

**FIAC**  
Assemblée Générale  
du 8-06-2011

Rapport  
annuel 2010



réseau  
**Batigère**

Assemblée Générale Ordinaire  
du 8 juin 2011

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire, conformément aux dispositions légales et statutaires, pour vous rendre compte de l'activité de la Société, soumettre à votre approbation les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2010. Les convocations prescrites vous ont été régulièrement adressées et tous les documents et pièces prévus par la réglementation en vigueur ont été tenus à votre disposition dans les délais impartis.

## SOMMAIRE

Rapport de gestion du Directeur Général Unique	P 2 à 3
Bilan au 31 décembre 2010	P 4-5
Compte de résultat comparatif	P 6-7
Résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices	P 8
Rapport du Conseil de Surveillance	P 9
Extrait du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels	P 10
Rapport spécial du Commissaire aux Comptes	P 11-12
Résolutions	P 13

## COMPTES DE L'EXERCICE 2010

Les comptes annuels de l'exercice 2010 qui vous sont présentés, ont été établis conformément à l'instruction comptable publiée sous les références 92-10 TO du 27 avril 1992, modifiée par les avenants n° 95-8, n° 98-5 et l'avenant applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2005 issu du comité de la réglementation comptable. Les règles applicables et l'incidence des changements de méthode, sur le compte de résultat, sont commentées dans l'annexe littéraire, pour chaque poste concerné.

Le bénéfice de l'exercice, avant l'impôt sur les sociétés, de 3 869 K€ est en diminution de 409 K€ par rapport à l'exercice précédent.

## ANALYSE DU COMPTE DE RÉSULTAT :

## Les éléments significatifs de l'exercice clos au 31 décembre 2010

## • Le résultat d'exploitation :

Les produits d'exploitation, hors charges récupérées, sont en augmentation de 1 099 K€, ils s'élèvent à 21 181 K€ contre 20 082 K€ en 2009.

L'essentiel de cette variation s'explique par une progression importante du chiffre d'affaires de 906 K€ consécutive aux loyers des acquisitions d'immeubles réalisées au cours de l'année 2009, qui portent sur une année pleine et à la livraison de 11 maisons de ville à Bezons en septembre 2010.

Les charges d'exploitation, hors charges récupérables, s'élèvent à 17 619 K€ contre 15 816 K€ en 2009 ; cette augmentation de 1 802 K€ concerne :

- les charges non récupérées pour 161 K€,
- l'entretien courant et le gros entretien pour 258 K€,
- les facturations intragroupe pour des prestations non comptabilisées sur l'exercice précédent pour 576 K€,
- les charges de personnel 276 K€,
- la dotation aux provisions sur l'actif circulant pour 341 K€ sur le gros entretien programmé.

## • Le résultat financier :

Les produits financiers sont en diminution de 303 K€, cette variation s'explique par les taux de rendement des placements relativement bas et par une reprise de provision, sur les emprunts indexés sur l'indice du coût de la construction de la Ville de Paris en 2009.

Les charges financières diminuent de 340 K€ ; elles s'élèvent à 2 120 K€ contre 2 460 K€.

Cette baisse s'explique par la diminution des charges d'intérêts des emprunts indexés sur le taux du livret A et la mise en place d'un préfinancement, en fin d'exercice, pour couvrir les opérations en cours et des immeubles acquis en 2009.

## • Le résultat exceptionnel :

Les produits exceptionnels sont en progression de 262 K€. Cette augmentation résulte essentiellement de la vente de 3 logements du programme de Montrouge.

Les charges exceptionnelles sont en légère hausse de 19 K€, elles s'élèvent à 540 K€ contre 521 K€ en 2009.

Conformément aux dispositions de l'article 223 quater et quinquies du Code Général des Impôts, la quote-part de l'amortissement des véhicules de tourisme dépassant la valeur de 18.300 € a été réintégrée dans le résultat fiscal pour un montant de 1 123,58 €.

## ANALYSE DU BILAN

L'analyse du bilan fait ressortir les éléments suivants :

## • Au passif :

Les capitaux propres avant affectation du résultat, s'établissent au 31 décembre 2010, à 46 160 K€ soit une progression de 6 916 K€. Plusieurs éléments justifient cette augmentation :

- une dotation de 3 000 K€ aux réserves statutaires et contractuelles,
- l'affectation de 908 K€ aux autres réserves,
- l'apport de 369 K€ au compte report à nouveau,
- la diminution du résultat de 409 K€,
- l'augmentation des subventions nettes de 3 048 K€.

Les subventions notifiées au cours de l'exercice s'élèvent à 4 074 K€ et les reprises à 1 026 K€.

Les provisions pour risques et charges sont en augmentation de 431 K€.

Les dettes augmentent de 7 261 K€. Les emprunts contractés au cours de l'exercice s'élèvent à 19 529 K€, les emprunts remboursés à 12 387 K€ et les dettes d'exploitation et diverses augmentent de 119 K€.

Le ratio des annuités locatives par rapport au montant des loyers est de 31,4 %.

En application des dispositions de l'article L. 441-6-1 al. 1 du Code du Commerce, la décomposition, à la date de la clôture des deux derniers exercices, du solde des dettes à l'égard des fournisseurs est la suivante :

Date d'échéance	2009	2010
< à 30 jours	1 644 087,29 €	1 905 466,71 €
< 30 et 60 jours >	681 056,78 €	755 055,17 €
< 60 et 90 jours >	305 853,41 €	238 247,39 €
< 90 et 120 jours >	172 028,62 €	199 488,55 €
> 120 jours	571 062,57 €	148 545,79 €

## • A l'actif :

L'augmentation de 3 128 K€ de l'actif immobilisé net résulte principalement de travaux de construction, réhabilitation, restructuration de logements pour 7 885 K€, diminuée des amortissements pour 4 757 K€.

Les immobilisations financières restent stables.

L'actif circulant présente une hausse de 11 483 K€ pour atteindre 25 108 K€ contre 13 625 K€ l'exercice précédent. Cette augmentation provient principalement des disponibilités pour 7 061 K€ et des valeurs mobilières de placement pour 1 023 K€. Les créances augmentent de 3 399 K€.

## ■ PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT

Nous vous proposons d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de 3 868 833,93 € de la manière suivante :

- 1 199 147,84 € à la réserve des plus-values des cessions immobilières,
- 2 000 000 € aux réserves statutaires ou contractuelles,

- 1 268,46 € à la distribution d'un dividende net de 0,81 € par action dont elle fixe la date de paiement au 1er juillet 2011,  
- 668 417,63 € au compte de Report à Nouveau.

Sur le plan fiscal, conformément aux dispositions en vigueur, ce dividende ouvre droit, au profit des associés personnes physiques, à un abattement de 40 %.

Conformément à la loi, l'Assemblée Générale constate que le dividende distribué au titre des trois derniers exercices a été le suivant :

Année	Dividende global	Dividende par action
2007	1 761,75 €* €	1,125 €
2008	2 145,42 €* €	1,370 €
2009	1 080,54 €* €	0,690 €

\* éligible à l'abattement de 40%

## ■ RÉPARTITION DU CAPITAL

Le capital de la Société s'élève à 39 150,00 € au 31 décembre 2010, sans changement par rapport à l'exercice précédent. Il est divisé en 1 566 actions.

Conformément aux dispositions de l'article L. 233-13 du Code de Commerce, la répartition entre les principaux actionnaires se ventile, au 31 décembre 2010, comme suit :

- 51,15 % BATIGERE ILE DE FRANCE
- 34,36 % CAIF SAS
- 12,13 % ONAC

Au sens de l'article L. 225-102 du Code de Commerce, nous vous informons que les salariés de la Société ne détiennent aucune participation dans le capital de la Société.

## ■ INFORMATIONS RELATIVES AUX MANDATAIRES SOCIAUX

## Elections des Conseillers représentants les locataires

Nous vous informons que les élections des Conseillers représentants les locataires ont eu lieu le 2 décembre 2010. Ainsi, M. Alain LONGUEPEE, représentant la CLCV (Consommation, Logement et Cadre de Vie), M. Jean-Marie GRANDIN et Mme Juliette JEAN-BAPTISTE, représentants la CNL (Confédération Nationale du Logement), ont été élus représentants des locataires au Conseil de Surveillance de la Société pour une durée de 4 ans.

## Renouvellement de mandats

Nous vous informons que les mandats de conseillers de BATIGERE-SAREL, de l'ONAC, de M. Gérard MATHIAUD et de Mme Alice CHAMORAND arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée.

Sur proposition de l'actionnaire de référence, conformément à l'article 13 des statuts, nous vous demandons de renouveler BATIGERE-SAREL, l'ONAC, M. Gérard MATHIAUD et Mme Alice CHAMORAND dans leurs fonctions pour une période de six années, soit jusqu'à l'Assemblée Générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.

## Mandats et fonctions exercés

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de Commerce, nous vous communiquons, en annexe, la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans d'autres Sociétés par chacun des mandataires sociaux.

## ■ INFORMATIONS RELATIVES AUX CONVENTIONS

## • Conventions visées à l'article L. 225-86 du Code de Commerce

Nous vous précisons qu'au cours de l'exercice écoulé, une convention réglementée donnant lieu à l'application de l'article L. 225-86 du Code de Commerce a été conclue. Elle figurera au rapport spécial du Commissaire aux Comptes.

## • Conventions visées à l'article L. 225-87 du Code de Commerce

La liste des conventions significatives portant sur les opérations courantes et conclues à des conditions normales a été tenue à votre disposition dans les délais légaux et communiquée à votre Commissaire aux Comptes.

Le Directeur Général Unique

## Bilan au 31 décembre 2010

ACTIF	EXERCICE 2010			EXERCICE 2009
	BRUT	AMORT. et PROV.	NET	NET
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>				
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>454 060</b>	<b>418 946</b>	<b>35 114</b>	<b>15 857</b>
- Autres				
	<b>454 060</b>	<b>418 946</b>	<b>35 114</b>	<b>15 857</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
- Terrains	33 489 963		33 489 963	33 576 829
- Constructions	139 831 948	52 053 316	87 778 632	87 201 447
- Matériel et outillage	830 262	723 020	107 242	147 882
- Autres				
- Immobilisations en cours	14 502 552		14 502 552	11 957 121
- Avances et acomptes	129 617		129 617	18 458
	<b>188 784 342</b>	<b>52 776 336</b>	<b>136 008 006</b>	<b>132 901 737</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
- Participations				
- Prêts				
- Autres immobilisations financières	509 680		509 680	507 904
	<b>509 680</b>	<b>0</b>	<b>509 680</b>	<b>507 904</b>
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>189 748 082</b>	<b>53 195 282</b>	<b>136 552 800</b>	<b>133 425 498</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
<b>STOCKS ET EN COURS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
- Avances et acomptes versés sur commandes	0	0	0	-686
<b>CRÉANCES</b>				
- Créances clients et comptes rattachés	4 170 257	1 854 509	2 315 748	2 305 929
- Autres créances	5 528 659		5 528 659	2 140 322
<b>VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT</b>	<b>6 628 084</b>	<b>0</b>	<b>6 628 084</b>	<b>5 604 945</b>
<b>DISPONIBILITÉS</b>	<b>10 635 688</b>		<b>10 635 688</b>	<b>3 574 927</b>
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>	<b>26 962 688</b>	<b>1 854 509</b>	<b>25 108 179</b>	<b>13 625 437</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION</b>				
<b>CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE</b>	<b>8 523</b>		<b>8 523</b>	<b>18 291</b>
<b>CHARGES A RÉPARTIR</b>				
<b>ECART DE CONVERSION ACTIF</b>	<b>1 110 007</b>		<b>1 110 007</b>	<b>1 102 607</b>
<b>TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION</b>	<b>1 118 530</b>	<b>0</b>	<b>1 118 530</b>	<b>1 120 898</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>217 829 300</b>	<b>55 049 791</b>	<b>162 779 509</b>	<b>148 171 833</b>

PASSIF	EXERCICE 2010	EXERCICE 2009
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
<b>CAPITAL</b>	39 150	39 150
<b>PRIMES D'ÉMISSION, DE FUSION, D'APPORT</b>		
<b>ÉCARTS DE RÉÉVALUATION</b>	129 371	129 371
<b>RÉSERVES</b>		
- Réserve légale	3 915	3 915
- Réserves statutaires et contractuelles	21 597 961	18 597 960
- Autres	2 667 085	1 759 433
<b>REPORT À NOUVEAU</b>	<b>1 919 368</b>	<b>1 550 353</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>3 868 834</b>	<b>4 277 748</b>
<b>SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>15 933 862</b>	<b>12 885 624</b>
<b>PROVISIONS RÉGLEMENTÉES</b>		
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>46 159 546</b>	<b>39 243 554</b>
<b>PROVISIONS</b>		
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
- Provisions pour risques	1 310 007	1 352 607
- Provisions pour charges	429 672	462 795
- Provisions pour gros entretien	2 576 400	2 069 680
<b>TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>4 316 079</b>	<b>3 885 082</b>
<b>DETTES</b>		
- Participations des employeurs	20 586 483	21 081 031
- Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	79 391 176	71 708 626
- Emprunts et dettes financières diverses	6 132 300	6 176 430
- Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	869 172	389 778
- Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 734 867	1 909 945
- Dettes fiscales et sociales	837 305	963 372
- Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2 359 277	1 992 214
- Autres dettes	376 333	804 651
<b>TOTAL DETTES</b>	<b>112 286 913</b>	<b>105 026 047</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION</b>		
<b>PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE</b>	<b>16 971</b>	<b>17 150</b>
<b>TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION</b>	<b>16 971</b>	<b>17 150</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>162 779 509</b>	<b>148 171 833</b>

## Compte de résultat comparatif

CHARGES	EXERCICE 2010	EXERCICE 2009	VARIATIONS
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			
- Charges non récupérées	232 432	71 660	160 772
- Achats et charges externes	5 626 250	4 730 083	896 167
- Impôts, taxes et versements assimilés	2 138 591	2 011 044	127 547
- Salaires et traitements	1 867 002	1 659 593	207 409
- Charges sociales	956 415	887 382	69 033
- Dotation aux amortissements et provisions :			
• sur immobilisations : dotations aux amortissements	4 757 547	4 771 527	-13 980
• sur actif circulant : dotations aux provisions	1 827 933	1 487 197	340 736
• pour risques et charges : dotation aux provisions.	0	68 931	-68 931
- Autres charges	212 632	129 057	83 575
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>17 618 802</b>	<b>15 816 474</b>	<b>1 802 328</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>			
- Intérêts et charges assimilés	2 112 765	2 460 320	-347 555
- Charges nettes/cess.valeurs mobil. de placement	0	0	0
- Intérêts compensateurs			
- Dotations aux amortissements et provisions	7 400	0	7 400
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>2 120 165</b>	<b>2 460 320</b>	<b>-340 155</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			
- Sur opérations de gestion	82 517	120 079	-37 562
- Sur opérations en capital	457 331	260 723	196 608
- Sur dotations aux amortissements et provisions	0	140 000	-140 000
<b>TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>539 848</b>	<b>520 802</b>	<b>19 046</b>
- Participation sal. Fruits de l'expansion	0	14 288	-14 288
- Impôts sur les bénéfices et assimilés	0	0	0
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>20 278 815</b>	<b>18 811 884</b>	<b>1 466 931</b>
<b>SOLDE CRÉDITEUR = BÉNÉFICE</b>	<b>3 868 834</b>	<b>4 277 748</b>	<b>-408 914</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>24 147 649</b>	<b>23 089 632</b>	<b>1 058 017</b>

PRODUITS	EXERCICE 2010	EXERCICE 2009	VARIATIONS
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			
- Récupération des charges locatives	0	0	0
- Production vendue (loyers)	18 975 224	18 068 760	906 464
- Production vendue (accession)	0	0	0
- Production immobilisée	350 158	313 994	36 164
- Subventions d'exploitation	2 104	481	1 623
- Reprises sur provisions et transfert de charges	1 823 452	1 674 568	148 884
- Autres produits	30 179	24 217	5 962
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>21 181 117</b>	<b>20 082 020</b>	<b>1 099 097</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>			
- De valeurs mobilières de placement	219 407	246 621	-27 214
- Autres intérêts et produits assimilés	5 053	6 670	-1 617
- Produits nets/cess.valeurs mobil. de placement	4 959	48 099	-43 140
- Reprise sur dépréciation et transfert de charges	0	231 042	-231 042
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>229 419</b>	<b>532 432</b>	<b>-303 013</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>			
- Sur opérations de gestion	44 898	7 829	37 069
- Sur opérations en capital	2 642 215	2 301 046	341 169
- Reprise sur provisions et transfert de charges	50 000	166 305	-116 305
<b>TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>2 737 113</b>	<b>2 475 180</b>	<b>261 933</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>24 147 649</b>	<b>23 089 632</b>	<b>1 058 017</b>
<b>SOLDE DÉBITEUR = PERTE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>24 147 649</b>	<b>23 089 632</b>	<b>1 058 017</b>

## Résultats des 5 dernières années

	Exercice 2006	Exercice 2007	Exercice 2008	Exercice 2009	Exercice 2010
<b>I. CAPITAL EN FIN D'EXERCICE</b>					
- Capital social	39 150,00	39 150,00	39 150,00	39 150,00	39 150,00
- Nombre d'actions ordinaires existantes	1566	1566	1566	1566	1566
- Nombre maximal d'actions futures à créer par exercice de droit de souscription					
<b>II. OPÉRATIONS ET RÉSULTATS DE L'EXERCICE</b>					
- Chiffre d'affaires hors taxes <sup>(1)</sup>	15 170 726,32	15 903 815,28	16 727 581,43	18 068 762,81	18 975 224,04
- Résultat avant charges calculées (amortissements et provisions) et participation	5 979 477,92	5 848 840,03	5 651 857,16	7 787 246,30	8 941 387,44
- Participation des salariés due au titre de l'exercice			58 000,00	14 288,00	0,00
- Résultat après charges calculées (amortissements et provisions) et participation	1 729 450,53	2 918 687,78	2 601 595,38	4 277 748,01	3 868 833,93
- Résultat distribué	1 659,96	1 761,75	2 145,42	1 080,54	1 268,46
<b>III. RÉSULTATS PAR ACTION</b>					
- Résultat avant charges calculées (amortissements et provisions) et participation	3 818,31	3 734,89	3 609,10	4 972,70	5 709,70
- Résultat après charges calculées (amortissements et provisions) et participation	1 104,37	1 863,79	1 661,30	2 731,64	2 470,52
- Dividende attribué à chaque action	1,06	1,125	1,37	0,69	0,81
<b>IV. PERSONNEL</b>					
- Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	74	74	78	82	84
- Montant de la masse salariale de l'exercice	2 442 469,69	2 506 270,05	2 523 296,19	2 346 681,92	2 510 779,74
- Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc...)	1 125 641,93	1 034 159,46	998 700,62	1 158 066,85	1 224 703,60

(1) Le chiffre d'affaires est constitué par les montants figurants au compte 70 - Produits des activités - à l'exception du compte 703 - Récupération des charges locatives - qui représente un simple remboursement de débours pour le compte de locataires.

## Rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée Générale Ordinaire du 8 juin 2011

Mesdames et Messieurs,

En application de l'article L. 225-68 du Code de Commerce, le Conseil de Surveillance doit présenter à l'Assemblée Générale des Actionnaires ses observations sur les comptes annuels arrêtés par le Directeur Général Unique ainsi que sur le rapport de Gestion soumis à l'Assemblée.

Nous vous informons que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2010 et le rapport de gestion ont été communiqués au Conseil de Surveillance dans les délais prévus par les dispositions légales réglementaires.

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010 font apparaître les principaux postes suivants :

- Total du bilan : 162 779 509 €
- Résultat de l'exercice : 3 868 834 €

Le rapport de gestion résume l'activité de la société s'exerçant dans le cadre de la mission sociale qui lui est impartie.

Compte tenu de ce qui précède, nous n'avons aucune observation particulière à formuler, tant en ce qui concerne le rapport de gestion du Directeur Général Unique, que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Le Conseil de surveillance

## Extrait du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2010 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société FIAC, 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 Directeur Général Unique. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### 1. 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.

### 2. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

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.

### 3. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, 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 Directeur Général Unique et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Paris, le 18 mai 2011

**Le Commissaire aux Comptes**  
**Grant Thornton**  
**Membre français de Grant Thornton International**

**Didier Clément**  
**Associé**

## Rapport spécial du Commissaire aux Comptes

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-58 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-58 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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. Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

En application de l'article L. 225-88 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil de surveillance.

#### 1.1. Mandat de gestion de patrimoine locatif conclu avec la société LE LOGEMENT URBAIN

Par convention conclue avec la société LE LOGEMENT URBAIN le 5 juillet 2010 et approuvée le 9 juin 2010 par le Conseil de Surveillance, il a été convenu entre votre société et la société LE LOGEMENT URBAIN un mandat de gestion de patrimoine locatif et une convention de prestations de services comptables et financiers.

Au titre de l'exercice 2010, le montant des prestations facturées par votre société au titre de ce mandat de gestion et de cette prestation de service à la société LE LOGEMENT URBAIN s'élève respectivement à 41 817 et 95 329 euros TTC.

Les membres du Conseil de Surveillance concernés sont :

- Monsieur GIROD
- Monsieur JUTON
- Monsieur ZITOLI

#### 2. Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

En application de l'article R. 225-57 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

##### 2.1. Prestations facturées à l'association syndicale libre «Les Renouillères»

Dans le cadre de la gestion commune de la chaufferie d'immeubles de l'ensemble «LES RENOUILLERES», située à Neuilly Plaisance, il a été constitué par les SA d'HLM FIAC, BATIGERE ILE DE France, FRANCE-HABITATION et la Commune de NEUILLY PLAISANCE, une association syndicale libre (ASL).

La société FIAC exerce le mandat de gestion administrative de cette association.

A ce titre, la société a facturé à l'ASL les prestations couvrant les frais de gérance de l'exercice 2010 pour un montant de 11.000 euros.

##### 2.2. Convention de prestations de services avec la société BATIGERE SAREL

Par convention conclue avec la société BATIGERE SAREL le 16 juin 2006, votre société a pris en charge sur l'exercice 2010 des mises à disposition de personnel et diverses prestations informatiques pour un montant de 326 262,71 euros TTC.

##### 2.3. Convention de prestations de services avec l'association BATIGERE RESSOURCES

Par convention conclue en date du 12 janvier 2010, il a été convenu entre votre société et l'association BATIGERE RESSOURCES une assistance en matière de prestations administratives.

Au titre de l'année 2010, le montant des prestations facturées par l'association BATIGERE RESSOURCES au titre de l'assistance à votre société s'élève à 447 247 euros TTC.

##### 2.4. Prestations de services fournies par l'association BC RESSOURCES

Par convention en date du 1er juillet 2007 et renouvelable par tacite reconduction, il a été convenu entre votre société et l'association BC RESSOURCES une assistance en matière de ressources humaines.

Au titre de l'année 2010, le montant des prestations facturées par l'association BC RESSOURCES au titre de l'assistance à votre société s'élève à 204 179 euros TTC.

Par convention en date du 2 janvier 2008 et renouvelable par tacite reconduction, il a été convenu entre votre société et l'association BC RESSOURCES une assurance fraude malveillance.

Au titre de l'année 2010, le montant des prestations facturées par l'association BC RESSOURCES au titre des frais d'assurance fraude malveillance s'élève à 862,14 euros TTC.

#### 2.5. Convention de prestations de services fournies par la société BATIGERE RHONE-ALPES

Par convention en date du 2 janvier 2009, il a été convenu entre votre société et la société BATIGERE RHONE-ALPES une assistance à la mise en place du logiciel de gestion IMMOWARE.

Au titre de l'exercice 2010, le montant des prestations facturées par la société BATIGERE RHONE-ALPES au titre de l'assistance à votre société est nul.

#### 2.6. Prestations de services fournies à la société PSR-SAVO

Par convention en date du 1er février 2007, il a été convenu entre votre société et la société PSR-SAVO une assistance en matière de prestations informatiques.

Au titre de l'exercice 2010, le montant des prestations facturées par votre société au titre des frais d'assistance à la société PSR-SAVO s'élève à 20 754,31 euros TTC.

#### 2.7. Prestations de services fournies à la société BATIGERE ILE DE FRANCE

Par convention en date du 1er février 2007, il a été convenu entre votre société et la société BATIGERE ILE DE FRANCE une assistance en matière de communication et de ressources humaines.

Au titre de l'exercice 2010, le montant des prestations facturées à votre société par la société BATIGERE ILE DE FRANCE au titre de l'assistance en matière de communication est nul et s'élève à 7 471,40 euros au titre de l'assistance en matière de ressources humaines.

#### 2.8. Convention de prestations de services fournies à la société LE LOGEMENT URBAIN

Par convention en date du 9 janvier 2009, il a été convenu entre votre société et la société LE LOGEMENT URBAIN une assistance en matière de prestations informatiques.

Au titre de l'exercice 2010, le montant des prestations facturées par votre société au titre des frais d'assistance à la société LE LOGEMENT URBAIN s'élève à 6 446,04 euros TTC.

#### 2.9. Prestations facturées à l'association BC COMPETENCES

Dans le cadre d'un bail commercial conclu en 2009 entre votre société et l'association BC COMPETENCES, votre société met à disposition une salle de formation.

Au titre de l'exercice 2010, le montant des prestations facturées par votre société au titre de l'exécution du bail commercial à l'association BC COMPETENCES s'élève à 18 813,98 euros TTC.

Paris, le 18 mai 2011

**Le Commissaire aux comptes**  
**Grant Thornton**  
**Membre français de Grant Thornton International**

**Didier Clément**  
**Associé**

## Résolutions à l'Assemblée Générale Ordinaire du 8 juin 2011

#### PREMIÈRE RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports du Directeur Général Unique, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes de l'exercice 2010 tels qu'ils lui sont présentés et qui se soldent par un résultat net de 3 868 833,93 €.

L'Assemblée Générale donne au Directeur Général Unique quitus de sa gestion pour cet exercice.

#### DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale décide d'affecter le résultat de l'exercice, soit 3 868 833,93 €, de la manière suivante :

- 1 199 147,84 € à la réserve des plus-values des cessions immobilières,
- 2 000 000 € aux réserves statutaires ou contractuelles,
- 1 268,46 € à la distribution d'un dividende net de 0,81 € par action dont elle fixe la date de paiement au 1<sup>er</sup> juillet 2011,
- 668 417,63 € au compte de Report à Nouveau.

Sur le plan fiscal, conformément aux dispositions en vigueur, ce dividende ouvre droit, au profit des associés personnes physiques, à un abattement de 40 %.

Conformément à la loi, l'Assemblée Générale constate que le dividende distribué au titre des trois derniers exercices a été le suivant :

Année	Dividende global	Dividende par action
2007	1 761,75 €*	1,125 €
2008	2 145,42 €*	1,370 €
2009	1 080,54 €*	0,690 €

\* éligible à l'abattement de 40%

#### TROISIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-86 du Code de Commerce, déclare en approuver les termes.

#### QUATRIÈME RÉOLUTION

En application de l'article 13 des statuts et sur proposition de l'actionnaire de référence, l'Assemblée Générale renouvelle le mandat de membre du Conseil de Surveillance de BATIGERE-SAREL pour une durée de six ans.

Ce nouveau mandat viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2016.

#### CINQUIÈME RÉOLUTION

En application de l'article 13 des statuts et sur proposition de l'actionnaire de référence, l'Assemblée Générale renouvelle le mandat de membre du Conseil de Surveillance de l'ONAC pour une durée de six ans.

Ce nouveau mandat viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2016.

#### SIXIÈME RÉOLUTION

En application de l'article 13 des statuts et sur proposition de l'actionnaire de référence, l'Assemblée Générale renouvelle le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Gérard MATHIAUD pour une durée de six ans.

Ce nouveau mandat viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2016.

#### SEPTIÈME RÉOLUTION

En application de l'article 13 des statuts et sur proposition de l'actionnaire de référence, l'Assemblée Générale renouvelle le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Madame Alice CHAMORAND pour une durée de six ans.

Ce nouveau mandat viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2016.

#### HUITIÈME RÉOLUTION

Pour l'accomplissement des formalités prévues par la loi, tous pouvoirs sont donnés aux porteurs de copies ou d'extraits du procès-verbal de la présente Assemblée.





# Assemblée Générale Ordinaire du 8 juin 2011

## Rapport du Directeur Général Unique

### Directoire

**Stanislas JOBBE DUVAL**  
*Directeur Général Unique jusqu'au 17 mars 2011*

**Philippe HANNEQUIN**  
*Directeur Général Unique à compter du 17 mars 2011*

### Commissaires aux Comptes

**GRANT THORNTON**  
*Titulaire*

**Cabinet IGEC**  
*Suppléant*

### Conseil de Surveillance

**Gérard MATHIAUD**  
*Président*

**Dominique DUBAND**  
*Vice-Président*

**Alice CHAMORAND**  
*Secrétaire et conseiller*

**BATIGERE ILE DE FRANCE**  
*Conseiller  
représentée par Robert HEBRARD*

**BATIGERE S.A.S.**  
*Conseiller  
représentée par Noël GIROD*

**BATIGERE-SAREL**  
*Conseiller  
représentée par Jean-Michel JUTON*

**C.A.I.F. S.A.S**  
*Conseiller  
représenté par Nathalie MARTIN*

**ONAC**  
*Conseiller  
Représenté par Marie-Claire NOSSOVITCH*

**INTERPART**  
*Conseiller  
représenté par Nicolas ZITOLI*

**LE LOGEMENT URBAIN**  
*Conseiller  
représenté par Hervé SEMIN*

**Daniel DUPONT**  
*Conseiller*

**Caroline LEMIERRE**  
*Conseiller*

**Jean-Marie GRANDIN**  
*Conseiller Locataire*

**Alain LONGUEPEE**  
*Conseiller Locataire*

**Juliette JEAN-BAPTISTE**  
*Conseiller Locataire*

BATIGERE

FIAC

FIAC  
18-26 rue Goubet  
75959 PARIS Cedex 19  
Tél. 01 44 52 51 50  
www.batigere.fr