



RAPPORT DU PRESIDENT SUR LES CONDITIONS DE PREPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL ET SUR LES PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce, le présent rapport a pour objet de rendre compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration de la Société, ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par la Société, et de présenter les éventuelles limitations apportées par le Conseil d'administration aux pouvoirs du Directeur Général. Ce rapport a été préparé par le Président-Directeur Général de la Société. Pour établir ce rapport, le Président s'est appuyé sur le cadre de référence publié par l'AMF en juillet 2010, sur le guide de mise en œuvre pour les valeurs moyennes et petites publié en juillet 2010, sur la loi DDAC du 3 juillet 2008, sur le rapport 2010 de l'AMF sur le gouvernement d'entreprise et la rémunération des dirigeants du 12 juillet 2010 et sur le rapport final sur le comité d'audit du 22 juillet 2010.

Les actions suivantes ont été mises en œuvre pour l'élaboration du présent rapport :

- Réunions entre les Administrateurs de biens, l'Asset Manager, le Directeur Financier et le Président-Directeur Général ;
- Réunions du Comité d'Audit ;
- Réunions entre les experts-comptables, le Directeur Financier et le Président-Directeur Général.

1. Déclaration de conformité au Code de Gouvernement d'Entreprise AFEP/MEDEF

Par délibération du Conseil d'administration en date du 24 novembre 2008, il a été décidé que la Société se conformerait progressivement à l'ensemble des recommandations AFEP/MEDEF relatives au gouvernement d'entreprise, en ce compris la recommandation du 6 octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux de sociétés cotées, telles qu'elles ont été intégrées dans le Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF de décembre 2008 (le « Code AFEP/MEDEF »). La Société envisage de faire évoluer en 2011 son référentiel pour porter son choix sur le Code de gouvernement d'entreprise MIDDLENEXT pour les valeurs moyennes et petites de décembre 2009, plus adapté à la taille de la Société.

Il est précisé que le Code AFEP/MEDEF susvisé peut être consulté au siège social.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 alinéa 7 du Code de commerce, le présent rapport précise les raisons pour lesquelles certaines dispositions du Code AFEP/MEDEF, auquel la Société s'est volontairement référée, ont été écartées.

1.1. Règlement intérieur du Conseil d'administration

Dans sa rédaction actuelle, le Règlement intérieur du Conseil d'administration, adopté le 27 février 2008, ne porte que sur la fréquence des réunions du Conseil et sur le recours à la visioconférence et à des moyens de télécommunication pour la tenue des réunions du Conseil. Une modification de ce Règlement intérieur est en cours d'étude en vue de compléter ledit Règlement, notamment en ce qui concerne la nécessité de soumettre certaines opérations spécifiques à l'approbation préalable du Conseil, les modalités selon lesquelles le Conseil est informé de la situation financière, de la situation de trésorerie et des engagements de la Société, les droits et obligations spécifiques des administrateurs, ainsi que les modalités d'évaluation du Conseil.

1.2. Administrateurs indépendants

La société applique la définition et les critères de l'indépendance objets du point 8 du Code AFEP/MEDEF. Est indépendant l'administrateur qui « *n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit avec la société, son groupe ou sa direction, qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement* ».

La Société compte deux administrateurs indépendants (sur sept administrateurs) à la date du présent rapport : Monsieur Gérard Aubert et Madame Séverine Farjon, soit un peu moins du tiers de ses effectifs, selon les recommandations applicables aux sociétés contrôlées (le groupe CB Richard Ellis, quoique minoritaire en capital et en droits de vote, exerce une influence déterminante sur la gestion de la Société, notamment par le fait que cinq administrateurs sur sept en son issus). Cette proportion est liée au nombre relativement réduit d'intervenants majeurs sur le marché de la Société et à la spécificité de son activité, qui rendent plus ardu le recrutement d'administrateurs à la fois compétents sur le secteur et totalement dépourvus de liens avec le groupe CB Richard Ellis.

En application du Code AFEP/MEDEF, pour se prononcer sur l'indépendance des administrateurs, le Conseil examine les critères suivants :

- « *Ne pas être salarié ou mandataire social de la société, 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.* »
- « *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 cinq ans) détient un mandat d'administrateur.* »

- *Ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaire, 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.*
- *Ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social.*
- *Ne pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des cinq années précédentes.*
- *Ne pas être administrateur de l'entreprise depuis plus de douze ans. »*

Le Conseil s'est prononcé sur l'indépendance de M. Gérard Aubert au regard des critères susmentionnés lors de sa séance du 20 avril 2009. Il ressort de cet examen que la situation de M. Gérard Aubert diffère des critères d'indépendance du Code AFEP-MEDEF sur deux points :

- Monsieur Gérard Aubert était mandataire social d'une société du groupe moins de cinq ans avant sa nomination comme administrateur de la Société ;
- La belle-fille de Monsieur Gérard Aubert demeure mandataire social d'une société du groupe.

Cependant, eu égard au fait que non seulement Monsieur Gérard Aubert est dépourvu de tout lien d'intérêt financier avec le groupe, mais aussi qu'il possède une forte personnalité peu susceptible d'être influencée, ainsi qu'il l'a démontré tant lorsqu'il dirigeait une société du groupe que lors des réunions du Conseil d'administration auxquelles il a participé depuis sa nomination, le Conseil d'administration s'est prononcé en faveur de sa qualité d'administrateur indépendant.

Le Conseil s'est prononcé sur l'indépendance de Mme Séverine Farjon au regard des critères susmentionnés lors de sa séance du 11 juin 2009. Il ressort de cet examen que la situation de Mme Séverine Farjon est conforme aux critères fixés par le Code AFEP-MEDEF.

1.3. Comités spécialisés

Le Conseil d'administration du 20 avril 2009 a décidé d'instaurer en son sein un Comité d'Audit, qui a notamment pour mission :

- De procéder à l'examen des comptes et de s'assurer de la pertinence et de la permanence des méthodes comptables adoptées pour l'établissement des comptes consolidés et sociaux de l'entreprise ;
- D'assurer le suivi :
 - du processus d'élaboration de l'information financière ;
 - de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques ;
 - du contrôle légal des comptes annuels et, le cas échéant, consolidés par les commissaires aux comptes ;
 - de l'indépendance des commissaires aux comptes.

Les membres du Comité d'Audit, nommés par décision du Conseil d'administration en date du 11 juin 2009, pour une durée indéterminée, sont :

- Madame Séverine Farjon, administrateur indépendant, en qualité de Président de ce comité ;
- SPE Finance S.à r.l., représentée par Monsieur Frank Vitaglione.

La proportion d'administrateurs indépendants au sein du Comité d'Audit, inférieure aux deux tiers recommandés par le Code AFEP/MEDEF, est liée aux mêmes raisons, exposées ci-dessus, que celles relatives à la proportion d'administrateurs indépendants au sein du Conseil.

Madame Séverine Farjon, outre ses fonctions précédentes de responsable des relations investisseurs au sein d'une société immobilière cotée, présente des compétences particulières en matière financière et comptable, du fait de son expérience passée d'analyste financier chez Fortis Investment Bank et de Senior Vice President chez Natixis.

La mission du Comité d'Audit sur l'examen des comptes porte sur les exercices sociaux ouverts à compter du 1^{er} janvier 2009. Le Comité d'Audit est régi par un règlement intérieur. Ce règlement intérieur est disponible sur le site internet de la Société (www.mrm.invest.com).

Le Comité d'Audit s'est réuni neuf fois au cours de l'exercice 2010, et ses réunions ont porté notamment sur :

- Entretiens avec les commissaires aux comptes et le Directeur Financier dans le cadre de l'élaboration des comptes consolidés semestriels ;
- Préparation du rapport financier semestriel ;
- Entretiens avec les commissaires aux comptes et le Directeur Financier dans le cadre de l'élaboration des comptes sociaux et consolidés annuels ;
- Suivi de la procédure de cession de certains actifs immobiliers de la Société ;
- Entretiens avec les commissaires aux comptes, la Direction Générale et le Directeur Financier dans le cadre du suivi des renégociations d'échéances de crédit entre la Société et certains établissements bancaires ;
- Suivi des prévisions de trésorerie du Groupe à 12 mois ;
- Suivi de la gestion des ruptures de covenants bancaires.

La Société ne compte aucun autre Comité spécialisé à la date du présent rapport. Cette situation s'explique notamment par les spécificités de la Société en termes de taille, d'activité, et compte tenu de ce qu'elle ne compte qu'un seul salarié.

S'agissant du Comité des rémunérations, un tel Comité paraît pour l'instant sans objet dans la mesure où les dirigeants mandataires sociaux ne sont pas rémunérés par la Société et où il a été décidé que seuls les administrateurs indépendants disposeraient des jetons de présence dont l'enveloppe pour 2010 a été fixée à 30.000 euros par l'Assemblée Générale du 10 juin 2010, selon la règle de répartition présentée au paragraphe 2.8.

S'agissant du Comité des nominations, les missions qui lui sont dévolues par le Code AFEP/MEDEF sont actuellement directement exercées par le Conseil d'administration.

1.4. Situation du Président-Directeur Général

Monsieur Jacques Blanchard, Président-Directeur Général de la Société, est salarié de la société CB Richard Ellis Investors SAS, société appartenant au groupe CB Richard Ellis, groupe détenant à travers certaines de ses filiales une participation dans la Société.

1.5. Modalités d'évaluation du Conseil d'administration

Le Conseil n'a pas encore mis en œuvre de procédures d'évaluation de son mode de fonctionnement. La mise en place d'une telle procédure est à l'étude, notamment dans le cadre de la modification du Règlement intérieur de la Société (cf. 1.1. ci-dessus).

2. Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration

2.1. Règles de composition du Conseil d'administration

La Société est administrée par un Conseil d'administration de trois membres au moins et douze au plus, nommés par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires pour une durée de quatre années. A titre exceptionnel, à l'occasion de l'assemblée générale procédant à la mise en place du renouvellement des administrateurs par roulement, l'assemblée générale a pu nommer un ou plusieurs administrateurs pour un mandat d'une durée inférieure à quatre ans. Les mandats des administrateurs sortants sont renouvelables. Les administrateurs peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale ordinaire. Le nombre des administrateurs ayant atteint l'âge de soixante-dix ans ne peut dépasser le tiers des membres en fonction.

Le Conseil d'administration nomme parmi ses membres un Président qui doit être une personne physique, dont la durée des fonctions ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur. Le Conseil peut à tout moment mettre fin à son mandat. Depuis l'Assemblée Générale du 11 juin 2009, il est précisé à l'article 12 des statuts de la Société que, lorsque le Conseil vote sur le fait de mettre fin au mandat de son Président, celui-ci ne prend pas part au vote. La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de Président est fixée à soixante-huit ans.

S'il le juge utile, le Conseil d'administration peut nommer un ou plusieurs Vice-Président(s).

Le Conseil d'administration est actuellement composé de quatre membres personnes morales et trois membres personnes physiques. (cf. § 2.2.)

2.2. Evolution de la composition du Conseil d'administration

En 2010, une modification de la composition du Conseil d'administration est intervenue :

- 15 février 2010 : Monsieur Thibault de Valence a démissionné de ses fonctions de représentant permanent de la société CB Richard Ellis Investors SAS au Conseil d'administration de la Société ;
- 15 février 2010 : la société CB Richard Ellis Investors SAS a nommé Monsieur Peter DiCorpo en qualité de représentant permanent au Conseil d'administration de la Société.

A ce jour, le Conseil d'administration est composé de :

- Monsieur Jacques Blanchard, Président du Conseil d'administration et directeur général, dont le mandat d'administrateur a été renouvelé pour une durée de quatre ans, soit jusqu'à l'assemblée générale des actionnaires appelée à statuer sur les comptes de l'exercice qui sera clos le 31 décembre 2012 ;
- Monsieur Gérard Aubert, administrateur indépendant, nommé pour une durée de quatre ans, soit jusqu'à l'assemblée générale des actionnaires appelée à statuer sur les comptes de l'exercice qui sera clos le 31 décembre 2012 ;
- La société CB Richard Ellis Investors SAS, nommée pour une durée de deux ans, soit jusqu'à l'assemblée générale des actionnaires appelée à statuer sur les comptes de l'exercice qui sera clos le 31 décembre 2010, représentée par Monsieur Peter DiCorpo, citoyen et résident américain ;
- La société CB Richard Ellis European Warehousing S.à r.l., nommée pour une durée de quatre ans, soit jusqu'à l'assemblée générale des actionnaires appelée à statuer sur les comptes de l'exercice qui sera clos le 31 décembre 2012, représentée par Monsieur Olivier Lemaistre ;
- La société SPE Office S.à r.l., nommée pour une durée de deux ans, soit jusqu'à l'assemblée générale des actionnaires appelée à statuer sur les comptes de l'exercice qui sera clos le 31 décembre 2010 (cooptation ratifiée par l'assemblée générale mixte du 11 juin 2009), représentée par Monsieur Eric Ravoire ;

- La société SPE Finance S.à r.l., nommée pour une durée de deux ans, soit jusqu'à l'assemblée générale des actionnaires appelée à statuer sur les comptes de l'exercice qui sera clos le 31 décembre 2010 (nomination ratifiée par l'assemblée générale mixte du 11 juin 2009), représentée par Monsieur Frank Vitaglione.
- Madame Séverine Farjon, administrateur indépendant, nommée pour une durée de deux ans, soit jusqu'à l'assemblée générale des actionnaires appelée à statuer sur les comptes de l'exercice qui sera clos le 31 décembre 2010 (nomination ratifiée par l'assemblée générale mixte du 11 juin 2009).

Le Conseil d'administration compte parmi ses membres une seule femme, Madame Séverine FARJON. Depuis le 29 juin 2007, le Conseil d'administration de la Société ne compte plus de Vice-Président.

La présentation des mandats exercés par les administrateurs figure au chapitre 4 du document de référence.

Les mandats des quatre administrateurs suivants viennent à échéance lors de l'assemblée générale des actionnaires appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010 :

- La société CB Richard Ellis Investors SAS, représentée par Monsieur Peter DiCorpo;
- La société SPE Office S.à r.l., représentée par Monsieur Eric Ravoire ;
- La société SPE Finance S.à r.l., représentée par Monsieur Frank Vitaglione ;
- Madame Séverine Farjon.

Il sera proposé à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010 de renouveler les mandats de ces administrateurs.

2.3. Missions du Conseil d'administration

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-35 du Code de commerce, le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, le Conseil se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Le Conseil d'administration procède notamment à l'examen et à l'arrêté des comptes semestriels et annuels (comptes sociaux et consolidés), ainsi qu'à l'arrêté des termes des rapports sur l'activité et les résultats de la Société, et à l'examen du rapport du Président sur le contrôle interne.

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

2.4. Missions et pouvoirs du Président-Directeur Général

La Direction Générale de la Société est assumée, sous sa responsabilité, par le Président du Conseil d'administration. Cette modalité d'exercice de la Direction Générale n'a pas été modifiée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Le Président organise et dirige les travaux du Conseil d'administration dont il rend compte à l'assemblée générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société, et s'assure en particulier que les administrateurs sont en mesure d'accomplir leur mission.

Le Président-Directeur général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société. Il exerce ces pouvoirs sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires ainsi que des pouvoirs qu'elle réserve de façon spéciale au Conseil d'administration et dans la limite de l'objet social. Il représente la Société dans ses rapports avec les tiers. Les pouvoirs du Président-Directeur général ne font l'objet d'aucune limitation statutaire ou autre.

Aucune autorisation annuelle n'a été donnée par le Conseil d'administration au profit du Président-Directeur Général à l'effet de consentir au nom de la Société des cautions, avals et garanties à l'égard des administrations fiscales et douanières et/ou à l'égard de tiers, pour une durée ne pouvant excéder une année et, sauf pour les garanties à l'égard des administrations fiscales et douanières, dans la limite d'un plafond global fixé par le Conseil. Aussi chaque caution, aval ou garantie donné par la Société en garantie d'engagements pris par des tiers doit-il faire l'objet d'une autorisation préalable du Conseil d'administration, selon les dispositions de l'article L.225-35 du Code de commerce.

La Société n'a pas à la date des présentes, et n'a pas eu tout au long de l'exercice clos le 31 décembre 2010, de Directeur Général Délégué.

2.5. Réunions et délibérations du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, soit au siège social, soit en tout autre lieu précisé dans la convocation. Le Conseil est convoqué par tous moyens par le Président. Si le Conseil ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, le tiers de ses membres peut demander au Président de convoquer celui-ci sur un ordre du jour déterminé. Si le Président n'exerce pas la Direction Générale, le Directeur Général peut également demander au Président de convoquer le Conseil d'administration sur un ordre du jour déterminé.

Les réunions sont présidées par le Président du Conseil d'administration. En cas d'absence du Président, le Conseil est présidé par un Vice-Président et, en l'absence de ce(s) dernier(s) ou si le Conseil n'en est pas doté, le Conseil désigne pour chaque séance celui de ses membres qui doit la présider.

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

Le Conseil d'administration de la Société dispose d'un Règlement Intérieur adopté lors de la réunion du Conseil du 27 février 2008. Ce règlement intérieur, en cours de refonte, est disponible sur le site internet de la Société (www.M.R.M.invest.com).

Le Règlement Intérieur du Conseil prévoit notamment que celui-ci doit se réunir au moins quatre fois par an, selon un calendrier déterminé suffisamment à l'avance pour permettre l'assiduité de ses membres. Il organise en outre le recours aux moyens de visioconférence ou de télécommunication pour la tenue de séances du Conseil, en prévoyant que sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité les administrateurs qui participent à la réunion du Conseil par ces moyens, dans les limites et sous les conditions fixées par la législation et la réglementation en vigueur. Cette disposition n'est pas applicable aux réunions du Conseil dont l'ordre du jour porte sur l'arrêté des comptes annuels, des comptes consolidés et du rapport de gestion.

2.6. Réunions du Conseil d'administration au cours de l'exercice 2010

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010 se sont tenues neuf réunions du Conseil d'administration :

- Le 20 janvier 2010, en présence de six membres, le Conseil a examiné les valeurs d'expertise au 31 décembre 2009 des actifs immobiliers en portefeuille, a fait le point sur l'avancement des négociations avec les établissements bancaires pour les amortissements anticipés et les prorogations de maturité nécessaires, sur le plan d'arbitrage et sur la situation de trésorerie à 12 mois et sur le plan d'actions associé ;
- Le 24 février 2010, en présence de ses sept membres, le Conseil a arrêté les comptes sociaux et consolidés et proposé l'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2009, a arrêté les rapports du Conseil d'administration, a fait le point sur l'avancement des négociations avec les établissements bancaires pour les amortissements anticipés et les prorogations de maturité nécessaires, sur le plan d'arbitrage et sur la situation de trésorerie à 12 mois et sur le plan d'actions associé, et le Président a présenté le rapport établi par ses soins conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce ;

- Le 6 avril 2010, en présence de ses sept membres, le Conseil a fait un point d'avancement sur le plan de cession d'actifs, sur les discussions avec les établissements bancaires concernant le prêt à échéance du 20 avril 2010 et sur la situation de trésorerie à 12 mois et sur le plan d'actions associé, et a autorisé l'engagement de la Société de se porter caution de la SAS Commerces Rendement (filiale de la Société) à raison des paiements futurs des travaux de restructuration du centre commercial « Galerie du Palais » à Tours et du remboursement de la tranche junior du nouveau crédit SaarLb dans le cadre du refinancement ;
- Le 19 avril 2010, en présence de cinq membres (un sixième étant représenté) a modifié les comptes consolidés et le rapport de gestion de l'exercice clos le 31 décembre 2009 pour intégrer d'importants événements post-clôture, a décidé de convoquer l'assemblée générale ordinaire annuelle, fixé son ordre du jour, et a établi et arrêté le projet de texte des résolutions soumis au vote de l'assemblée générale ;
- Le 10 juin 2010, en présence de quatre membres, le Conseil a procédé à la mise en œuvre du programme de rachat d'actions voté par l'assemblée générale du 10 juin 2010, a défini les modalités de la rémunération des administrateurs indépendants, a autorisé Monsieur Jacques Blanchard à négocier et signer le contrat de cession de la totalité des actions de la SAS DB Caravelle et à négocier dans certaines limites les termes relatifs à la garantie de passif qui sera contenue dans l'acte de cession, et a fait le point sur la rémunération de l'Asset Manager CB Richard Ellis Investors en 2010 ;
- Le 2 juillet 2010, en présence de quatre membres, le Conseil a autorisé l'engagement de la Société d'apporter aux SAS DB Piper, DB Tucano et Boulevard des Iles (filiales de la Société) les fonds propres nécessaires au paiement de l'exit tax due par ces filiales, ainsi que les dépenses opérationnelles de ces sociétés si nécessaire ;
- Le 15 septembre 2010, en présence de cinq membres, le Conseil a arrêté les comptes consolidés semestriels au 30 juin 2010 ainsi que le rapport financier semestriel afférent et a fait un point d'avancement sur le plan d'arbitrage et sur la situation de trésorerie à 12 mois ;
- Le 16 novembre 2010, en présence de ses sept membres, le Conseil a fait le point sur la situation de la société Noratlas (filiale de la Société) et l'avancée des discussions avec l'établissement bancaire prêteur, sur les cessions d'actifs en cours, sur le projet d'extension de la galerie commerciale Ecole Valentin (Doubs) et sur le business plan à fin 2012 et ses prévisions de trésorerie associées ;
- Le 15 décembre 2010, en présence de six membres, le Conseil a fait le point sur l'avancement des négociations avec l'établissement bancaire concernant le prêt à échéance septembre 2011, sur les cessions d'actifs en cours et sur le dispositif de couverture de taux de la dette hypothécaire du Groupe, et a décidé du maintien de la suspension du paiement des intérêts de la dette obligataire.

2.7. Réunions du Conseil d'administration au cours de l'exercice 2011

Depuis le 1^{er} janvier 2011, il s'est tenu une réunion du Conseil d'administration :

- Le 1^{er} février 2011, en présence de quatre membres, le Conseil a approuvé les termes de l'accord négocié avec l'établissement bancaire concernant la restructuration du prêt à échéance Septembre 2011.

2.8. Rémunérations accordées aux mandataires sociaux

Il a été alloué par l'assemblée générale ordinaire du 10 juin 2010 un montant global de 30.000 euros de jetons de présence aux administrateurs au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Lors de sa réunion du 10 juin 2010, le Conseil a décidé d'utiliser cette enveloppe aux fins de rémunérer l'assiduité des administrateurs indépendants, et ce dans les limites suivantes :

- Une rémunération de 750 euros par séance de Conseil d'administration à laquelle l'administrateur indépendant assiste ;
- Une rémunération de 750 euros par séance du Comité d'Audit à laquelle l'administrateur indépendant assiste.

Les autres administrateurs ne sont pas rémunérés. En particulier, le Conseil d'administration n'a alloué aucune rémunération au Président-Directeur Général de la Société.

2.9. Participation des actionnaires à l'assemblée générale

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 alinéa 8 du Code de commerce, il est précisé que les modalités relatives à la participation des actionnaires à l'assemblée générale sont prévues par l'article 16 des statuts de la Société.

2.10. Informations susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

Il est en outre précisé que les informations prévues par l'article L. 225-100-3 du Code de commerce sont publiées dans le Rapport de gestion du Conseil d'administration sur l'exercice clos le 31 décembre 2010 et figurent au chapitre 3 du document de référence.

2.11. Résolutions de délégation de compétence proposées à l'Assemblée Générale

Le texte des résolutions figure au chapitre 7 du document de référence.

2.12. Gestion des conflits d'intérêts

La politique de gestion des conflits d'intérêts figure au chapitre 4.6 du document de référence.

Il est précisé que le Conseil d'Administration n'a pas procédé à la désignation d'un Administrateur Référent en matière de conflits d'intérêts.

3. Procédures de contrôle interne

Le contrôle interne concerne la Société et l'ensemble de ses filiales, lesquelles sont toutes intégrées dans le périmètre de consolidation.

3.1. Objectifs des procédures de contrôle

Les procédures de contrôle mises en place pour le Groupe M.R.M. (i.e. la Société et l'ensemble de ses filiales), ont pour objet :

- le respect des valeurs, orientations et objectifs définis et veiller à ce que les actes de gestion s'inscrivent dans le cadre des activités résultant de l'objet social de la Société, des orientations stratégiques telles que définies par le Conseil d'administration, dans le respect des lois et règlements en vigueur, de l'intérêt social de la Société et de chacune des filiales ;
- d'améliorer l'efficacité des opérations de la Société et de permettre l'utilisation efficiente des ressources ;
- de coordonner la bonne transmission des informations comptables, financières et de gestion entre les acteurs extérieurs et les dirigeants des sociétés du Groupe M.R.M., et
- de prévenir et maîtriser les risques liés à l'activité du Groupe M.R.M., et les risques d'erreurs ou de fraudes, en particulier dans le domaine comptable ou financier.

Le contrôle interne ne peut cependant fournir une garantie absolue que les objectifs de la Société seront atteints.

3.2. Les acteurs du contrôle interne

3.2.1. Le Président-Directeur Général

Le Président-Directeur Général assure la transmission et la coordination des informations financières entre les différents prestataires, et en particulier l'Asset Manager, en tenant compte de la stratégie définie. Il assure la qualité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques.

Le Président-Directeur Général et le Conseil d'administration ont une vision globale des sociétés du Groupe M.R.M., et ils veillent au respect des engagements légaux et conventionnels, financiers, fiscaux et administratifs pour une gestion efficace et optimale.

Pour mener à bien sa mission, le Président-Directeur Général veille à être informé par l'Asset Manager de tout ce qui a trait aux sociétés du Groupe M.R.M., à prendre les mesures nécessaires pour collecter les informations le cas échéant, à valider les décisions prises et à alerter les organismes compétents des conséquences éventuellement défavorables des décisions en suspens.

Le Président-Directeur Général assure, en supervisant l'action de l'Asset Manager, la préparation et la présentation du Budget Global et du Plan d'Activité, présentant les objectifs et la stratégie à court et moyen terme.

Le Conseil d'Administration rend compte chaque année à l'assemblée générale dans son rapport de gestion de l'identification et de la gestion des principaux risques pouvant affecter l'activité de la Société et du Groupe M.R.M..

3.2.2. Le Comité d'Audit

Le Comité d'Audit assure le suivi des processus qui concourent à l'établissement des comptes sociaux et consolidés et apprécie la validité des méthodes choisies pour traiter les opérations significatives. Il en rend compte au Conseil d'administration.

Cet examen des comptes est effectué en conjonction avec l'intervention des Commissaires aux comptes. Il porte principalement sur la nature des moyens mis en œuvre pour établir et examiner les comptes.

Pour accomplir sa mission, le Comité d'Audit procède, principalement :

- à l'audition de toute personne qu'il peut souhaiter entendre et, en particulier, du Président-Directeur Général, des Commissaires aux comptes, de l'Asset Manager, des Administrateurs de Biens, du Directeur Financier et des responsables comptables et de la trésorerie du Groupe M.R.M.,
- à la vérification de l'existence de procédures internes permettant la tenue, l'établissement et la vérification des comptes ainsi qu'à l'existence de systèmes de contrôle interne et de gestion des risques,
- à la vérification des opérations importantes à l'occasion desquelles aurait pu se produire un conflit d'intérêts.

Le Comité d'Audit entend, en particulier, les Commissaires aux comptes sur :

- leur plan et méthodologie d'examen des comptes,
- les principales options retenues pour l'établissement des comptes, et d'éventuelles options alternatives à certains choix comptables faits par la Société avec, dans ce dernier cas, l'indication du traitement comptable ayant leur préférence,
- les examens, vérifications et sondages auxquels ils ont procédé,
- les principaux risques non traduits dans les comptes (en particulier, risques de marché et engagements hors bilan significatifs),
- les principaux problèmes rencontrés dans l'exercice de leur mission, et
- toutes limitations mises au champ de leurs révisions.

Le Comité d'Audit prend connaissance des principales zones de risques ou d'incertitudes sur les comptes annuels ou consolidés (y compris les comptes semestriels) identifiées par les Commissaires aux comptes, de leur approche d'audit et des difficultés éventuellement rencontrées dans l'exécution de leur mission.

Le Comité d'Audit examine également la nature des moyens mis en œuvre pour s'assurer de la fiabilité des informations comptables et financières données aux actionnaires et au marché. Les modalités de cet examen diffèrent selon qu'il s'agit d'informations financières diffusées dans le cadre de l'information périodique ou de l'information permanente.

S'agissant des informations financières périodiques, l'examen de la nature des moyens mis en œuvre pour s'assurer de leur fiabilité intervient dans le cadre de l'examen de la nature des moyens mis en œuvre pour établir et contrôler les comptes. Cet examen se déroule, en principe, avant la diffusion du communiqué officiel par la Société.

La rapidité avec laquelle les informations doivent être diffusées dans le cadre de l'information permanente empêche, en principe, un examen préalable par le Comité d'Audit de l'information diffusée par la Société. Cet examen interviendra donc généralement *a posteriori*.

3.2.2. L'Asset Manager

La Société a confié un mandat exclusif à la société CB Richard Ellis Investors SAS (l'Asset Manager), aux fins de :

- conseiller les filiales du Groupe M.R.M. sur les décisions stratégiques relatives aux investissements immobiliers que celles-ci ont l'intention de réaliser ;
- assister les filiales du Groupe M.R.M. dans la gestion, la valorisation, l'Administration et la cession des Actifs Immobiliers ;
- superviser l'administration juridique, comptable et fiscale de la Société et de ses filiales.

Les conventions liant l'Asset Manager aux filiales du Groupe M.R.M. prévoient et organisent les obligations d'information et de reporting auxquelles est soumis l'Asset Manager dans l'exécution de sa mission.

Dans le cadre du suivi administratif des sociétés du Groupe M.R.M., l'Asset Manager assure dans le cadre de son mandat notamment la supervision de la comptabilité desdites sociétés, sous-traitée à des cabinets d'expertise comptable, les tâches de gestion de la trésorerie et les déclarations fiscales dans le cadre du mandat qui lui a été confié. Par ailleurs, l'Asset Manager recommande si nécessaire les services de tout prestataire extérieur qu'il juge utile de solliciter comme notamment des avocats, fiscalistes, économistes, géomètres experts, techniciens ou autre et qui seront choisis par le Président-Directeur Général.

L'Asset Manager informe le Président-Directeur Général et le Comité d'Audit de tout événement ou toute circonstance ayant un effet négatif ou positif important sur la valeur des immeubles et notamment la valorisation périodique des Actifs Immobiliers (en ayant recours à un Expert Immobilier).

Le Président-Directeur Général et l'Asset Manager se réunissent régulièrement afin de notamment :

- faire le point sur le marché et la politique de gestion et de détermination des Actifs Immobiliers ;
- suivre l'évolution de la conduite et la mise en œuvre des stratégies de valorisation des actifs Immobiliers, et actualiser les objectifs de gestion et la stratégie commerciale, valider le programme pluriannuel de travaux et l'actualiser sur l'année à venir ;
- évaluer, en coordination avec le Comité d'Audit, le système de transmission des informations financières, d'en évaluer les performances, évolutions et interconnexions.

3.2.3. Les Administrateurs de Biens

Les Administrateurs de Biens gèrent les recettes et des dépenses relatives aux immeubles, selon la réglementation comptable en vigueur en France. Ils assurent le suivi et l'enregistrement informatique des règlements, des relances, des arrangements ou des contentieux et de leur résultat, de façon à ce que l'Asset Manager puisse disposer d'informations claires et actualisées.

Les conventions liant les Administrateurs de Biens aux filiales du Groupe M.R.M. prévoient et organisent les obligations d'information et de reporting auxquelles sont soumis les Administrateurs de Biens dans l'exécution de leur mission.

À tout moment et chaque fois que cela est nécessaire, les Administrateurs de Biens transmettent à l'Asset Manager les éléments qui permettent d'établir les déclarations fiscales et sociales. Dans ce cadre, et tous les mois, les éléments nécessaires à la bonne tenue de la comptabilité sont transmis dans les plus brefs délais.

L'Asset Manager et les Administrateurs de Biens se réunissent autant de fois que nécessaire pour faire le point sur la gestion des Immeubles. À cette occasion, les Administrateurs de Biens remettent à l'Asset Manager un rapport de gestion qui fait le point sur l'activité, les événements importants survenus et les réactions proposées pour les mois suivant.

3.2.4. La Direction Financière

Il a été procédé au mois d'avril 2008 au recrutement d'un contrôleur financier interne, salarié de la Société, qui est responsable (i) du reporting financier, comptable et réglementaire des opérations réalisées par la Société, et (ii) de la gestion administrative et financière de la Société et de ses filiales. En septembre 2009, le contrôleur financier a été nommé Directeur Financier de la Société.

A ce titre, le Directeur Financier est notamment chargé :

- de réunir les informations opérationnelles, financières et comptables en vue de l'établissement des rapports d'activité et des informations réglementaires annuelles, semestrielles, trimestriels et mensuels le cas échéant ;
- de coordonner et superviser les actions des prestataires (expert comptables, administrateurs de biens, avocats, conseils, etc.) en vue de l'établissement desdits rapports ;

- de superviser la préparation des comptes sociaux et consolidés, dans les délais impartis, conformément à la législation et aux normes comptables en vigueur et notamment IFRS ;
- de s'assurer de l'exhaustivité et de la cohérence des informations financières et comptable de la Société ;
- de participer aux activités de communications vis-à-vis des investisseurs et des marchés financiers (communiqués de presse, gestion du portail internet, etc.).

Au titre de l'activité de gestion administrative et financière de la Société et des sociétés détenues par la Société, le Directeur Financier se charge notamment :

- de gérer la trésorerie et les mouvements bancaires de ces sociétés ;
- de superviser la préparation de l'ensemble des déclarations fiscales et des obligations juridiques de la Société et de ses filiales ;
- d'effectuer la gestion administrative de ces sociétés et de coordonner les actions des divers conseils extérieurs et auditeurs ;
- d'effectuer des missions de contrôle interne au sein de la Société et de ses filiales ;
- d'informer le Comité d'Audit du résultat de ses missions de contrôle interne ;
- et plus généralement, de gérer la relation avec les tiers intervenant dans les domaines dont il a la charge.

En outre, le Directeur Financier participe le cas échéant aux opérations de levée de capitaux et toutes autres opérations de ce type.

Il se conforme aux instructions qui lui sont données ou qui ont été autorisées par le Conseil d'administration, sous la supervision du Président Directeur Général de la Société, et de manière générale, il se conforme à toutes les instructions qui pourront lui être données.

3.3. Cartographie des risques

Les principaux risques auxquels pourrait être exposée la Société sont les suivants :

3.3.1. Risques liés à l'activité

- Durcissement de l'environnement économique ;
- Renforcement de l'environnement concurrentiel ;
- Changement défavorable de la réglementation des baux commerciaux ;
- Non renouvellement des baux et à la libération des actifs ;
- Non paiement des loyers ;
- Dépendance à l'égard de certains locataires ;
- Défaillance des outils informatiques et systèmes d'information ;
- Conséquences financières dommageables liés à l'acquisition de certains actifs immobiliers par la Société ;
- Conséquences financières dommageables liées à la cession de certains actifs immobiliers de la Société ;
- Retards dans la réalisation ou la non-réalisation de projets d'investissement ;
- Estimation inexacte des actifs immobiliers de la Société ;
- Evolution défavorable de la réglementation actuelle ou future ;
- Evolution défavorable du régime des SIIC ;
- Risques sociaux ;
- Dépendance à l'égard de tiers non locataires.

3.3.2. Risques liés à la Société

- Non-liquidité des titres de la Société ;
- Conflits d'intérêts avec les autres fonds immobiliers gérés en France par CB Richard Ellis Investors.

3.3.3. Risques juridiques

- Procès ou litiges pouvant avoir un impact significatif sur les résultats.

3.3.4. Risques financiers

- Risque de change ;
- Risque de taux ;
- Risque de liquidité ;
- Risques liés aux nantissements de biens immobiliers au profit des banques.

Ces risques ainsi que les politiques de couverture font l'objet d'une présentation détaillée au chapitre 2 du document de référence.

3.4. Élaboration et contrôle de l'information comptable et financière donnée aux actionnaires

L'établissement des comptes sociaux et des comptes consolidés est confié à des experts-comptables en liaison étroite avec le Président-Directeur Général, le Directeur Financier, le Comité d'Audit et les membres du Conseil, et les principales options à retenir quant aux choix des méthodes comptables sont discutées préalablement entre les experts-comptables, les Commissaires aux comptes et la Direction Générale et Financière, le Comité d'Audit et le cas échéant, le Conseil d'administration.

L'élaboration de l'information comptable et financière diffusée auprès des actionnaires s'appuie sur la collaboration entre le Président-Directeur Général, le Directeur Financier, le Comité d'Audit, le cas échéant le Conseil d'administration, et les intervenants externes (experts-comptables et Commissaires aux comptes).

Le Président, le Directeur Financier, le Comité d'Audit et le Conseil d'administration sont chargés de l'élaboration et du contrôle de l'information comptable et financière délivrée aux actionnaires, en liaison avec les experts-comptables et sous le contrôle des Commissaires aux comptes.

Des réunions régulières sont organisées entre le Président-Directeur Général, le Directeur Financier et les experts-comptables dans le cadre de la préparation des éléments financiers.

3.5 Suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques

Le Comité d'Audit entend le Directeur financier et les Commissaires aux comptes sur les procédures internes de collecte, d'enregistrement, de remontée et d'examen des informations utilisées pour l'établissement des comptes sociaux et des comptes consolidés ou pour l'établissement des communiqués officiels devant être faits au marché.

Il procède à l'évaluation des moyens mis en œuvre pour s'assurer de l'amélioration permanente, de la fiabilité et de l'examen de l'application de ces procédures.

Il communique chaque année un avis au Conseil d'administration sur l'évaluation de ces procédures. Il est informé du programme de travail du Directeur Financier.

*

* *

En application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, les Commissaires aux comptes vous présentent dans un rapport joint au présent rapport, leurs observations sur celles des procédures internes ci-dessus décrites qui sont relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Fait à Paris, le 23 février 2011.

Jacques Blanchard
Président-Directeur Général