissement de « Manufaktura » pour un montant de 57,5 millions d'euros et de la mise en place d'un crédit vendeur :

- à constituer un gage espèces de 8 millions d'euros prélevé sur les fonds disponibles de la société Centrum NS en couverture du montant de la première échéance du crédit vendeur,
- et à délivrer une caution solidaire des associés en garantie du remboursement du crédit vendeur, à hauteur de sa quote-part, soit un montant maximum de 17 millions d'euros.

#### ***Modalités***

Cette convention n'a pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice 2008.

### **2. Avec Monsieur Pierre FÉRAUD, Président-Directeur Général**

#### ***Nature et objet***

Le conseil d'administration a, le 24 avril 2008, autorisé l'affiliation de Monsieur Pierre FÉRAUD au régime de prévoyance et de retraite supplémentaire mis en place au sein du Groupe.

### **3. Avec la société Parinvest**

**Administrateur concerné : Madame Odile MURACCIOLE**

#### ***Nature et objet***

Le conseil d'administration a autorisé, le 25 septembre 2008, votre Société à conclure une convention de partenariat immobilier entre les sociétés Foncière Euris et Parinvest, d'une durée initiale de 4 ans.

**Modalités**

Au titre de cette convention, la société Parinvest a acquis en 2008 auprès de la société Foncière Euris 47,50% du capital de la société Marigny-Expansion.

**4. Avec la S.C.I Caserne de Bonne****Administrateur concerné : Monsieur Pierre FÉRAUD****Nature et objet**

Le 11 décembre 2008, le conseil d'administration a autorisé votre Société, dans le cadre de la substitution du prêt initial conclu avec ING Real Estate Finance en septembre 2007 par un nouveau prêt d'un même montant, soit 50 millions d'euros en principal et d'un crédit TVA de 10 millions d'euros, assorti de nouvelles conditions à garantir irrévocablement tout dépassement du coût de revient prévisionnel, à délivrer une caution jusqu'au 30 octobre 2010 visant le paiement des frais financiers facturés pendant la phase de construction du centre et à garantir à première demande au titre du prêt dans la limite d'un montant de 5 millions d'euros jusqu'au 30 octobre 2010. Les engagements et garanties pris antérieurement par la société Foncière Euris sont devenus définitivement caducs.

**Modalités**

Cette convention n'a pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice 2008.

**II - CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS APPROUVÉS AU COURS D'EXERCICES ANTÉRIEURS DONT L'EXÉCUTION S'EST POURSUIVIE DURANT L'EXERCICE**

Par ailleurs, en application du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, approuvés au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

**1. Avec la société Altaréa****Administrateur concerné : Monsieur Pierre FÉRAUD****Nature et objet**

Le conseil d'administration a autorisé, le 13 mars 2002, votre Société à consentir, au bénéfice de la société Altaréa, une garantie autonome à première demande dans le cadre de la solidarité des associés en nom de la SNC du Centre Commercial du Grand Argenteuil.

**Modalités**

Cette convention n'a pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice 2008.

**2. Avec les sociétés Apsys International et SNC Centre Commercial de la Porte-de-Châtillon (S.N.C. C.C.P.C)****Administrateur concerné : Monsieur Pierre FÉRAUD****Nature et objet**

Le conseil d'administration a autorisé, lors de sa séance du 13 mars 2002, votre Société à consentir, au bénéfice de la société Apsys International, une garantie autonome à première demande au titre de la responsabilité solidaire des associés en nom de la SNC C.C.P.C., dans le cadre de leur partenariat destiné à l'acquisition et à la restructuration du centre commercial Monoprix situé Porte de Châtillon.

**Modalités**

Cette convention n'a pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice 2008.

# Rapport spécial des commissaires aux comptes

SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS  
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2008

## 3. Avec la S.C.I Pont de Grenelle

**Administrateur concerné : Monsieur Pierre FÉRAUD**

### **Nature et objet**

Le conseil d'administration a autorisé, le 18 mars 2003, votre Société, dans le cadre du partenariat mis en œuvre avec les sociétés Foncière Apsys et Paris-Orléans au sein d'une filiale commune, la SCI Pont de Grenelle, destinée à participer à la restructuration du centre commercial de Beaugrenelle à se porter conjointement avec la société Paris-Orléans, caution solidaire et indivise de la société Foncière Apsys au profit de Gecina, propriétaire du centre, dans la limite d'un montant maximum de 8 millions d'euros, au titre de la responsabilité indéfinie des associés de la SCI.

### **Modalités**

Cette convention n'a pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice 2008.

## 4. Avec la société Euris

**Administrateur concerné : Euris représentée par Madame Odile MURACCIOLE**

### **Nature et objet**

Le conseil d'administration a autorisé, le 5 juin 2008, votre Société à conclure un avenant à la convention de conseil avec la société Euris autorisée par le conseil d'administration lors de sa réunion du 15 octobre 2003, portant la rémunération annuelle à 1,1 million d'euros hors taxes, indexée annuellement.

### **Modalités**

En application de cette convention, la société Foncière Euris a supporté, en 2008, une charge d'un montant de 1 100 000 euros hors taxes.

## 5. Avec les sociétés de droit polonais Horyzont et HBC

**Administrateur concerné : Monsieur Pierre FÉRAUD**

### **Nature et objet**

Le conseil d'administration a, le 16 décembre 2004, autorisé, dans le cadre du financement de la réalisation du centre commercial situé à Lodz, votre Société à se porter caution, non solidaire, à hauteur de 50% du remboursement, d'un crédit complémentaire de 20 millions d'euros et d'une durée de 3 ans, contracté auprès de la Société Générale par les sociétés de droit polonais Horyzont Sp.z.o.o et HBC Sp.z.o.o. Ce prêt a été prorogé jusqu'au 30 juin 2008.

### **Modalités**

Cette convention qui n'a pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice 2008 a pris fin le 30 juin 2008.

## 6. Avec Monsieur Pierre FÉRAUD

**Administrateur concerné : Monsieur Pierre FÉRAUD**

### **Nature et objet**

Le conseil d'administration a autorisé, le 16 décembre 2004, dans le cadre de la cession à Monsieur Pierre FÉRAUD de 3,25% du capital de la société Marigny Expansion, la mise en place des promesses de vente et d'achat réciproques.

### **Modalités**

Ces promesses n'ont pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice 2008.

## 7. Avec la société de droit Polonais Apsys Polska

### Administrateur concerné : Monsieur Pierre FÉRAUD

#### Nature et objet

Le conseil d'administration a, le 14 septembre 2005, autorisé votre Société, dans le cadre de la cession du centre commercial Platan, situé en Pologne, à contre-garantir, au prorata de sa participation, soit 80%, la société Apsys Polska des garanties consenties par cette dernière à l'acquéreur, le groupe General Electric Heitman, pour une durée de 5 ans, portant sur l'indemnisation des conséquences éventuelles d'une pollution réelle qui n'aurait pas été identifiée par l'expertise diligentée par Apsys et sur l'obligation de supporter, le cas échéant les coûts de dépollution à hauteur de 80%. Cette contre garantie représente un montant maximum de 2,20 millions d'euros.

#### Modalités

Cette convention n'a pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice 2008.

## 8. Avec la société de droit allemand Loop 5 Shopping Center

### Administrateur concerné : Monsieur Pierre FÉRAUD

#### Nature et objet

Le conseil d'administration a, le 21 septembre 2006, autorisé votre Société, dans le cadre du financement du centre commercial situé à Francfort, à consentir au profit de la Bayerische LandesBank, au titre d'un prêt de 187,5 millions d'euros qu'elle octroie à la société Loop 5 Shopping Center en charge de la réalisation de l'opération, la garantie à hauteur de 50%, du remboursement des sommes empruntées tant que le seuil de commercialisation de 50% des revenus locatifs n'aura pas été atteint, sous la contre-garantie des sociétés Rallye et Paris-Orléans, cette garantie ayant pris fin en mai 2008. La Société s'est également engagée à couvrir tout dépassement des coûts de revient prévisionnels de l'opération par des apports en fonds propres supplémentaires. Le prêt est garanti, à hauteur de 38,6 millions d'euros correspondant au financement de l'acquisition du terrain, par la remise d'une hypothèque.

#### Modalités

Cette convention n'a pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice 2008.

## 9. Avec les sociétés Marigny Foncière et Matignon Abbeville

### Administrateurs concernés : Monsieur Pierre FÉRAUD, Monsieur Jean-Marie GRISARD, Monsieur Didier LÉVÊQUE, Monsieur Nicolas BILLAUD

#### Nature et objet

Le conseil d'administration a autorisé, le 21 septembre 2006, la mise en place d'un dispositif de co-investissements portant sur les opérations immobilières réalisées avec le groupe Apsys, et dans ce cadre, la cession à Monsieur Pierre FÉRAUD de 3,25% du capital de la société Marigny Foncière, assortie d'une promesse de vente et d'une promesse d'achat.

Le conseil d'administration a autorisé l'extension de ce dispositif :

- le 31 janvier 2007 à seize nouvelles opérations immobilières réalisées avec le groupe Apsys et le groupe Sonae,
- le 2 octobre 2007, à trois nouvelles opérations immobilières réalisées en France,
- le 20 mars 2008, à deux opérations immobilières réalisées en France et en Pologne,
- le 24 avril 2008, à une opération immobilière réalisée en Pologne.

Ces co-investissements ont donné lieu à une prise de participation par les bénéficiaires au sein du capital des sociétés Marigny Foncière et Matignon Abbeville, filiales dédiées à ces opérations, ainsi qu'à des promesses d'achat et de vente réciproques.

#### Modalités

Cette convention n'a pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice 2008.

# Rapport spécial des commissaires aux comptes

**SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS  
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2008**

## 10. Avec la société Alta Marigny Carré de soie

**Administrateur concerné : Monsieur Pierre FÉRAUD**

### **Nature et objet**

Le conseil d'administration a autorisé, le 22 mars 2007, votre Société, dans le cadre d'une caution bancaire avec renonciation au bénéfice de discussion et de division consentie à la Communauté Urbaine de Lyon, le paiement par la SNC Alta Marigny Carré de Soie du solde du prix d'acquisition des terrains, à concurrence de 50%, soit un montant de 550 000 euros et d'une durée de 24 mois à compter du démarrage des travaux.

### **Modalités**

Cette convention n'a pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice 2008.

### **Nature et objet**

Le conseil d'administration a autorisé, le 20 avril 2007, votre Société, dans le cadre du projet Carré de Soie, à délivrer à la Communauté Urbaine de Lyon, une garantie financière d'achèvement garantissant l'aménagement des berges, pour un montant de 415 500 euros pour la Société.

### **Modalités**

Cette convention n'a pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice 2008.

### **Nature et objet**

Le conseil d'administration a autorisé, le 7 juin 2007, votre Société, dans le cadre du financement de l'opération « Carré de Soie » et des garanties y afférentes, à consentir non solidairement par les associés de la SNC Alta Marigny Carré de Soie, à délivrer à concurrence de sa quote-part au profit des banques Eurohypo et Calyon, au titre d'un prêt de 116 400 000 euros en principal et de 23 000 000 euros en crédit TVA, les garanties suivantes :

- une garantie autonome à première demande visant les apports en fonds propres,
- la garantie de couvrir tout dépassement des coûts de revient prévisionnels de l'opération par des apports en fonds propres supplémentaires,
- la promesse de garantie de couvrir, si les autorisations administratives ne sont pas devenues définitives au 1<sup>er</sup> juin 2008, 50% du montant de l'encours du crédit à cette date.

Cette convention a donné lieu à la délivrance le 1<sup>er</sup> juin 2008 d'une caution d'un montant dont l'encours au 31 décembre 2008 s'élevait à 38 millions d'euros.

## 11. Avec la société de droit polonais Centrum Wzgorze

**Administrateur concerné : Monsieur Pierre FÉRAUD**

### **Nature et objet**

Le conseil d'administration a autorisé, le 22 mars 2007, votre Société, dans le cadre du financement de l'opération « Wzgorze » à Gdynia en Pologne, à consentir au profit de la Banque ING, au titre d'un prêt sans recours de 84 millions d'euros, une garantie d'achèvement devant couvrir tout dépassement du coût de revient prévisionnel de l'opération par apport de fonds propres supplémentaires.

### **Modalités**

Cette convention n'a pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice 2008.

Neuilly-sur-Seine et Paris, le 27 avril 2009  
Les Commissaires aux Comptes

ERNST & YOUNG et Autres

Henri-Pierre NAVAS

CAILLIAU, DEDOUIT ET ASSOCIÉS

Mohcine BENKIRANE