



DOCUMENT DE REFERENCE

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2008



Le présent document a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 29 avril 2009, conformément à l'article 212-13 de son Règlement général.

Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des Marchés Financiers.

Les statuts de la Société peuvent être obtenus à son siège social. Le présent document de référence et les documents de référence d'Eurosic pour les exercices 2004, 2005, 2006 et 2007 sont à la disposition du public sur le site Internet de l'AMF (www.amf-france.org) ainsi qu'au siège social de la Société, au 105, avenue Raymond Poincaré, 75116 Paris.

SOMMAIRE

1.	PERSONNES RESPONSABLES.....	3
2.	CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES.....	3
3.	INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES	5
4.	FACTEURS DE RISQUE.....	5
5.	INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR	13
6.	APERÇU DES ACTIVITÉS.....	16
7.	ORGANIGRAMME.....	24
8.	PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES, USINES ET ÉQUIPEMENTS	25
9.	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT.....	25
10.	TRÉSORERIE ET CAPITAUX.....	25
11.	RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES	26
12.	INFORMATION SUR LES TENDANCES	26
13.	PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE	26
14.	ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE.....	27
15.	RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES	30
16.	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	39
17.	SALARIÉS	40
18.	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES.....	44
19.	OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS.....	46
20.	INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR	47
21.	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	51
22.	CONTRATS IMPORTANTS	63
23.	INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS.....	64
24.	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	64
25.	INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS.....	64
26.	DOCUMENTS PRESENTES OU SOUMIS A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES.....	65
27.	AUTRES DOCUMENTS	254

1. PERSONNES RESPONSABLES

1.1. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

Monsieur Jean-Eric VIMONT
Président du directoire

1.2. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT

J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et le rapport de gestion figurant en section 26.1 présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes données dans le présent document ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document.

Les états financiers annuels et consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2008 présentés dans ce document ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux, figurant au paragraphe 26.5 et 26.7, qui contiennent des observations.

Les états financiers consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2007 présentés dans le document de référence déposé à l'AMF le 29 avril 2008 sous le numéro de visa D.08-0341 ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux, figurant au paragraphe 26.7 dudit document, qui contient une observation.»

Monsieur Jean-Eric VIMONT
Président du directoire

Le 29 avril 2009

2. CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES

2.1. RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES

Commissaires aux comptes titulaires

PricewaterhouseCoopers Audit, 63, rue de Villiers, 92200 Neuilly-sur-Seine
Représenté par Monsieur Guy Flury

PricewaterhouseCoopers Audit est une société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles.

Nommé en qualité de commissaire aux comptes titulaire, à compter du 1er janvier 2006, pour une durée de six exercices soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

KPMG Audit, Immeuble Le Palatin 3 - Cours du Triangle, 92939 Paris La Défense Cedex
Représenté par Monsieur Philippe Saint-Pierre

KPMG Audit est une société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles.

Nommé en qualité de commissaire aux comptes titulaire pour une durée de six exercices soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Commissaires aux comptes suppléants

M. Étienne Boris, 63, rue de Villiers, 92200 Neuilly-sur-Seine

Nommé en qualité de commissaire aux comptes suppléant, à compter du 1er janvier 2006, pour une durée de six exercices soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

M. Malcolm Mc Larty, 1, cours Valmy, 92923 Paris-La Défense Cedex

Nommé en qualité de commissaire aux comptes suppléant pour une durée de six exercices soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

2.2. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

	KPMG				PricewaterhouseCoopers Audit				LNA				HCA				Σ	
	Montant HT €		%		Montant HT €		%		Montant HT €		%		Montant HT €		%			
	2008 (12 mois)	2007 (18 mois)	2008 (12 mois)	2007 (18 mois)	2008 (12 mois)	2007 (18 mois)	2008 (12 mois)	2007 (18 mois)	2008 (12 mois)	2007 (18 mois)	2008 (12 mois)	2007 (18 mois)	2008 (12 mois)	2007 (18 mois)	2008 (12 mois)	2007 (18 mois)		
Audit																		
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés																		
* Emetteur	324 000	45 000			187 000	71 111			42 760									
* Filiales intégrées globalement	33 000								10 950				11 850					
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes																		
* Emetteur	30 000				30 000	51 000												
* Filiales intégrées globalement																		
Sous-total	387 000	45 000			217 000	122 111			53 710				11 850					
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement																		
* Juridique, fiscal, social																		
* Autres (à préciser sio-10% des honoraires d'audit)																		
Sous-total																		
TOTAL	387 000	45 000			217 000	122 111			53 710				11 850					

3. INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES

3.1. INFORMATION DES PÉRIODES

Ces informations figurent en introduction du rapport de gestion du Directoire inclus dans le présent document de référence au point 26.1.

3.2. INFORMATION INTERMÉDIAIRE

Sans objet.

4. FACTEURS DE RISQUE

Ces risques sont, à la date d'établissement du présent document de référence, ceux dont la réalisation est susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur le Groupe, son activité, sa situation, ses résultats ou le cours des actions de la Société et qui sont importants pour la prise de décision d'investissement. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la liste des risques présentés ci-dessous n'est pas exhaustive et que d'autres risques, inconnus ou dont la réalisation n'est pas considérée, à la date de ce document de référence, comme susceptible d'avoir un effet défavorable sur la Société, son activité, sa situation financière, ses résultats ou le cours des actions de la Société, peuvent exister.

Ces informations complètent celles qui figurent dans le présent document de référence au paragraphe 26.1.1.8.

4.1 LES RISQUES INHERENTS A LA SOCIETE

La structure de l'actionnariat

De manière générale, la structure de l'actionnariat joue un rôle important dans la prise de décisions stratégiques. Dans le cas des sociétés foncières, la structure de l'actionnariat pourrait avoir une incidence sur la situation financière de la société.

En effet, pour les sociétés foncières ayant opté pour le régime "SIIC", le maintien de ce statut est subordonné au respect des conditions relatives à l'actionnariat énoncées par la loi de finance rectificative pour 2006 ("SIIC 4").

Ainsi, les sociétés ayant le statut de "SIIC" et qui sont détenues directement ou indirectement à plus de 60% en capital ou en droits de vote par un ou plusieurs actionnaires agissant de concert, seraient imposées à l'IS au taux de droit commun au titre des exercices au cours desquels le seuil de 60% aurait été dépassé.

Le respect de cette condition par la société, au jour de l'établissement du présent document de référence, devra perdurer sous peine de perte d'éligibilité au régime "SIIC".

La stratégie de la société

La société ne peut garantir que des opportunités d'acquisition ou de cession d'actifs se présenteront conformément à sa stratégie de développement ou qu'elle obtiendra de ses actifs la rentabilité initialement escomptée.

En effet, les investissements réalisés comportent un certain nombre de risques liés notamment à la conjoncture ou à des risques non systématiquement modélisables (aléas environnementaux ou réglementaires).

4.2 LES RISQUES CONJONCTURELS

Les évolutions de l'environnement économique ont des répercussions plus ou moins fortes sur les marchés où opère la Société.

Les fluctuations du marché immobilier peuvent avoir un impact défavorable significatif sur la politique d'investissement et d'arbitrage de la société, et plus généralement, sur sa situation financière et ses perspectives d'avenir. En effet, les évolutions de l'environnement économique peuvent favoriser ou limiter la demande de surfaces nouvelles en matière d'immobilier tertiaire, ce qui a une incidence directe sur le niveau des loyers et la valorisation des immeubles.

Ces évolutions peuvent également avoir une incidence à long terme sur le taux d'occupation et sur la capacité des locataires à honorer leurs loyers.

Parmi les principaux risques conjoncturels identifiés dans le secteur immobilier :

Evolution défavorable des taux de capitalisation

Le taux de capitalisation exprime en pourcentage le rapport existant entre le revenu brut ou net de l'immeuble et sa valeur vénale.

En période d'atonie économique ou à la suite d'une "surchauffe" d'activité, les investisseurs ont tendance à majorer les taux de capitalisation.

Cette hausse des taux de capitalisation a une incidence directe sur la valorisation des actifs.

Evolution défavorable des valeurs locatives

La capacité de la société à augmenter les loyers notamment lors de renouvellements de baux est fonction de l'offre et de la demande sur le marché mais est également encadrée dans certains cas par des dispositions réglementaires. Le niveau des loyers est influencé par la conjoncture économique générale et par la marge des entreprises locataires dans la mesure où le loyer constitue généralement le second poste de dépenses le plus significatif après les salaires. Par ailleurs, les récentes discussions autour des modifications des indices de référence des loyers témoignent de la sensibilité du sujet.

Rareté de l'offre "produits" et absence de liquidité des actifs

Les acquisitions d'actifs immobiliers peuvent s'avérer difficiles si les actifs disponibles du secteur visé (bureaux, commerces logistiques) sont limités en nombre et que le marché est très concurrentiel. Cette situation pourrait amener la société à acquérir des biens à des prix majorés ou réduire son développement.

Inversement, la société pourrait, si cela devait s'avérer nécessaire, ne pas être en mesure de céder rapidement et dans des conditions satisfaisantes ses actifs immobiliers.

Accroissement de la concurrence

Dans la conduite de leurs projets, les sociétés immobilières peuvent être confrontées à l'entrée de nouveaux acteurs et doivent faire face à la concurrence, en particulier les fonds immobiliers (ouverts ou fermés), ainsi que de nouveaux véhicules d'investissement.

4.3 LES RISQUES LIES AU PORTEFEUILLE DE LA SOCIETE

Une concentration sectorielle et / ou géographique risque de cloisonner la société dans un secteur davantage mature ou soumis aux aléas conjoncturels. Elle peut également l'empêcher de saisir des opportunités dans des secteurs porteurs de nouveaux cycles de croissance. Même si la société souhaite se diversifier, elle ne peut pas garantir qu'elle mènera à bien sa stratégie, du fait d'un manque de disponibilité de l'offre ou de concurrence d'autres acteurs du secteur. Par ailleurs, certaines typologies d'actifs peuvent s'avérer rapidement obsolètes du fait de l'évolution des standards technologiques, des normes techniques et des attentes des utilisateurs (entrepôts, normes HQE...).

Nombre limité de locataires

La société subit un risque de dépendance en cas d'exploitation de ses actifs par un nombre réduit de locataires ou si ses actifs sont spécifiques à certaines activités (stockages de produits dangereux, entrepôts frigorifiques...).

4.4 LES RISQUES LIES A L'EXPLOITATION

Non renouvellement des baux

Le locataire a la faculté de libérer les locaux à la date d'échéance du bail ou à l'issue de chaque période triennale.

- En cas de départ de locataires, la société ne peut avoir la certitude qu'elle sera à même de relouer le bien rapidement et à des conditions locatives satisfaisantes. Par conséquent, l'absence de revenus sur la période de vacance, le poids des charges locatives non refacturées ainsi que les frais de commercialisation peuvent altérer de manière significative le résultat de la société.
- Lors du renouvellement du bail, la société peut être confrontée à un contexte économique moins favorable ou à des modifications réglementaires imposant de nouvelles restrictions en matière de revalorisation de loyers. Ces nouvelles valeurs locatives comportent des incidences sur la performance de la société et sur la valorisation de son patrimoine.
- Le niveau d'exposition de la société au risque de vacance est naturellement fonction de la conjoncture économique mais également de la nature du bien, de la politique de commercialisation menée ou de l'entrée sur le marché de nouvelles offres plus adaptées à la demande (exemple des différentes générations de tours dans les quartiers de la Défense).

La vacance pourrait avoir une incidence significative sur la rentabilité locative des actifs et par conséquent sur leur valorisation.

Défaillance des locataires

La société est également exposée au risque de défaillance de ses locataires. Un défaut de paiement des loyers est susceptible d'affecter les résultats de la société, d'où l'importance en amont de l'analyse de la qualité des locataires. Par ailleurs, le risque d'insolvabilité des locataires est moins significatif lorsque le nombre de locataires est élevé.

4.5 LES RISQUES LIES A LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT ET D'ARBITRAGE

Dans le cadre de sa politique d'arbitrage, la société peut être confrontée à des risques liés au processus d'acquisition (performance de l'actif non conforme aux attentes) ou de cession (non optimisation du prix de cession).

Acquisition d'opérations en "blanc"

La stratégie de croissance d'une foncière peut reposer sur l'acquisition d'immeubles anciens ou neufs. Dans ce dernier cas, les immeubles construits ou à construire pourraient dans certains cas être pré loués, c'est-à-dire avoir fait l'objet de la signature de baux fermes et ce, avant la date de leur livraison. D'autres actifs peuvent être vacants (opérations "en blanc"), sans faire l'objet de garanties locatives de la part de promoteurs-vendeurs.

En cas d'opération "en blanc", les difficultés de signature de baux pourraient avoir un impact significatif sur la performance escomptée des actifs.

Risques juridiques et fiscaux

Lors de l'acquisition d'actifs immobiliers et en dépit des processus de due diligence mis en place, la société peut ne pas avoir connaissance de l'exhaustivité des risques juridiques liés à ces actifs (litiges avec les locataires en place, non-conformité de l'actif aux réglementations en matière de santé publique, d'environnement et d'urbanisme...). Les risques fiscaux lors de montages spécifiques peuvent également avoir une incidence significative sur la performance attendue de l'actif.

4.6 LES RISQUES LIES A LA REGLEMENTATION

Le secteur immobilier est un secteur réglementé. Plus particulièrement une évolution de la réglementation fiscale, juridique ou sanitaire pourrait avoir des conséquences directes sur la performance de ces sociétés.

La société étant dotée du statut SIIC, elle pourrait par conséquent subir les risques induits par une évolution défavorable de ce statut.

Risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux sociétés d'investissement immobilier cotées ("SIIC")

Le régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées prévu à l'article 208 C du code général des impôts, permet à la foncière de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés sur la partie de son bénéfice provenant de la location de ses immeubles et des plus values réalisées sur les cessions d'immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières, sous réserve de respecter certaines obligations.

Ces principales obligations se détaillent comme suit :

➤ Obligation de distribuer une part significative des bénéfices. Le bénéfice du régime "SIIC" est subordonné au respect d'une obligation de distribution d'une part significative des bénéfices de l'exercice et peut être remis en cause en cas de non respect de cette obligation. Cette distribution obligatoire de dividendes pourrait affecter la capacité financière de la société car elle diminue ses liquidités et réduit par conséquent ses capacités d'investissement, ce qui pourrait l'obliger à s'endetter ou à faire appel au marché pour financer son développement.

➤ Les activités accessoires (ex : marchands de biens, commercialisation promotion immobilière...) ne doivent pas dépasser 20% de la valeur brute des actifs de la société. Les bénéfices réalisés au titre des activités accessoires font partie du secteur taxable.

➤ Un actionnaire ou plusieurs actionnaires agissant de concert ne peuvent détenir plus de 60% du capital ou des droits de vote, directement ou indirectement..

➤ Un prélèvement fiscal de 20% a été instauré sur les distributions faites à un actionnaire détenant directement ou indirectement plus de 10% du capital et qui ne serait pas imposé à l'IS.

De plus, les critères d'éligibilité au régime "SIIC" et l'exonération d'imposition liée à ce régime sont susceptibles d'être modifiés par le législateur ou par l'interprétation des autorités fiscales.

Risques liés à la réglementation applicable (fiscale, baux et sanitaire)

Dans le cadre de ses activités de détention et de gestion des actifs, la société foncière est tenue de respecter de nombreuses réglementations tant fiscales que celles liées à la nature des baux, la construction des bâtiments, la santé publique, l'environnement, la sécurité... Toute modification substantielle de la réglementation liée est susceptible d'avoir une incidence sur ses perspectives de développement et sa stratégie de croissance.

Dans le cadre de son activité, la foncière est tenue de respecter la réglementation fiscale, notamment :

➤ En cas d'option pour le régime "SIIC" : respect des conditions du secteur taxable / non taxable;

➤ En cas d'acquisitions d'immeubles : respect des conditions du régime de la TVA ou du régime des droits d'enregistrement

➤ En cas d'acquisition d'un bien sous le statut de marchands de biens : respect du délai sous peine de paiement des droits de mutation à taux plein.

D'éventuelles irrégularités seraient susceptibles d'entraîner l'application de sanctions vis-à-vis de la société, propriétaire des actifs.

En matière de réglementation des baux, la législation française est contraignante vis-à-vis du bailleur. Les stipulations contractuelles liées à la durée, la résiliation, au renouvellement ou l'indexation des loyers relatifs à ces baux sont d'ordre public et limitent la flexibilité dont disposent les propriétaires pour maximiser les valeurs locatives.

Des modifications de règles applicables en matière de baux commerciaux, durée de location, indexation, plafonnement de loyers, calculs des indemnités d'éviction dues aux locataires, pourraient avoir des incidences non négligeables sur le niveau de performance de la société.

Enfin, les actifs immobiliers détenus par la société sont, selon leur nature, soumis à des lois et réglementations relatives à l'environnement et à la santé publique (amiante, légionellose, termites, plomb, installations classées, gestion des déchets, pollution des sols), notamment lorsqu'il s'agit d'installations susceptibles d'être source de pollution (installations classées), d'utilisation de substances ou matériaux toxiques dans les constructions, leur stockage et manipulation, d'exposition des immeubles à de l'amiante ou la légionelle.

Ces lois et règlements deviennent de plus en plus stricts et conduisent les sociétés foncières à engager des précautions supplémentaires.

La responsabilité de la société pourrait être ainsi engagée, en cas de manquement à son obligation de surveillance et de contrôle des installations dont elle est propriétaire. De tels problèmes pourraient avoir une incidence négative sur l'attractivité de ses actifs et in fine sur la réputation de cette société.

Par ailleurs, la société ne peut garantir que ses locataires vont se conformer à l'ensemble des réglementations qui leur sont applicables.

Le maintien du régime SIIC nécessite une veille constante afin de s'assurer du respect de ses contraintes et d'anticiper toute modification substantielle de ses modalités d'application.

La rédaction des baux sur la base de standards étudiés par les services de gestion en collaboration avec les juristes de la société (revue des clauses de contrats, notamment d'assurances, de responsabilité et de sécurité) contribue à diminuer les risques liés à la réglementation des baux.

Une attention particulière est portée sur le respect des réglementations sanitaires et environnementales, afin d'éviter tout incident pouvant nuire à la réputation de la société.

4.7 LES RISQUES D'EXPOSITION AUX MARCHES FINANCIERS

Les risques de marché financier peuvent engendrer des pertes résultant principalement de variations de taux d'intérêt. Le risque porte sur les emprunts contractés pour soutenir la politique d'investissement et maintenir la liquidité financière nécessaire à une politique d'investissement active.

Risque de liquidité

De par la nature de leur activité, les sociétés foncières ont souvent recours à des emprunts bancaires pour financer leurs investissements et sont donc soumises au risque de liquidité, comme en témoigne l'actualité récente, à la suite de la crise des "subprimes".

La gestion du risque de liquidité s'effectue au moyen d'une surveillance constante de la durée des financements, la permanence des lignes de crédit disponibles et la diversification des sources de financement. Elle peut être assurée sur le moyen et long terme dans le cadre de plans pluriannuels (prévisions d'endettement) et à court terme par le recours à des lignes de crédit confirmées non tirées et un suivi journalier de la trésorerie.

Les contrats de financement bancaire peuvent contenir des clauses usuelles de remboursement anticipé selon différents cas et sous certaines conditions définies contractuellement. En cas de réalisation d'une de ces conditions, les banques prêteuses peuvent annuler leurs engagements et déclarer immédiatement exigibles les encours de crédit et les frais liés.

Risque de taux d'intérêt

La couverture du risque de taux d'intérêt vise à limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêt sur le résultat, ainsi que de maintenir au plus bas le coût global de la dette. Ainsi, lorsque les taux d'intérêts sont variables, l'entreprise peut recourir à des contrats de couverture de taux (ex : swap de taux fixe contre taux variable).

Dans les comptes sociaux, les contrats de couverture sont constatés en engagements hors bilan jusqu'à leur utilisation. En normes IFRS, ces contrats sont inscrits au bilan à leur juste valeur. Si la couverture de ces contrats est efficace, alors la variation de la juste valeur de ces instruments financiers est inscrite dans les capitaux propres. Si la couverture est jugée inefficace, la variation de juste valeur est inscrite dans le compte de résultat.

Il convient de souligner que la mise en place d'instruments de couverture pour limiter le risque de taux expose la société à une éventuelle défaillance d'une contrepartie, d'où la

vigilance à adopter lors de la sélection des institutions financières octroyant ces instruments de couverture.

Les principaux impacts de variation des taux d'intérêts sont :

- Impact sur la valorisation des actifs : les taux de rendement appliqués par les évaluateurs immobiliers dans le cadre de leur valorisation des actifs immobiliers sont fortement corrélés aux taux d'intérêt en vigueur. Ainsi, toute augmentation des taux d'intérêt, en particulier si elle est significative, aurait une incidence sur les taux retenus pour valoriser les actifs.
- Impact sur le coût du financement externe : une hausse des taux d'intérêt entraînerait un surenchérissement du coût du financement externe des investissements et impacterait la performance attendue sur l'actif, du fait de l'absence "d'effet de levier" sur la dette.
- Impact sur la stratégie de développement : une hausse des taux d'intérêt pourrait avoir une incidence sur la stratégie de développement de la société foncière, dans la mesure où un coût de financement plus élevé limiterait ses capacités à financer de nouvelles acquisitions. Cela pourrait également restreindre sa flexibilité opérationnelle et financière et notamment sa capacité de distribution de dividendes attractifs.

A défaut de refinancement, la société pourrait être contrainte de céder ses actifs dans des conditions non optimales, afin de trouver des sources alternatives de financement (sous réserve de la main levée et des sûretés hypothécaires grevant les immeubles).

La capacité de la foncière à céder ses actifs, à restructurer ou refinancer ses dettes pourrait dépendre de divers facteurs majoritairement exogènes.

Ces informations sont complétées par celles qui figurent dans le présent document de référence au paragraphe 26.6.6.

4.8 LES RISQUES LIES AUX PARTICIPATIONS DETENUES PAR LA SOCIETE

La société détient une participation de 50% dans la SCI Cuvier Montreuil aux côtés de la Caisse des Dépôts et Consignations et de 6,99% dans la société de crédit-bail Cicobail.

La gestion de la SCI Cuvier Montreuil pourrait être affectée par un désaccord avec l'autre actionnaire.

Dans le cas de Cicobail, compte tenu de sa participation minoritaire, Eurosic n'a pas d'influence directe dans la gestion de la société.

4.9 LES RISQUES LIES AUX SYSTEMES D'INFORMATION

La gestion des risques liés aux systèmes d'information représentent un enjeu majeur, notamment dans le cadre de l'activité de gestion locative.

Risques de systèmes non intégrés

Il existe un risque de rupture des flux d'information lorsque la comptabilité et la gestion ne sont pas intégrées dans le même progiciel.

Sauvegarde des données informatisées

Si les systèmes d'information et les bases de données de la société ou de ses prestataires devaient être détruits ou endommagés pour une quelconque raison, l'activité de la société foncière pourrait s'en trouver perturbée, notamment pour l'activité de gestion locative. Ce risque est d'autant plus significatif que le nombre de baux est élevé.

Pour pallier à ces risques, la société a mis en place :

- des protections physiques des locaux (contrôle d'accès, détection incendie),
- des protections logiques d'accès au réseau,
- des pare-feu et antivirus, des sauvegardes de données quotidiennes, hebdomadaires, mensuelles, annuelles avec conservation multi-sites,

Un plan de reprise des applications métiers en cas de sinistre majeur est en cours d'élaboration.

4.10 LES RISQUES LIES A LA REPUTATION DE LA SOCIETE

La déontologie, la prévention de la fraude et les questions environnementales peuvent avoir une incidence majeure sur la réputation des sociétés foncières.

Dans le double objectif d'assurer la transparence des activités des SIIC, qu'elles soient gérées en interne ou par des prestataires extérieurs, et de garantir le traitement équitable des investisseurs, la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF) a récemment établi un Code de déontologie applicable aux SIIC adhérentes de la FSIF qui devront s'y conformer lors de l'établissement de leurs propres règles déontologiques et en tenir compte dans leur document de référence.

La société a adhéré, le 25 juillet 2008, au code de déontologie établi par la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF).

4.11 ASSURANCE ET COUVERTURE DES RISQUES

Dans le cadre de sa politique de souscription d'assurances, le Groupe Eurosic est exposé à un risque de moindre couverture de ses actifs du fait d'un plafonnement des dites couvertures ou d'une extension des clauses d'exclusion dans la cadre des polices d'assurances.

Les garanties sont souscrites soit directement par Eurosic par le biais de deux courtiers, BMS Courtage et GCE Courtage soit indirectement par les preneurs à bail. Elles couvrent :

Les actifs en exploitation du patrimoine

Les actifs du patrimoine sont couverts dans le cadre des polices garantissant le patrimoine contre les principaux dommages aux biens (incendie, explosion, dégâts des eaux...).

Les garanties sont fixées sur la base de la valeur de reconstruction du bâtiment.

Les travaux de construction et de rénovation

L'ensemble des opérations sont assurées par des polices d'assurances construction de type « tous risques chantiers », « dommage ouvrages » (avec éventuellement un volet « dommage ouvrages complémentaire ») et « constructeur non-réalisateur ».

Les montants des garanties basés sur le coût définitif HT des opérations peuvent suivant les programmes être étendus aux pertes de loyers.

La mise en jeu des responsabilités civiles

D'autres polices couvrent également les conséquences liées à la mise en jeu de :

- la responsabilité civile propriétaire d'immeubles et garantissant la société contre les éventuels recours des voisins, de tiers et des locataires.
- la responsabilité civile personnelle des Mandataires Sociaux et des dirigeants de droit ou de fait à hauteur d'un montant de garantie est de 10 000 000€,
- et la responsabilité maître d'ouvrage qui couvre l'ensemble des dommages causés au tiers du fait des chantiers qu'Eurosic fait réaliser.

Le siège social d'Eurosic

Eurosic possède une police multirisques qui couvre son siège social en dommage aux biens ainsi que sa responsabilité civile exploitation.

5. INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR

5.1. HISTOIRE ET ÉVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ

5.1.1. Dénomination sociale

La Société a pour dénomination sociale « Eurosic ».

5.1.2. Registre du commerce et des sociétés

La Société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 307178871.

5.1.3. Date de constitution et durée de la Société

La Société a été constituée pour une durée de 99 ans à compter du 24 août 1976, date de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, soit jusqu'au 23 août 2075, sauf cas de dissolution anticipée ou prorogation décidée par l'Assemblée générale des actionnaires.

5.1.4. Siège social, forme juridique et législation applicable

Le siège social est situé au 105, avenue Raymond-Poincaré, 75116 Paris (tél. : 01 45 02 23 23).

Il peut être transféré en tout autre endroit du même département ou d'un département limitrophe par simple décision du Conseil de surveillance, sous réserve de ratification de cette décision par la prochaine Assemblée générale ordinaire.

Il peut être transféré partout ailleurs, en vertu d'une délibération de l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires.

La Société est une société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance régie par les dispositions du Code de commerce.

5.1.5. Événements importants dans le développement des activités de la Société

Fusion absorption de Vectrane et Sologne BV

Fusion absorption

Eurosic a fusionné le 13 novembre 2008 avec sa filiale Vectrane qui avait été acquise en mars 2007 et dont elle détenait 98,75% du capital.

Eurosic a également fusionné le 26 novembre 2008 avec Sologne BV, ex filiale de Vectrane, société de droit hollandais, propriétaire du Center Parc de Sologne.

Ces deux opérations ont été réalisées avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2008 sur le plan comptable et fiscal. Ces fusions ont étendu le patrimoine propre et l'activité directe d'Eurosic, et ont supprimé les intérêts minoritaires.

Augmentation de capital

La fusion absorption de Vectrane a entraîné une augmentation du capital social d'Eurosic de 1 191 600 euros par création de 74 475 actions nouvelles, entièrement libérées, d'une valeur nominale de 16 euros chacune, attribuées aux autres actionnaires de Vectrane, à raison de 9 actions Eurosic pour 20 actions Vectrane.

La prime de fusion s'est élevée à 764 880 euros, calculée par différence entre l'actif net comptable apporté par les minoritaires de Vectrane et la valeur nominale des actions émises en contrepartie des apports. Cette prime a été réduite à 74 K€ après imputation de l'ensemble des frais, droits, honoraires et impôts liés à l'opération.

Mali et boni de fusion

La fusion absorption de Vectrane a généré un mali de fusion de 153,7 M€, inscrit à l'actif du bilan d'Eurosic, calculé par différence entre d'une part, la valeur nette des biens apportés à hauteur de la quote-part d'Eurosic dans le capital de Vectrane et d'autre part, de la valeur nette comptable des actions que détenait Eurosic dans Vectrane.

La fusion absorption de Sologne BV a généré un boni de fusion de 38,7 M€, inscrit dans les capitaux propres d'Eurosic, calculé par différence entre d'une part, la valeur nette des biens apportés et d'autre part, de la valeur nette comptable des actions que détenait Eurosic dans Sologne BV.

Les autres événements importants dans le développement des activités de la société sont mentionnés au paragraphe 5.2 du présent document de référence.

5.2. INVESTISSEMENTS

5.2.1. Principaux investissements réalisés

Eurosic a poursuivi sa politique d'investissement axé sur le développement d'un patrimoine de bureaux de taille importante et de qualité situé à Paris et en Région Parisienne sur des marchés reconnus.

Octobre 2008 : acquisition d'un immeuble de bureaux à Montreuil-sous-Bois (93)

Le 1er octobre 2008, en partenariat à 50/50 avec la Caisse des Dépôts et Consignations, Eurosic a acquis l'immeuble de bureaux Terra Nova II, situé à Montreuil sous Bois. Cette transaction fait suite à un appel d'offre lancé par Generali Vie.

L'immeuble, totalement loué, développe une surface utile de 31 800 m². Il a généré un revenu locatif net de 1,3 M€ en 2008. L'investissement représente 153 M€ (part Eurosic 50%) pour un loyer en année pleine de 10,25 M€.

L'acquisition a été partiellement financée par un crédit consenti à la SCI par Bayern LB pour un montant de 60 M€, amortissable in fine et remboursable au plus tard le 15 octobre 2015. La SCI Cuvier Montreuil est consolidée par intégration proportionnelle.

5.2.2. Principaux investissements en cours

« Quai 33 »

« Quai 33 », Immeuble de Grande Hauteur (IGH de 20 étages) situé 33 quai de Dion Bouton à Puteaux (92) de 22 000 m² de surface de bureaux, fait l'objet d'une réhabilitation lourde tout en conservant la structure existante. Une maîtrise d'ouvrage déléguée a été confiée à Cogedim pour mener à bien ce projet dont l'architecte est le cabinet Valode et Pistre.

Les travaux se sont poursuivis en 2008 conformément au calendrier prévu (fin du gros œuvre, pose de la façade et de la coiffe). La pré-commercialisation locative s'est poursuivie en 2008. La livraison de la tour est prévue à la fin du premier semestre 2009.

Ces constructions sont menées dans le respect des objectifs de réduction des charges et de maîtrise des impacts environnementaux, et ce conformément à la charte de développement durable de la ville de Puteaux.

« 52 Hoche »

Eurosic a signé, le 4 juin 2008, un Contrat de Promotion Immobilière avec Nexity Entreprises, pour la réalisation de la construction d'un nouvel immeuble au 52, avenue Hoche à Paris. L'opération prévoit la démolition suivie de la reconstruction à neuf d'un immeuble répondant aux normes HQE (Haute Qualité Environnementale) et conforme aux standards internationaux du haut-de-gamme.

D'une surface utile de 11 000 m², cet immeuble est situé dans le Croissant d'Or parisien, à proximité immédiate de la Place de l'Etoile. La date de livraison est prévue au premier semestre 2010. Le montant des travaux s'élève à 48,25M€.

Toutes les autorisations administratives ont été obtenues et sont purgées. Les travaux ont démarré conformément au calendrier prévu. Les travaux réalisés en 2008 ont porté sur le désamiantage et le curage et sur la démolition de la superstructure.

« Jazz »

Eurosic a acquis le 29 juin 2008 en état futur d'achèvement un immeuble de bureaux auprès de Nexity Entreprises. Situé dans la zone Ouest du Trapèze de Boulogne-Billancourt (Ilot B2), cet immeuble de bureaux aux normes HQE (Haute Qualité Environnementale) développe une surface utile de 7 500 m².

La livraison de l'immeuble interviendra au cours du second semestre 2009. Le montant de l'investissement s'élève à 57,7M€.

Les travaux ont démarré en 2008 conformément au calendrier prévu. Ces travaux ont porté sur le terrassement, la construction de l'infrastructure et le coulage du radier.

La pré-commercialisation locative a été lancée en octobre 2008.

« Pouzauges 2 »

En outre, Eurosic s'est porté acquéreur d'un entrepôt frigorifique « Pouzauges 2 » pré-loué à la société Sofrica avec un bail de 12 ans fermes dans le cadre d'une VEFA d'un montant de 5,5 M€.

5.2.3. Principaux investissements projetés

La stratégie d'investissement du Groupe vise à concentrer le portefeuille sur des actifs de bureaux en Ile de France.

Les principaux paramètres d'investissement sont :

- Marchés cibles : marchés reconnus et bien desservis (accessibilité par les transports en commun)
- Qualité et solvabilité des locataires
- Qualité des immeubles et compatibilité avec les exigences réglementaires en matière de développement durable
- Investissement unitaire supérieur à 20M€

Les investissements peuvent porter sur l'acquisition directe d'actifs ou sur la prise de contrôle de sociétés propriétaires d'actifs immobiliers.

6. APERÇU DES ACTIVITÉS

6.1. PRINCIPALES ACTIVITÉS

6.1.1. Nature des opérations effectuées par l'émetteur

Eurosic est une société foncière spécialisée dans la détention à long terme, le développement et l'arbitrage d'actifs destinés à la location, qui bénéficie du régime fiscal des SIIC. Dans ce cadre, Eurosic dispose d'un patrimoine immobilier à dominante de bureaux complété d'actifs de diversification répartis sur toute la France (parcs tertiaires, loisirs, logistiques, etc.). Il est enfin précisé que la Société est conforme aux exigences du 4e volet

du statut SIIC dont les dispositions sont détaillées au paragraphe 6.4.4 du présent document de référence.

Eurosic détient et exploite des actifs essentiellement mono-locataires, dotés de baux longs « triple-net » qui dégagent des cash-flows récurrents.

Le rendement brut moyen des actifs en exploitation s'élève à 6,7% hors droits au 31 décembre 2008.

Le groupe Eurosic mène également des opérations de développement qui portent sur des immeubles de bureaux de taille importante, bénéficiant des meilleures implantations et représentant 18% du portefeuille actuel au 31 décembre 2008.

Les principaux projets en développement sont listés au paragraphe 5.2.2 du présent document de référence.

PATRIMOINE DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2008

Au 31 décembre 2008, le patrimoine du groupe Eurosic s'élève à 1,417 M€ et est concentré sur les actifs de bureaux (66%). Le solde du portefeuille se répartit entre les Parcs tertiaires, les Parcs de loisirs et la Logistique à titre accessoire.

Les actifs sont concentrés à 73 % à Paris et en Région Parisienne.

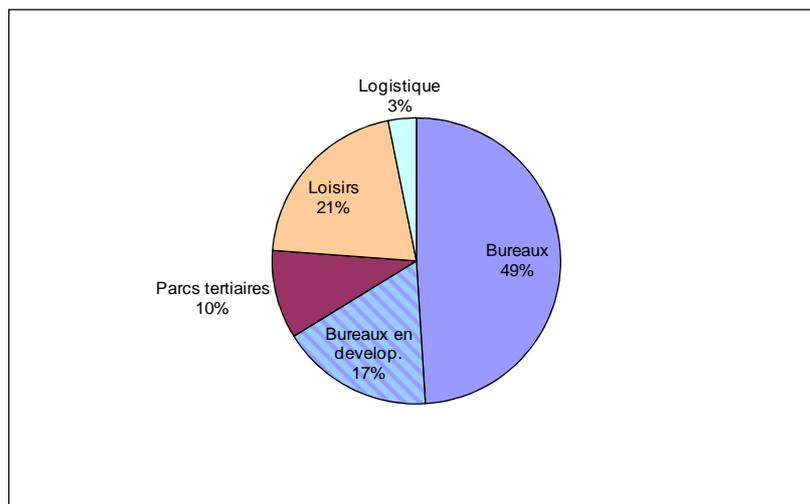
Le patrimoine de Bureaux est situé en quasi-totalité en Ile-de-France (98%) avec une part prépondérante dans Paris (73%).

Actif	Localisation	Locataire	Adresse	Descriptif	Surface utile (m²)
Bureaux en exploitation					
- <i>Avant Seine</i>	Paris	CNCE	33/39 Quai d'Austerlitz, 50 avenue Mendès France 75013 Paris	Cet immeuble à l'ossature béton et aux murs en rideaux de verre comporte de nombreuses terrasses. Au rez-de-quai, rez-de-jardin et rez-de-chaussée, on trouve les salles de sport, l'auditorium, la cafétéria, les locaux commerciaux... Il est situé dans le nouveau quartier d'affaires Seine Rive Gauche.	43 477
- <i>Grand Seine</i>	Paris	IXIS AM	21 Quai d'Austerlitz 75013 Paris	Au-dessus des deux niveaux de parking, le rez-de-chaussée rassemble l'accueil, des bureaux et salles de réunion, une cafétéria et des locaux commerciaux. A l'entresol, on trouve essentiellement les locaux techniques. Dans les étages supérieurs, du 6e au 8e, les niveaux comportent de larges terrasses.	21 583
- <i>Saint-Martin</i>	Paris	BETC Euro RSCG	85/87 rue du Faubourg Saint-Martin 75010 Paris	Ce bâtiment de cinq étages est situé au cœur de Paris, dans un quartier particulièrement bien desservi par les transports. Les étages offrent une hauteur sous plafond de plus de trois mètres et des galeries aux 2e et 5e étages surplombent les étages inférieurs. Le rez-de-chaussée comprend un vaste espace d'exposition où se tiennent des expositions ouvertes au public.	5 643
- <i>Delos</i>	Région	RTE	62 rue Louis Delos 59709 Marcq-en-Baroeul	Cet immeuble de 4 étages comprend près de 200 emplacements de parking.	7 247
- <i>Terra Nova II (détenu à 50% via une SCI)</i>	IDF	Multilocataire (Nouvelles Frontières, BNP)	74 rue de Lagny 93100 Montreuil-sous-Bois	Cet immeuble développe, sur 2 niveaux d'infrastructure et 5 étages, une surface locative de 31 800 m² de bureaux, archives et RIE et 449 places de stationnement.	31 800
- <i>Boulogne Jaurès</i>	IDF	Alten	221 bis avenue Jean Jaurès 92100 Boulogne-Billancourt	Immeuble de 8 étages et 148 places de parkings	6 776

Bureaux en développement					
- 52 Hoche	Paris	nd	52 avenue Hoche 75008 Paris	A 150 mètres de l'Etoile, Eurosic réalise un immeuble neuf de 11 130 m ² , avec une terrasse dominant la place de l'Etoile, un jardin intérieur, un parking de 128 places, un restaurant d'entreprise de 350 couverts, une cafeteria et un auditorium.	11 034
- Quai 33	IDF	nd	33 quai de Dion Bouton 92800 Puteaux	Tour de 22 400 m ² de bureaux neufs, comprenant des terrasses végétalisées, un parking privatif de 368 places de voitures, 22 de voitures électriques, 28 de motos et 60 de vélos, un auditorium et un restaurant d'entreprise de 444 places.	22 400
- Jazz	IDF	nd	Ilôt B2, ZAC du Trapèze 92100 Boulogne-Billancourt	Le calepinage en pierre de la façade imaginée par Carlos Ferrater, combine élégance et performance énergétique. Le rafraîchissement des bureaux, de 2,70m de hauteur sous plafond, sera assuré par des poutres froides.	7 451
Parcs tertiaires					
- Saint Christophe	IDF	SNC Parc Saint Christophe	Parc Saint Christophe 95863 Cergy-Pontoise	Le Parc Saint Christophe appartient à la catégorie restreinte des campus de bureaux de taille significative et situés en Ile-de-France. Cet ensemble comprend 18 bâtiments de bureaux, trois pôles de restauration et de services, un centre de formation, un bâtiment de logistique et un bâtiment d'accueil	ns
- Lille Seclin	Région	Atos Wordline	ZI Rue de la Pointe 59113 Seclin	Les trois bâtiments détenus par le Groupe Eurosic ont été construits pour répondre aux besoins du groupe Atos Worldline. Cet ensemble abrite le centre technique informatique Atos Multimedia où travaillent plus de 800 personnes. Outre les bureaux, cet ensemble immobilier regroupe des salles informatiques, des restaurants d'entreprise et des parkings	ns
Loisirs					
- Center Parcs Sologne	Région	Center Parcs SCS	Domaine des Hauts de Bruyère 41600 Chaumont-sur- Tharonne	Le centre est situé sur la petite commune de Chaumont-sur-Tharonne dont le territoire s'étend sur 8 000 hectares dont 90% de forêt. Il est facilement accessible par la route ou le train et occupe 109 hectares. Il développe 704 cottages pour 3 810 lits.	ns
- Center Parcs Normandie	Région	Center Parcs SCS	Les Barils 27130 Verneuil-sur-Avre	Situé à 115 kilomètres de l'ouest de Paris, le Center Parcs Normandie s'étend sur 163 hectares. Il regroupe 6 plans d'eau d'une surface totale de 15 hectares. Il développe 734 cottages, 3 748 lits, un hôtel de 86 chambres doubles	ns
- Club Med Deux Alpes	Région	Club Méditerranée SA	ZAC du clos des Fonds 38860 Mont- de-Lans	Situé aux pieds des pistes, cet immeuble de 8 étages dispose de 262 chambres commercialisées, d'installations de restauration et de loisirs. Sa terrasse panoramique est bien ensoleillée. D'importants travaux de rénovation ont permis au village d'obtenir la classification 3 Tridents dès l'hiver 2007-2008.	9 456
Logistique					
- Entrepôts frigorifiques Tesson	IDF/Région	Sofrica ou Sofrilog		14 plate-formes logistiques à température dirigée	ns

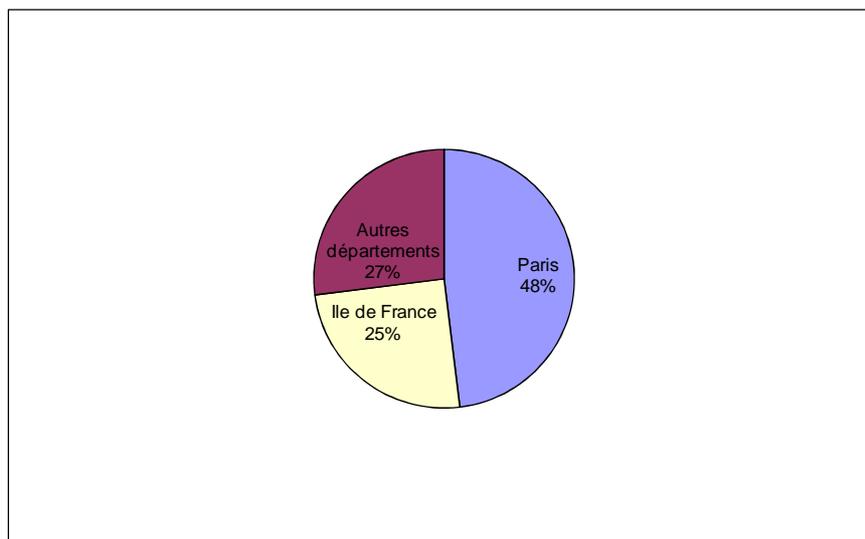
RÉPARTITION SECTORIELLE

Répartition du patrimoine d'Eurosic par typologie d'actifs au 31 décembre 2008 :



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

Répartition du patrimoine d'Eurosic par secteur géographique au 31 décembre 2008 :



6.1.2. Nouveaux produits et/ou services importants lancés sur le marché

Il n'existe pas de nouveaux produits ou de services importants lancés sur le marché au titre de l'exercice écoulé.

6.2. LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

6.2.1. Contexte économique et immobilier

L'exercice 2008 s'est déroulé dans un contexte où une crise du crédit a fait suite à la crise des subprimes, engendrant une crise économique dont les effets se sont faits ressentir en Europe à partir du 2ème trimestre 2008. Les conditions d'accès au crédit (taux élevé, baisse des niveaux de LTV, priorité donnée aux clients et sponsors de qualité...) se sont durcies au cours de l'année.

Dans ce contexte, le marché immobilier français a souffert des effets induits de la crise sur l'activité des entreprises, tant dans le domaine de l'investissement que dans le domaine de la commercialisation..

6.2.2. Marché locatif des bureaux en Ile-de-France

En 2008, le marché des bureaux en Ile de France s'est caractérisé par un recul quantitatif et qualitatif de la demande exprimée qui s'est amplifiée au 4ème trimestre, une baisse des valeurs locatives amorcée en même temps qu'une augmentation des mesures d'accompagnement qui peuvent aller jusqu'à 2 mois par année d'engagement.

La demande placée en bureaux, en Ile de France totalise près de 2,4 millions de m² en 2008, soit une baisse de 14% par rapport à 2007, les transactions supérieures à 5000 m² ayant représenté 43% de ce volume, et la part du neuf par rapport au restructuré 44%.

Le loyer moyen des bureaux neufs, restructurés ou rénovés en Ile de France s'établit à 322 €/m² en fin d'année soit une diminution de - 2% en 3 mois et - 1,3% sur l'année. Le loyer moyen des locaux de seconde main à 242 €/m², soit - 0,3% en 3 mois et + 1,3% sur l'année.

6.2.3. Marché de l'investissement

En 2008, le marché de l'investissement en France s'est caractérisé par l'amplification au fil des mois de l'immobilisme des investisseurs, une accentuation de la réduction de la taille des opérations (25 M€ par rapport à 44 M€ en 2007), une réduction sensible des transactions de portefeuilles, un recentrage sur les actifs de bureaux, le retour des institutionnels français et le retrait des opérateurs étrangers.

Le volume des investissements en immobilier d'entreprise a retrouvé son niveau de 2004, soit 12,5 Md € pour la France correspondant à une baisse de 55% par rapport à l'année record 2007, et 8,5 Md € en Ile de France à comparer à 20,3 Md € en 2007.

La Défense et le QCA Parisien ont été plus touchés que la périphérie (1ère couronne et croissant ouest) et les régions.

Les taux de rendement accusent en moyenne une hausse de 50 à 100 points de base sur l'année. Sur la Défense et le QCA, ces taux ont subi une hausse plus marquée de 150 à 175 points de base.

6.3. ÉVÉNEMENTS EXCEPTIONNELS

Aucun événement exceptionnel n'est intervenu au cours de l'exercice écoulé.

6.4. DEGRÉ DE DÉPENDANCE À L'ÉGARD DU RÉGIME FISCAL

La Société ayant opté en octobre 2006 pour le régime des SIIC, celui-ci est applicable avec effet au 1er juillet 2006.

6.4.1. Le régime SIIC

6.4.1.1. Champ d'application

Pour pouvoir opter pour le régime des SIIC, la Société doit remplir les conditions suivantes :

- être constituée sous la forme d'une société par actions ;
- être cotée sur un marché réglementé français ;
- avoir un capital minimum de 15 millions d'euros ;
- avoir pour objet social principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales à objet social identique soumises au régime des sociétés de personnes ou à l'impôt sur les sociétés.

Les filiales détenues directement ou indirectement à au moins 95 %, soumises à l'impôt sur les sociétés, et ayant un objet identique, peuvent également opter pour ce régime.

La SIIC et ses filiales peuvent avoir une partie de leurs activités hors de France. Cependant, seule l'activité exercée en France (détention d'immeubles ou de participation dans des sociétés ayant le même objet social) peut ouvrir droit au bénéfice du régime de faveur. En outre, les actionnaires de la SIIC peuvent être français ou étrangers.

L'exercice par la SIIC d'activités accessoires, telles que marchand de biens ou promoteur immobilier, n'est pas susceptible de remettre en cause le bénéfice du régime des SIIC. Cependant, l'actif de la SIIC concernée ne doit pas être constitué à plus de 50 % d'en-cours de crédit-bail immobilier et la valeur des actifs affectés à ces activités accessoires ne doit pas être supérieure à 20 % de la valeur brute des actifs de la SIIC. Les revenus et les plus-values provenant des activités accessoires sont imposés à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun (33,33 %) et ne sont pas soumis aux exigences des distributions propres au régime des SIIC.

Aucune condition spécifique n'est requise quant à la capacité d'endettement de la SIIC.

6.4.1.2. Entrée dans le régime

La société doit formellement opter pour ce nouveau régime fiscal. Le régime s'applique non seulement à la société qui a opté mais également à ses filiales qui ont opté.

La société doit notifier l'option au service des impôts au plus tard avant la fin du quatrième mois de l'exercice au titre duquel l'entreprise souhaite être soumise à ce régime.

Le régime s'applique à compter du premier jour de l'exercice au titre duquel l'option a été exercée.

L'option est irrévocable et porte sur l'ensemble des actifs immobiliers de la SIIC ainsi que sur les participations détenues dans des sociétés transparentes non imposées à l'impôt sur les sociétés.

En contrepartie de cette option, les sociétés cotées et leurs filiales ayant opté pour ce régime sont imposées selon un régime spécifique.

6.4.1.3. Conséquences fiscales de l'option

La première conséquence de l'entrée dans le régime des SIIC est l'imposition immédiate (exit tax), au taux de 16,5 % (le taux a été relevé à 19% à partir du 1^{er} janvier 2009), des

plus-values latentes sur les immeubles, y compris le siège social, et parts de sociétés de personnes ou assimilées détenues par la SIIC ou ses filiales qui ont opté.

Les plus-values latentes constatées sur les immobilisations affectées à des activités accessoires ne sont imposées qu'à la date de leur réalisation. Du point de vue de l'imposition des titres de participation détenus dans des filiales soumises à l'impôt sur les sociétés, le régime est le suivant :

- l'imposition des plus-values latentes sur titres de participation détenues dans les filiales qui n'optent pas pour le régime est reportée au moment de leur cession ;
- les plus-values sur titres de participations détenus dans des filiales qui optent pour le régime ne sont pas imposées au niveau de la SIIC mais au niveau de la filiale qui opte : la taxation est effectuée selon le mécanisme de l'*exit tax*.

Les autres plus-values latentes sont, en principe, immédiatement taxables. Cette *exit tax* au taux de 16,5 % est payable en quatre annuités, au 15 décembre de chaque année à compter de l'année d'option. Les plus-values latentes réalisées sur les titres de participation détenus dans des filiales qui ont opté pour le régime des SIIC ne sont pas imposées immédiatement. La seconde conséquence de cette option réside dans la cessation de l'activité, ce qui entraîne une taxation immédiate du résultat de l'exercice en cours à la date de l'option. Toutefois, l'option pour le régime des SIIC ne déclenche pas l'imposition immédiate des réserves qui ont été précédemment constituées par la SIIC en relation avec l'activité nouvellement exonérée.

6.4.1.4. Régime d'exonération

Sous condition de respecter certaines obligations de distributions, le régime des SIIC exonère la société d'impôt sur les sociétés sur les revenus locatifs de même que sur les plus-values provenant de la cession d'immeubles, de parts détenues dans des sociétés de personnes ou assimilées exerçant un objet identique à celle de la SIIC ainsi que de titres de filiales immobilières ayant opté pour le régime et soumises à l'impôt sur les sociétés.

L'exonération d'impôt sur les sociétés sur les revenus locatifs est subordonnée à la distribution d'au moins 85 % du résultat net issu de l'activité de location immobilière avant la fin de l'exercice suivant celui de réalisation du revenu. Les dividendes reçus par les filiales ayant opté pour le régime des SIIC sont également exonérés à condition d'être intégralement distribués par la SIIC. La quote-part de frais et charges ne s'applique pas à ces distributions de dividendes. Enfin, les plus-values de cessions d'actifs sont exonérées à condition que la SIIC distribue au minimum 50 % du profit correspondant avant la fin de la deuxième année suivant celle de leur réalisation. Seuls les bénéfices provenant des activités accessoires sont soumis à l'impôt et ne sont pas soumis à ces obligations de distribution.

En outre, les SIIC ne peuvent bénéficier de l'exonération sur les dividendes prévue par la Directive Mère/Filiale, ce qui entraîne différentes conséquences. Tout d'abord, les investisseurs français détenant une participation dans une SIIC exonérée sont soumis à l'IS au taux normal sur les distributions de dividendes réalisées par cette dernière.

Seuls les particuliers peuvent prétendre à l'exonération d'impôt sur les dividendes s'ils détiennent leurs actions par l'intermédiaire d'un PEA.

Ensuite, les dividendes distribués à des investisseurs étrangers sont soumis à la retenue à la source au taux de 25 %. Cette retenue à la source est généralement réduite par application des conventions fiscales au taux de 15 % s'agissant d'associés minoritaires et au taux de 5% pour les sociétés mères. Le taux de la retenue à la source applicable aux distributions de dividendes prévu par les principales conventions fiscales est mentionné ci-après :

6.4.2. Le régime SIIC2

La loi de finances pour 2005 a introduit dans le Code général des impôts une disposition (article 210 E) qui permet aux sociétés de bénéficier d'un taux d'IS réduit à 16,5 % (le taux relevé à 19% à partir du 1^{er} janvier 2009) - augmenté le cas échéant de la contribution

sociale de 3,3 % - applicable aux plus-values nettes dégagées lors de l'apport d'un immeuble (ou de droits afférents à des contrats de crédit-bail immobilier) par une société soumise à l'IS à une société immobilière faisant appel public à l'épargne (ce qui vise notamment les SIIC). Le dispositif est subordonné à la souscription d'un engagement de conservation des immeubles ou droits reçus pour une durée minimale de cinq ans par la société bénéficiaire de l'apport.

6.4.3. Le régime SIIC3

La loi de finance rectificative pour 2005 étend aux opérations de cession les dispositions de l'article 210 E du CGI aux opérations d'externalisation qui étaient jusqu'à présent applicables aux seuls apports d'actifs immobiliers.

6.4.4. Le régime SIIC4

La loi de finances rectificative pour 2006 comporte quatre sortes de dispositions dites « SIIC4 » :

- des dispositions d'ordre technique visant, d'une part, à faciliter les restructurations intragroupe pour permettre la création de SIIC spécialisées par type d'actifs (bureaux, centres commerciaux, immobilier de santé, de loisirs, logements, etc.) et, d'autre part, à encourager les partenariats entre SIIC non liées pour financer des projets importants ou spécifiques ;
- des dispositions d'ordre structurel, pour assurer une plus grande liquidité du secteur en favorisant l'accès des investisseurs personnes physiques au capital de ces sociétés et en limitant la création de SIIC « captives » sans projets industriels répondant aux objectifs économiques initiaux du statut SIIC ;
- des dispositions d'ordre fiscal afin que la transparence fiscale consacrée par le statut des SIIC garantisse également le paiement effectif d'un impôt par tout actionnaire français ou étranger détenant une partie significative du capital de ces sociétés ;
- des dispositions d'ordre économique par la création d'une incitation spécifique à l'externalisation de murs d'hôtels, cafés et restaurants afin de permettre aux professionnels de ce secteur de trouver de nouvelles sources de financement de leurs murs et aux SIIC de s'intéresser à ce type d'actifs particuliers (de taille moyenne ou petite et situés pour l'essentiel en province).

6.4.5. Le régime SIIC 5

Afin d'atténuer les répercussions de la crise financière sur le secteur de l'immobilier coté, la loi de finance pour 2009 aménage le dispositif d'exonération d'IS prévu en faveur des SIIC et de leurs filiales :

- en étendant le champ d'application de l'exonération aux profits tirés de la sous location d'immeubles dont la jouissance a été conférée à titre temporaire par l'Etat, une collectivité territoriale ou un établissement public, sous les mêmes conditions de distribution que pour les autres profits tirés de la location ou sous-location.
- en permettant un dépassement temporaire du plafond de détention de 60% du capital de la SIIC. Ainsi les SIIC ayant opté pour le régime d'exonération avant le 1^{er} janvier 2007 qui ne respectent pas le plafond de détention disposent d'un délai supplémentaire jusqu'au 31 décembre 2009 pour régulariser leur situation.
- en durcissant les sanctions applicables aux SIIC qui sortent définitivement du régime d'exonération par la création de nouvelles conséquences fiscales qui

s'ajoutent au complément d'imposition dû sur les plus values latentes imposées au taux réduit lors de l'option initiale. Ainsi :

- les bénéfices exonérés et non distribués sont réintégrés au résultat de l'exercice de sortie de régime
- une imposition de 25% est instituée sur les plus values latentes acquises pendant l'application du régime
- une imposition complémentaire est perçue lorsque la SIIC sort définitivement après une période de suspension du régime.

6.5. L'ENVIRONNEMENT CONCURRENTIEL

L'environnement de la Société devrait rester concurrentiel en 2009, et ce en dépit d'un montant des investissements en immobilier d'entreprise attendu en très net retrait par rapport à 2008. La Société se situe principalement sur le marché de l'immobilier d'entreprise de la région parisienne. Trois types d'acteurs se distinguent sur ce marché : les sociétés foncières françaises cotées (bénéficiaires du régime SIIC), les fonds d'investissements français et étrangers (dont OPCI), et les investisseurs institutionnels traditionnels. Certains de ces acteurs immobiliers peuvent être considérés comme des concurrents de la Société dans la mesure où ils interviennent pour partie sur le même segment de marché avec toutefois des profils de risque très variables.

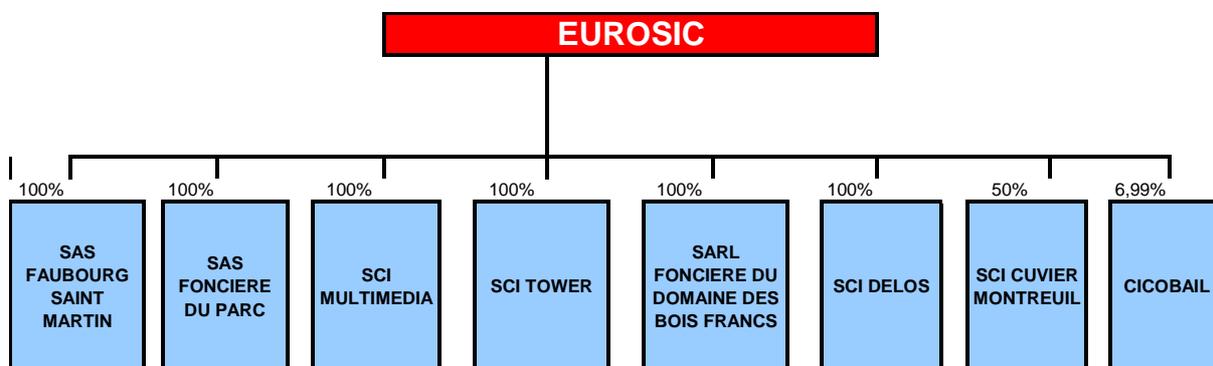
7. ORGANIGRAMME

7.1. DESCRIPTION DU GROUPE

Description du Groupe Eurosic au 31 décembre 2008

La société détient ses immeubles pour une part en direct et pour une autre part par le biais de sept sociétés ad hoc détenues à 100% à l'exception d'une société co-détenue à 50/50 avec la Caisse des Dépôts et Consignations.

Par ailleurs, la société détient une participation de 6,99% dans Cicobail, liée à l'apport d'un portefeuille historique d'encours de crédit-bail à cette société en 2006.



7.2. LISTE DES FILIALES

Le tableau des filiales et des participations d'Eurosic figure en annexe des comptes sociaux, au chapitre 26.4 du présent document de référence.

8. PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES, USINES ET ÉQUIPEMENTS

8.1. PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES

Eurosic a pour activité principale l'acquisition, la détention et la gestion d'actifs immobiliers en vue de leur location. Les informations relatives aux actifs immobiliers détenus par la Société sont présentées ci-avant au paragraphe 6.1.1.

8.2. ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX LIÉS À LA DÉTENTION DES ACTIFS IMMOBILIERS

Les risques environnementaux liés à la détention par Eurosic de ses actifs immobiliers sont décrits au chapitre 4 du présent document de référence.

9. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT

9.1. SITUATION FINANCIÈRE

Ces informations figurent aux chapitres 26.1.1.1 et 26.1.1.2 du présent document de référence.

9.2. RÉSULTAT D'EXPLOITATION

Les facteurs importants influant sensiblement sur le revenu d'exploitation et les changements importants du chiffre d'affaires net ou des produits nets figurent aux chapitres 26.1.1 et 26.1.2 du présent document de référence.

Les stratégies ou les facteurs de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de la société Eurosic figurent au chapitre 4 du présent document de référence.

10. TRÉSORERIE ET CAPITAUX

Ces informations figurent dans les comptes sociaux et consolidés et leurs annexes, aux paragraphes 26.4 et 26.6 du présent document de référence, ainsi qu'au paragraphe 26.1.1.3 du présent document de référence.

10.1. CAPITAUX DE LA SOCIÉTÉ

Ces informations figurent dans les comptes sociaux situés au paragraphe 26.4 du document de référence.

10.2. FLUX DE TRÉSORERIE

Ces informations figurent en annexe des comptes consolidés (tableau de flux consolidés) situés au paragraphe 26.6 du document de référence.

10.3. DETTE FINANCIÈRE DE LA SOCIÉTÉ

Ces informations figurent en annexe des comptes consolidés situés au paragraphe 26.6 du document de référence. Les informations relatives aux ratios liés aux contrats de crédit figurent au paragraphe 26.1.1.3 du présent document de référence.

10.4. RESTRICTION À L'UTILISATION DES CAPITAUX

Ces informations figurent en annexe des comptes consolidés situés au paragraphe 26.6 du document de référence.

10.5. SOURCES DE FINANCEMENT DES PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS EN COURS

Ces informations figurent en annexe des comptes consolidés situés au paragraphe 26.6 du document de référence.

11. RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES

Compte tenu de l'activité du Groupe Eurosic, les coûts de recherche et développement ne sont pas significatifs.

12. INFORMATION SUR LES TENDANCES

12.1. PRINCIPALES TENDANCES DEPUIS LA FIN DU DERNIER EXERCICE

Depuis la fin du dernier exercice, l'évolution attendue du chiffre d'affaires pour 2009 est en hausse par rapport à 2008. Cette hausse s'explique essentiellement par l'indexation des loyers.

12.2. TENDANCES CONNUES POUR L'EXERCICE EN COURS

Les principales tendances connues pour l'exercice en cours sont développées dans les paragraphes 5.2.2 et 5.2.3 du présent document de référence.

13. PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE

Le présent document ne comporte pas de prévision ou estimation de bénéfice.

14.ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE

14.1. MEMBRES DU DIRECTOIRE ET DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

14.1.1. Membres du Directoire

Jean-Eric Vimont

Monsieur Jean-Eric Vimont occupe les fonctions de membre du Directoire depuis le 1^{er} février 2008 pour un mandat courant jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011. Depuis le 1^{er} décembre 2008, il a été nommé Président du Directoire jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2008.

Il a rejoint Nexity en 2000 où il a assuré les responsabilités de Directeur des Financements et de la Trésorerie, de Directeur Financier puis de Directeur Général Délégué du pôle Investissements.

Avant de rejoindre Nexity, il a travaillé comme administrateur à la Direction du Budget au ministère des Finances et Project Manager au Fonds Européen d'Investissement.

Jean-Éric Vimont, 44 ans, est diplômé de l'école Polytechnique et de l'école des Ponts et Chaussées.

Son adresse professionnelle est la suivante :
Eurosic – 105, avenue Raymond-Poincaré – 75116 Paris

Gilbert-Jean Audurier

Monsieur Gilbert-Jean Audurier occupe les fonctions de membre du Directoire depuis le 1^{er} décembre 2008 pour un mandat courant jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

Monsieur Gilbert-Jean Audurier était membre du Directoire de Banque Palatine depuis 2004 en charge du Secrétariat Général et des Finances, puis récemment des activités Corporate Finance et International. Il avait rejoint la banque Vernes devenue Sanpaolo puis Banque Palatine en 1984. Gilbert-Jean Audurier, 61 ans, est diplômé de l'école Polytechnique et titulaire d'un MBA de la Wharton School.

Son adresse professionnelle est la suivante :
Eurosic – 105, avenue Raymond-Poincaré – 75116 Paris

Méka Brunel

Madame Méka Brunel a occupé le poste de Présidente du Directoire d'Eurosic depuis le 30 mai 2007.

Madame Méka Brunel a démissionné de ses fonctions de Président et de membre du Directoire de la société Eurosic avec effet au 1^{er} décembre 2008.

Elle était préalablement Directrice générale d'Eurosic depuis le 27 octobre 2006. Après 10 ans au sein du groupe Fougerolles, Méka Brunel intègre SINVIM dont elle devient sous-directrice en charge de l'immobilier d'entreprise. Elle rejoint Simco en 1996 où elle occupe plusieurs postes de Direction avant de participer à la fusion avec Gecina, dont elle devient Directrice du Développement stratégique et membre du Comité Exécutif. Elle est l'artisan de la diversification des activités de Gecina dans la logistique, l'hôtellerie, la santé, les centres commerciaux et l'aménagement. Méka Brunel, 52 ans, ingénieur ETP, est titulaire de l'Executive MBA du groupe HEC, membre du Royal Institute of Chartered Surveyors et Administrateur de la Fédération des Sociétés immobilières et foncières. Elle occupe également un poste d'administrateur au Conseil d'administration de l'université de Cergy-Pontoise.

Philippe de Limé

Monsieur Philippe de Limé a occupé le poste de membre du Directoire entre le 1er février 2007 et le 2 septembre 2008, son mandat prenant fin d'office à cette date, dès lors que Monsieur de Limé a atteint la limite d'âge fixée par les statuts d'Eurosic.

Après avoir travaillé quatre ans à la Société Centrale pour l'Équipement du Territoire, Philippe de Limé a rejoint ISM, créateur et développeur de véhicules immobiliers cotés ou non cotés parmi lesquels Bail Investissement, ICC, Selectibail, Selectinvest et Orion. Initialement coordinateur de projets immobiliers, il est devenu directeur de la gestion d'actifs puis secrétaire général du groupe et de ses filiales. Il a rejoint Vectrane comme secrétaire général peu de temps avant son introduction en Bourse. Philippe de Limé, 68 ans, est diplômé de l'ESSEC.

Les autres informations concernant les membres du Directoire figurent au chapitre 26.1.2.5.1 inclus dans le présent document de référence.

À la connaissance de la Société et au jour de l'établissement du présent document, aucun des membres du Directoire, au cours des cinq dernières années :

- n'a été condamné pour fraude ;
- n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation ;
- n'a fait l'objet d'une incrimination ou sanction publique officielle prononcée par une autorité statutaire ou réglementaire ;
- n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.

14.1.2. Membres du Conseil de surveillance

Hervé Denize – Président du Conseil de surveillance

Monsieur Hervé Denize occupe le poste de Président du Conseil de surveillance d'Eurosic depuis le 5 septembre 2007 pour un mandat courant jusqu'à l'Assemblée générale statuant sur les comptes 2012.

Il a rejoint le groupe George V en 1996 en tant que Secrétaire Général puis Directeur Général adjoint, avant de rejoindre Nexity comme Directeur Financier du groupe.

Il a précédemment travaillé comme auditeur pour Streco, groupe Ernst and Young, Directeur financier de Plâtres Lambert, Directeur Administratif et financier du CNIT et Directeur administratif et Financier de SARI-SEERI.

Hervé Denize, 55 ans, est diplômé de l'École Supérieure de Commerce et d'Administration des Entreprises de Rouen et détient un Diplôme d'Études Comptables Supérieures (CES).

Son adresse professionnelle est la suivante :
Nexity – 1, terrasse Bellini – TSA 48200 – La Défense 11
92919 Paris – La Défense Cedex

Daniel Karyotis – Vice-Président du Conseil de surveillance

Banque Palatine – 42, rue Anjou – 75382 Paris Cedex 08

Gérard Auffray

Groupe Auffray – 5, rue Frédéric-Bastiat – Paris 75008

Laurent Diot

Nexity – 1, terrasse Bellini – TSA 48200
La Défense 11 – 92919 Paris – La Défense Cedex

Marie-Françoise Dubail

37, rue Cécile-Dinant – 92140 Clamart

Cédric Guillemot

Morgan Stanley – 61 rue de Monceau – 75008 Paris

Jean-Paul Sorand

2, chemin de la Mare-Neuve – Neuville-lès-Bois – 28270 Chataincourt

Catherine Stephanoff

Nexity – 1, terrasse Bellini – TSA 48200
La Défense 11 – 92919 Paris – La Défense Cedex

Daniel Valoatto

Nexity – 1, terrasse Bellini – TSA 48200
La Défense 11 – 92919 Paris – La Défense Cedex

Banque Palatine, représentée par M. Jean-Marc Ribes

Banque Palatine – 42, rue d'Anjou – 75382 Paris Cedex 08

CNCE, représentée par M. Olivier Colonna d'Istria

CNCE – 50, avenue Pierre-Mendès-France – 75013 Paris

Generali Vie, représentée par M. Philippe Depoux

Generali Vie – 7, boulevard Haussmann – 75009 Paris

Les autres informations concernant les membres du Conseil de surveillance figurent au chapitre 26.1.2.5.1 inclus dans le présent document de référence.

La liste des mandats et des fonctions exercés par les membres du Conseil de surveillance figure en annexe 4 du rapport de gestion du Directoire inclus dans le présent document de référence au chapitre 26.1.

À la connaissance de la Société et au jour de l'établissement du présent document, aucun des membres du Conseil de surveillance, au cours des cinq dernières années :

- n'a été condamné pour fraude ;
- n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation ;

- n'a fait l'objet d'une incrimination ou sanction publique officielle prononcée par une autorité statutaire ou réglementaire ;
- n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.

14.2. CONFLITS D'INTÉRÊT AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DE LA DIRECTION GÉNÉRALE

À la connaissance de la Société et au jour de l'établissement du présent document, aucun conflit d'intérêt n'est identifié entre les devoirs de chacun des membres du Conseil de surveillance et du Directoire à l'égard de la Société en leur qualité de mandataire social et leurs intérêts privés ou autres devoirs.

À la connaissance de la Société et au jour de l'établissement du présent document, il n'existe pas d'arrangement ou d'accord conclu avec les principaux actionnaires, des clients ou des fournisseurs aux termes desquels l'un des membres du Conseil de surveillance et du Directoire a été sélectionné en cette qualité.

À la connaissance de la Société et au jour de l'établissement du présent document, il n'existe aucune restriction acceptée par les membres du Conseil de surveillance et du Directoire concernant la cession de leur participation dans le capital de la Société.

15. RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES

Les informations concernant les rémunérations et les avantages figurent au chapitre 26.1.2.5.2 inclus dans le présent document de référence.

15.1. RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES EN NATURE AUX MANDATAIRES SOCIAUX

Nous vous informons que lors de sa réunion du 20 janvier 2009, le conseil de surveillance d'Eurosic a pris connaissance des recommandations AFEP-MEDEF du 6 octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées.

Il a considéré que ces recommandations s'inscrivent dans la démarche de gouvernement d'entreprise d'Eurosic.

En conséquence, en application de la loi du 3 juillet 2008 transposant la directive communautaire

2006/46/CE du 14 juin 2006, le code AFEP-MEDEF ainsi modifié est celui auquel se réfèrera Eurosic pour l'élaboration du rapport prévu à l'article L. 225-68 du code de commerce à compter de l'exercice en cours.

En complément des informations figurant au chapitre 26.1.2.5.2 inclus dans le présent document de référence, nous vous présentons des tableaux de synthèse, issus des recommandations AFEP – MEDEF d'octobre 2008 concernant le montant de la rémunération versée aux membres du Directoire et du Conseil de surveillance et les avantages en nature octroyés par l'émetteur et ses filiales pour les services de tout type qui leur ont été fournis par ces personnes :

Tableau 1
Tableau de synthèse des rémunérations en brut et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social

Tableau de synthèse des rémunérations en brut et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social – Madame Méka BRUNEL		
Nom et fonction du dirigeant mandataire Méka BRUNEL - Présidente du Directoire du 30/05/2007 jusqu'au 01/12/2008	Exercice clos le 31/12/2007	Exercice clos le 31/12/2008
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	296 250 €	346 000 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	0 €	0 €
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	0 €	0 €
TOTAL	296 250 €	346 000 €

Tableau de synthèse des rémunérations en brut et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social – Monsieur Philippe de LIME		
Nom et fonction du dirigeant mandataire Philippe de LIME - Membre du Directoire du 1er février 2007 jusqu'au 2 septembre 2008	Exercice clos le 31/12/2007	Exercice clos le 31/12/2008
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	57 000 €	85 000 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	0 €	0 €
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	0 €	0 €
TOTAL	57 000 €	85 000 €

Tableau de synthèse des rémunérations en brut et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social – Monsieur Jean-Eric VIMONT		
Nom et fonction du dirigeant mandataire Jean-Eric VIMONT - Membre du Directoire depuis le 01/02/2008 et Président du Directoire depuis le 01/12/2008	Exercice clos le 31/12/2007	Exercice clos le 31/12/2008
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	7 125 €	9 069 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	0 €	0 €
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	0 €	0 €
TOTAL	7 125 €	9 069 €

Tableau de synthèse des rémunérations en brut et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social – Monsieur Gilbert-Jean AUDURIER		
Nom et fonction du dirigeant mandataire Gilbert-Jean AUDURIER - Membre du Directoire depuis le 01/12/2008	Exercice clos le 31/12/2007	Exercice clos le 31/12/2008
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	14 625 €	29 486 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	0 €	0 €
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	0 €	0 €
TOTAL	14 625 €	29 486 €

Tableau 2
Tableau récapitulatif des rémunérations en brut de chaque dirigeant mandataire social

Tableau récapitulatif des rémunérations en brut de chaque dirigeant mandataire social – Madame Méka BRUNEL				
Nom et fonction du dirigeant mandataire social Méka BRUNEL - Présidente du Directoire du 30/05/2007 jusqu'au 01/12/2008	Montants au titre de l'exercice clos le 31/12/2007		Montants au titre de l'exercice clos le 31/12/2008	
	dus	versés	dus	versés
Rémunération fixe	175 000 €	175 000 €	200 000 €	200 000 €
Rémunération variable	116 000 €	116 000 €	140 000 €	140 000 € (*)
Rémunération exceptionnelle	0 €	0 €	0 €	0 €
Jetons de Présence (Eurosic et Vectrane)	5 250 €	5 250 €	6 000 €	6 000 €
Avantage en nature	Véhicule de fonction	Véhicule de fonction	Véhicule de fonction	Véhicule de fonction
Total	296 250 €	296 250 €	346 000 €	346 000 €

(*) 36 000 € ont été versés à Mme Méka BRUNEL avant le 31 décembre 2008 et le solde lui a été versé le 27 février 2009.

Tableau récapitulatif des rémunérations en brut de chaque dirigeant mandataire social – Monsieur Philippe de LIME

Nom et fonction du dirigeant mandataire Philippe de LIME - Membre du Directoire du 1er février 2007 jusqu'au 2 septembre 2008	Montants au titre de l'exercice clos le 31/12/2007		Montants au titre de l'exercice clos le 31/12/2008	
	dus	versés	dus	versés
Rémunération fixe	27 000 €	27 000 €	60 000 €	60 000€
rémunération variable	30 000 €	30 000 €	25 000 €	25000 €
Rémunération exceptionnelle	0 €	0 €	0 €	0 €
Jetons de Présence (Eurosic et Vectrane)	0 €	0 €	0 €	0 €
Avantage en nature	NEANT	NEANT	NEANT	NEANT
Total	57 000 €	57 000 €	85 000 €	85 000 €

Tableau récapitulatif des rémunérations en brut de chaque dirigeant mandataire social – Monsieur Jean-Eric VIMONT

Nom et fonction du dirigeant mandataire Jean-Eric VIMONT - Membre du Directoire depuis le 01/02/2008 et Président du Directoire depuis le 01/12/2008 (M. Vimont n'a pas perçu de rémunération au titre de ses mandats de membre du Directoire et de Président du Directoire pour l'exercice 2008)	Montants au titre de l'exercice clos le 31/12/2007		Montants au titre de l'exercice clos le 31/12/2008	
	dus	versés	dus	versés
Rémunération fixe			0 €	0 €
rémunération variable			0 €	0 €
Rémunération exceptionnelle			0 €	0 €
Jetons de Présence (Eurosic et Vectrane)	7 125 €	7 125 €	9 069 €	9 069 €
Avantage en nature	NEANT	NEANT	NEANT	NEANT
Total	7 125 €	7 125 €	9 069 €	9 069 €

Tableau récapitulatif des rémunérations en brut de chaque dirigeant mandataire social – Monsieur Gilbert-Jean AUDURIER				
Nom et fonction du dirigeant mandataire Gilbert-Jean AUDURIER - Membre du Directoire depuis le 01/12/2008	Montants au titre de l'exercice clos le 31/12/2007		Montants au titre de l'exercice clos le 31/12/2008	
	dus	Versés	dus	Versés
Rémunération fixe			15 833 €	15 833 €
rémunération variable			0 €	0 €
Rémunération exceptionnelle			0 €	0 €
Jetons de Présence (Eurosic et Vectrane)	14 625 €	14 625 €	13 653 €	13 653 €
Avantage en nature	NEANT	NEANT	Véhicule de fonction	Véhicule de fonction
Total	14 625 €	14 625 €	29 486 €	29 486 €

Tableau 3
Jetons de Présence EUROSIC

Membre du Conseil de surveillance d'Eurosic au cours de l'exercice clos le 31/12/2008	Jetons de présence au titre de l'exercice clos le 31/12/2007	Jetons de présence au titre de l'exercice clos le 31/12/2008
M. Hervé DENIZE	3 452 euros	14 061 euros
M. Daniel KARYOTIS	7 375 euros	15 143 euros
M. Gérard AUFFRAY	4 375 euros	4 807 euros
M. Gilbert-Jean AUDURIER	7 875 euros	8 653 euros
M. Serge BAYARD (CNCE)	6 375 euros	8 533 euros
M. Olivier COLONNA d'ISTRIA (CNCE)		1 202 euros
M. Jean-Philippe DEPOUX (Generali Vie)		601 euros
M. Laurent DIOT		11 065 euros
Mme Marie-Françoise DUBAIL	4 375 euros	14 061 euros
M. Pascal DUHAMEL	2 875 euros	601 euros
M. Cédric GUILLEMINOT		6 430 euros
M. Alban LISS (Generali Vie)	2 375 euros	5 889 euros
M. Jean-Paul SORAND	6 875 euros	6 335 euros
Mme Catherine STEPHANOFF	1 875 euros	10 816 euros
M. Daniel VALOATTO	2 875 euros	9 735 euros
M. Jean-Eric VIMONT	4 875 euros	2 069 euros

Par ailleurs en qualité d'administrateurs de Vectrane, ces personnes ont touché :

Tableau 3
Jetons de Présence Vectrane

Membres du Conseil d'administration de Vectrane	Jetons de présence au titre de l'exercice clos le 31/12/2007	Jetons de présence au titre de l'exercice clos le 31/12/2008
M. Hervé DENIZE (Eurosic)	1 500 euros	6 000 euros
M. Gilbert-Jean AUDURIER	6 750 euros	5 000 euros
M. Serge BAYARD (CNCE)	3 000 euros	3 000 euros
Mme Marie-Françoise DUBAIL	750 euros	5 000 euros
M. Daniel KARYOTIS	3 750 euros	
M. Jean-Paul SORAND	6 750 euros	3 000 euros
M. Jean-Eric VIMONT	2 250 euros	7 000 euros
En sa qualité d'administrateur de Vectrane Madame Méka BRUNEL a touché les jetons de présence suivants :		
Mme Méka BRUNEL	5 250 euros	6 000 euros

Tableau 4
Options de souscription ou achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social

Options attribuées à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe	N° et date du plan	Nature des options (achat ou souscription)	Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Nombre d'options attribués durant l'exercice	Prix d'exercice	Période d'exercice
Méka BRUNEL			NEANT			
Philippe de LIME			NEANT			
Jean-Eric VIMONT			NEANT			
Gilbert-Jean AUDURIER			NEANT			

Tableau 5
Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social

Options levées par les dirigeants mandataires sociaux	N° et date du plan	Nombre d'options levées durant l'exercice	Prix d'exercice	Année d'attribution
Méka BRUNEL		NEANT		
Philippe de LIME		NEANT		
Jean-Eric VIMONT		NEANT		
Gilbert-Jean AUDURIER		NEANT		

Tableau 6
Actions de performance attribuée à chaque dirigeant mandataire social

Actions de performance attribuée à chaque dirigeant mandataire social					
Action de performance attribuée durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe	N° et date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de disponibilité
Méka BRUNEL	NEANT	7500 Actions non valorisées compte tenu de la démission de Méka BRUNEL au 01/12/2008			
Philippe de LIME	NEANT				
Jean-Eric VIMONT	NEANT				
Gilbert-Jean AUDURIER	NEANT				

Tableau 7
Actions de performance devenues disponibles durant l'exercice pour chaque dirigeant mandataire social

Actions de performance devenues disponibles durant l'exercice pour chaque dirigeant mandataire social	N° et date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition	Année d'attribution
Méka BRUNEL	NEANT			
Philippe de LIME	NEANT			
Jean-Eric VIMONT	NEANT			
Gilbert-Jean AUDURIER	NEANT			

Tableau 8
Historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions

Information sur les options de souscription ou d'achat
Néant

Tableau 9
Options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux dix premiers salariés non mandataires sociaux attributaires et options levées par ces derniers

Néant

Tableau 10				
Dirigeants Mandataires sociaux	Contrat de travail	Régime de retraite supplémentaire	Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions	Indemnités relatives à une clause de non concurrence
Méka BRUNEL Présidente du Directoire du 30/05/2007 jusqu'au 01/12/2008	Oui	Oui	Oui La démission de Mme Méka BRUNEL a rendu caduque cet engagement. Se référer au chapitre 26.1.2.5.2 du présent document de référence	Oui Se référer au chapitre 26.1.2.5.2 du présent document de référence
Philippe de LIME Membre du Directoire du 1er février 2007 jusqu'au 2 septembre 2008	Oui	Non	Non	Non
Jean-Eric VIMONT Membre du Directoire depuis le 01/02/2008 et Président du Directoire depuis le 01/12/2008	Non	Non	Non	Non
Gilbert-Jean AUDURIER Membre du Directoire depuis le 01/12/2008	Non	Non	Oui Se référer au chapitre 26.1.2.5.2 du présent document de référence	Non

En complément des informations concernant les rémunérations et les avantages figurant au chapitre 26.1.2.5.2 inclus dans le présent document de référence, nous vous informons que le Conseil de surveillance du 19 février 2009 a précisé que la rémunération variable 2009 de 80 K€ de Monsieur Gilbert-Jean Audurier serait fixée de la manière suivante :

- 30 K€ selon une appréciation qualitative ;
- Et selon les évolutions du cash flow courant en 2009 :
 - o Si le cash flow courant est inférieur à 36,5M€ : 0K€
 - o Si le cash flow courant est compris entre 36,5M€ et 37,5M€ : 25K€
 - o Si le cash flow courant est compris entre 37,5M€ et 38,5M€ : 40K€
 - o Si le cash flow courant est supérieur à 38,5M€ : 50K€

15.2. SOMMES PROVISIONNÉES PAR LA SOCIÉTÉ AUX FINS DU VERSEMENT DE PENSIONS, DE RETRAITES OU D'AUTRES AVANTAGES AU PROFIT DES MANDATAIRES SOCIAUX

La Société n'a pas signé en 2008 de contrat spécifique aux fins de versement de pensions, de retraite ou d'autres avantages au profit des mandataires sociaux. Aucune provision n'a donc été constituée au titre de 2008.

16. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

16.1. DATE D'EXPIRATION DES MANDATS DES MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

Ces informations figurent dans l'annexe 4 du rapport de gestion du Directoire inclus dans le présent document de référence au chapitre 26.1.

16.2. INFORMATIONS SUR LES CONTRATS DE SERVICE LIANT LES MEMBRES DES ORGANES DE DIRECTION OU DE SURVEILLANCE À LA SOCIÉTÉ OU À L'UNE QUELCONQUE DE SES FILIALES

Eurosic a signé avec la Banque Palatine, actionnaire détenant 19,91% du capital d'Eurosic, une convention de prestations de services, le 20 février 2008, autorisée lors du Conseil de surveillance du 13 février 2008. Cette convention a pour objectif de confier à la Banque Palatine, pour la période du 1er janvier 2008 au 31 décembre 2008, la gestion de son service titres et de son service financier.

16.3. COMITÉS

Ces informations figurent dans le rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne figurant en annexe 6 du rapport de gestion du Directoire inclus dans le présent document de référence.

16.4. DÉCLARATION RELATIVE AU GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Les critères suivants du Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP / MEDEF de décembre 2008 (principes de gouvernement d'entreprise résultant de la consolidation du rapport de l'AFEP et du MEDEF d'octobre 2003 et de leurs recommandations de janvier 2007 et d'octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées) ont été retenus pour apprécier la qualification d'indépendant des membres du Conseil de surveillance :

- (I) ne pas être salarié ou mandataire social de la Société, salarié ou administrateur d'un actionnaire détenant le contrôle, seul ou de concert, de la Société au sens de l'article 233-3 du Code de commerce et ne pas l'avoir été au cours des cinq dernières années ;
- (II) 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 ;
- (III) ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaire, banquier de financement significatif de la Société ou pour lequel la Société représente une part significative de l'activité ;
- (IV) ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ;

(V) ne pas avoir été auditeur légal ou contractuel de la Société au cours des cinq dernières années ;

(VI) ne pas avoir été membre du Conseil de la Société depuis plus de douze ans à la date à laquelle son mandat en cours lui a été conféré;

Au regard de ces critères, les membres du Conseil de surveillance pouvant être qualifiés comme indépendants par la Société, sont :

- Gérard AUFFRAY
- Marie-Françoise DUBAIL (Présidente du comité d'investissement)
- Jean-Paul SORAND (Président du comité d'audit et des comptes)

16.5. RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE CONFORMÉMENT À L'ARTICLE L. 225-68 DU CODE DE COMMERCE

Ce rapport figure dans l'annexe 6 du rapport de gestion inclus dans le présent document de référence au chapitre 26.1.

17. SALARIÉS

17.1. RESSOURCES HUMAINES

Jusqu'au 31 octobre 2006, Eurosic ne comportait pas d'effectif.

La politique de recrutement, entamée en 2007 pour permettre la constitution d'une équipe opérationnelle, a été poursuivie en 2008. L'année 2008 a été une année de consolidation des effectifs.

Ciblés sur des profils expérimentés les effectifs du Groupe visent à permettre une organisation claire, constituée d'une équipe de professionnels, resserrée et réactive.

La fusion absorption de Vectrane par Eurosic a permis un regroupement de tous les effectifs au sein de la société absorbante, Eurosic.

Le transfert des contrats de travail, en application de l'article L1224-1 (ancien article L 122-12 alinéa 2) du code du travail, a été réalisé. Ceci a concerné les 5 salariés de Vectrane.

Au terme de cette fusion absorption, la totalité des effectifs composant le Groupe est salariée d'Eurosic et regroupée sur un site unique, siège social de la société au 105, avenue Raymond Poincaré à Paris 16^{ème}. Pour autant, l'ensemble des effectifs travaille indifféremment pour l'ensemble des sociétés composant le groupe.

Au 31 décembre 2008, l'effectif total du Groupe s'élève à 19 salariés, dont 2 personnes en contrat à durée déterminée et une personne à temps partiel.

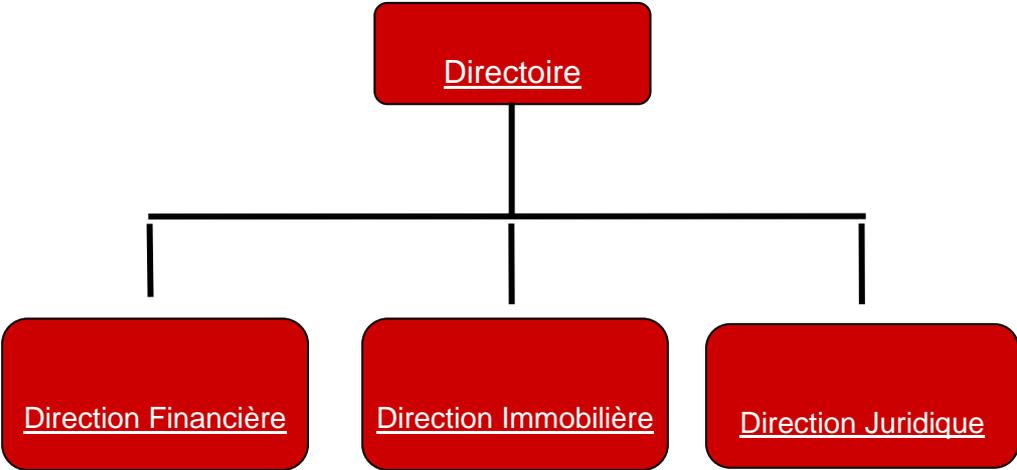
Cet effectif est stable comparé à celui du 31 décembre 2007.

Néanmoins, en effectif moyen le Groupe a disposé en 2008 de 17,06 salariés contre 14,08 salariés en 2007.

L'effectif est composé de 12 hommes et 7 femmes dont l'âge moyen est 42 ans.

90% des effectifs est composé de cadres.

Organigramme du groupe Eurosic au 31 décembre 2008 :



17.2. PARTICIPATIONS ET STOCK-OPTIONS

(Participations et stock-options des membres du Directoire et du Conseil de surveillance d'Eurosic au 31 décembre 2008)

Nom et Prénom ou dénomination sociale des membres du Directoire et du Conseil de surveillance	Nombre d'actions détenues dans le capital social de la Société	Options sur les actions
Madame Méka BRUNEL, Présidente du Directoire jusqu'au 1 ^{er} décembre 2008	940	Aucune
Monsieur Philippe de LIME, Membre du Directoire jusqu'au 2 septembre 2008	280	Aucune
Monsieur Jean-Eric VIMONT Président du Directoire à partir du 1 ^{er} décembre 2008	1	Aucune
Monsieur Gilbert-Jean AUDURIER Membre du Directoire depuis le 1 ^{er} décembre 2008	1200	Aucune
Monsieur Hervé DENIZE Président du Conseil de surveillance	10	Aucune
Monsieur Daniel KARYOTIS Vice-Président du Conseil de surveillance	1	Aucune
Monsieur Jean Paul SORAND Membre du Conseil de surveillance	1672	Aucune
Monsieur Gérard Marie René AUFFRAY Membre du Conseil de surveillance	22	Aucune
Madame Marie Françoise DUBAIL Membre du Conseil de surveillance	1	Aucune
Monsieur Cédric GUILLEMINOT Membre du Conseil de surveillance	1	Aucune
Madame Catherine STEPHANOFF Membre du Conseil de surveillance	1	Aucune
Monsieur Daniel VALOATTO Membre du Conseil de surveillance	1	Aucune

BANQUE PALATINE représentée par Monsieur Jean-Marc RIBES Membre du Conseil de surveillance depuis le 1 ^{er} décembre 2008	3 310 802	Aucune
CNCE représentée par Monsieur Serge BAYARD Représentant de la CNCE au Conseil de surveillance jusqu'au 7 novembre 2008	1	Aucune
CNCE représentée par Monsieur Olivier Colonna d'Istria Représentant de la CNCE au Conseil de surveillance à compter du 7 novembre 2008	1	Aucune
GENERALI VIE représentée par Monsieur Alban LISS Représentant de GENERALI VIE au Conseil de surveillance jusqu'au 17 novembre 2008	1 228 620	Aucune
GENERALI VIE représentée par Monsieur Philippe DEPOUX Représentant de GENERALI VIE au Conseil de surveillance à compter du 17 novembre 2008	1 228 620	Aucune
PASCAL DUHAMEL Membre du Conseil de surveillance jusqu'au 8 février 2008	1	Aucune

17.3. PARTICIPATION DES SALARIÉS AU CAPITAL

L'assemblée Générale Extraordinaire du 30 mai 2007 a autorisé le Directoire à procéder à une ou plusieurs attributions gratuites d'actions au profit des mandataires sociaux et des salariés.

Le Directoire a, lors de sa réunion du 9 juin 2008, décidé de mettre en œuvre ce dispositif en attribuant 6200 actions aux salariés.

Les actions gratuites seront définitivement acquises et attribuées, à l'expiration d'un délai de trois ans pour les mandataires sociaux et de deux ans pour les salariés à compter de la date d'attribution, aux bénéficiaires qui seront toujours salariés ou mandataires sociaux de la société et des sociétés liées à l'expiration de la période d'acquisition soit le 8 juin 2011 pour les mandataires sociaux et le 8 juin 2010 pour les salariés.

L'attribution définitive est également soumise à des conditions de performances opérationnelles et boursières :

- au jour de l'attribution définitive des actions, le cours de bourse de l'action d'Eurosic devra être au minimum égal à 27,3 euros par action.

- le cash flow courant consolidé du groupe Eurosic devra être en ligne avec les informations financières prospectives données au marché pour les seules années 2008 et 2009. Pour 2008 le cash flow courant en progression de 8% par rapport au proforma 2007. Pour 2009, le montant sera fixé par le Directoire.

Si ces conditions sont réunies, le salarié deviendra à l'issue de la période d'acquisition propriétaire de la totalité des actions qui lui auront été attribuées gratuitement étant précisé que :

- si l'objectif de cash flow courant consolidé est atteint mais que le cours de bourse de la société est inférieur à 27,3 euros par action, le salarié ne deviendra propriétaire que de 70 % des actions qui lui auront été attribuées gratuitement ;
- si le cours de bourse de la société est égal ou supérieur à 27,3 euros par action mais que l'objectif de cash flow courant consolidé n'est pas atteint, le salarié ne deviendra propriétaire que de 40 % des actions qui lui auront été attribuées gratuitement.

Les bénéficiaires devront conserver les actions pendant une durée minimale de deux ans à compter de l'attribution définitive, soit jusqu'au 9 juin 2013 pour les mandataires sociaux et jusqu'au 9 juin 2012 pour les salariés.

Il a été attribué, au cours de l'exercice 2008, 7 500 actions gratuites à Mme Méka Brunel, en sa qualité de Présidente du Directoire de la Société, sur la base des critères d'attribution suivants :

- condition de présence dans la Société au moment de l'acquisition définitive : délai de trois ans à compter de la date d'attribution ;
- condition de cours de Bourse égal au minimum à 80 % de la moyenne des cours sur les six derniers mois, soit 27,3 euros par action ;
- cash-flow courant consolidé devant être atteint en ligne avec les informations financières prospectives données au marché pour les années 2008, 2009 et 2010 ;
 - si l'objectif de cash-flow courant consolidé est atteint mais que le cours de Bourse est inférieur à l'objectif, attribution de 70 % des actions ;
 - si le cours de Bourse est conforme à l'objectif, mais que le cash-flow courant consolidé est inférieur aux objectifs, attribution de 40% des actions ;
 - règlement d'attribution : délai de conservation de 50 % des actions acquises jusqu'à la fin du mandat social.

Madame Méka BRUNEL ayant démissionné de ses fonctions, la condition de présence au moment de l'acquisition définitive des actions ne peut être remplie. En conséquence, l'attribution d'actions gratuites au profit de Madame Méka BRUNEL est caduque.

18. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

18.1. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

Le capital social est, au 31 décembre 2008, à la connaissance de la Société, réparti comme suit :

Actionnariat Eurosic au 31 décembre 2008			
Actionnaires	Nombre d'actions	% Capital	Droits de vote
Nexity	5 277 637	31,74%	5 277 637
Palatine	3 310 802	19,91%	3 310 802
Generali Vie	1 228 620	7,39%	827 698
MSRESS III Investment (*)	978 620	5,89%	978 620
PHRV	1 694 741	10,19%	1 694 741
Cofitem-Cofimur	1 059 597	6,37%	1 059 597
SGAM Covéa Finance	855 974	5,15%	855 974
Autres actionnaires (hors auto détention)	2 145 980	12,91%	2 145 980
Titres auto-détenus	76 472	0,46%	0
Nombre total d'actions formant le capital	16 628 443	100%	16 151 049

(*) Filiale à 100% de Morgan Stanley Real Estate Special Fund III

Il convient de préciser qu'il n'existe pas de droits de vote spéciaux.

A titre indicatif, le capital social d'Eurosic au 31 décembre 2006 et 31 décembre 2007, à la connaissance de la Société, était réparti comme suit :

Actionnariat au 31 décembre 2006			
Actionnaires	Nombre d'actions	Capital en %	Nombre de droits de vote
Banque Palatine	1 308 485	91,63%	1 308 485
Public	119 570	8,37%	119 570
Total	1 428 055	100%	1 428 055

Actionnariat au 31 décembre 2007			
Actionnaires	Nombre d'actions	Capital en %	Nombre de droits de vote
Nexity	5 277 637	31,88%	5 277 637
Banque Palatine	3 310 794	20,00%	3 310 794
Generali Vie	1 228 620	7,42%	827 698
MSRESS III Investment	1 228 143	7,42%	1 228 143
Titres auto détenus	73 527	0,44%	0
Flottant	5 435 247	32,83%	5 435 247
Total	16 553 968	100,00%	16 079 519

18.2. DROIT DE VOTE DES ACTIONNAIRES

À chaque action de la Société est attaché un droit de vote.

18.3. CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

À la date du dépôt du présent document, la Société est contrôlée indirectement par la Caisse Nationale des Caisses d'Épargne et de Prévoyance (CNCE), qui détient :
100 % du capital de Banque Palatine, laquelle détient 19,9% du capital de la société Eurosic ;
40 % du capital de Nexity, laquelle détient 31,7 % du capital de la société Eurosic.

18.4. ACCORDS SUSCEPTIBLES D'ENTRAÎNER UN CHANGEMENT DE CONTRÔLE

À la connaissance de la Société, il n'existe, à la date du dépôt du présent document, aucun accord dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement de son contrôle.

19. OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS

19.1. CODE DE DEONTOLOGIE DES SIIC

Eurosic a adhéré, le 25 juillet 2008, au code de déontologie établi par la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF) qui comprend notamment un chapitre 1 relatif à « La prévention des conflits d'intérêts. »

L'objectif de ce chapitre relatif à la prévention des conflits d'intérêts est double :

- en premier lieu, pour les SIIC il s'agit de communiquer les informations nécessaires pour attirer l'attention sur l'existence de transactions avec une ou des Parties Liées tel que défini ci-après ;
- en second lieu, il s'agit de communiquer sur le calcul et le montant de la rémunération ainsi que les conditions financières, économiques et juridiques dans lesquelles les SIIC font appel à des Parties Liées.

Les principes édictés par la FSIF concernant la prévention des conflits d'intérêts s'inscrivent dans le cadre législatif et réglementaire applicable en France ainsi que dans le respect des règles posées par les institutions supranationales.

Une « *Partie Liée* » désigne une partie considérée comme liée à une SIIC si directement ou indirectement, par un ou plusieurs intermédiaires, elle :

- Est contrôlée par la SIIC ou est sous contrôle conjoint avec la SIIC ou sous influence notable de la SIIC au sens de l'article L. 233-16 IV du Code de Commerce; ou
- Contrôle la SIIC ou détient dans la SIIC une participation qui lui permet d'exercer une influence notable sur la gestion de cette dernière au sens de l'article L 233-16- IV du Code de commerce ; ou
- Exerce un contrôle conjoint (notamment via une action de concert) sur la SIIC au sens de l'article L 233-16- III du Code de commerce.

Cette notion englobe également les personnes mentionnées aux a à c de l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier ainsi que les personnes ayant des liens personnels étroits avec elles au sens de l'article R. 621-43-1 du Code monétaire et financier.

Pour toutes transactions ou prestations de services significatives effectuées avec une Partie Liée qui ne sont pas soumises à l'approbation des actionnaires, les informations diffusées ou mises à disposition des actionnaires doivent être suffisamment détaillées. Ces informations doivent permettre d'appréhender la structure de gestion externe mise en place et son coût pour la SIIC. En outre, tout actionnaire doit être en mesure, le cas échéant, d'une part de formuler toute question, en assemblée générale, auprès de la direction, et, d'autre part, de saisir toutes autorités et juridictions compétentes.

Les transactions et les contrats de prestations de services significatifs conclus avec des parties liées sont détaillés au paragraphe 19.2 du présent document de référence.

Les mécanismes préconisés de conflits d'intérêts sont détaillés dans les règlements intérieurs du Directoire et du comité d'investissement qui ont été modifiés le 7 mai 2008. Cette information figure dans l'annexe 6 du rapport de gestion du Directoire inclus dans le présent document de référence au chapitre 26.1.

19.2. DESCRIPTION DES OPERATIONS AVEC DES APPARENTES

19.2.1. Conventions réglementées autorisées en 2008

Ces informations sont décrites dans le rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées figurant au paragraphe 26.8 du présent document de référence.

19.2.2. Conventions courantes signées en 2008

Eurosic a signé en 2008 un bulletin d'adhésion au régime de retraite supplémentaire auprès de la Caisse Générale de Prévoyance des Caisses d'Épargne, une convention de détachement d'un salarié avec Nexity et un avenant à la convention d'occupation précaire avec la Banque Palatine pour les locaux du 52 Hoche.

20. INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR

20.1. INFORMATIONS FINANCIÈRES HISTORIQUES

Ces informations figurent aux paragraphes 26.4 à 26.6 du présent document de référence.

20.1.1. Bilan au 31 décembre 2008

Le bilan social au 31 décembre 2008 figure au paragraphe 26.4 du présent document de référence.

20.1.2. Compte de résultat au 31 décembre 2008

Le compte de résultat social au 31 décembre 2008 figure au paragraphe 26.4 du présent document de référence.

20.1.3. Notes annexes aux comptes individuels

Les notes annexes aux comptes individuels figurent au paragraphe 26.4 du présent document de référence.

20.2. ÉTATS FINANCIERS

Ces états financiers figurent dans les comptes annuels et consolidés situés aux paragraphes 26.4 et 26.6 du présent document de référence.

20.3. VÉRIFICATION DES INFORMATIONS FINANCIÈRES HISTORIQUES ANNUELLES

20.3.1. Rapport des Commissaires aux comptes sur l'information financière au 30 juin 2008

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE

(Période du 1^{er} janvier 2008 au 30 juin 2008)

Aux Actionnaires

EUROSIC S.A.

105 avenue Raymond Poincaré

75016 Paris

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale et en application des articles L. 232-7 du Code de commerce et L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

l'examen limité des comptes semestriels consolidés de la société Eurosic S.A., relatifs à la période du 1^{er} janvier 2008 au 30 juin 2008, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;

la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés ont été établis sous la responsabilité du Directoire. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

1. Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, la régularité et la sincérité des comptes semestriels consolidés et l'image fidèle qu'ils donnent du patrimoine et de la situation financière à la fin du semestre ainsi que du résultat du semestre écoulé de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

2. Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés sur lesquels a porté notre examen limité. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 31 juillet 2008

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

KPMG Audit

Guy Flury
Associé

Philippe Saint-Pierre
Associé

20.3.2. Rapport général des Commissaires aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2008

Ce rapport figure au paragraphe 26.5 du présent document de référence.

20.3.3. Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Ce rapport figure au paragraphe 26.8 du présent document de référence.

20.3.4. Rapport des Commissaires aux comptes, établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du Conseil de surveillance d'Eurosic, pour ce qui concerne les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Ce rapport figure au paragraphe 26.11 du présent document de référence.

20.4. DATE DES DERNIÈRES INFORMATIONS FINANCIÈRES ANNUELLES

Le dernier exercice pour lequel les informations financières ont été vérifiées est l'exercice clos le 31 décembre 2007 (document de référence d'avril 2008).

20.5. INFORMATIONS FINANCIÈRES INTERMÉDIAIRES ET AUTRES

Des informations trimestrielles et semestrielles ont été publiées sur les douze derniers mois. Les informations financières trimestrielles publiées n'ont pas été auditées. Les informations semestrielles des comptes à fin juin 2008 ont été revues (voir rapport des commissaires aux comptes au paragraphe 20.4).

20.6. POLITIQUE DE DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

La Société entend poursuivre une politique de distribution d'au moins 75% du cash flow courant tout en respectant au minimum les règles relatives au régime fiscal des SIIC.

Ces informations complètent celles qui figurent au paragraphe 26.1.2.4 du présent du document de référence.

Distributions antérieures :

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, nous vous signalons qu'au cours des trois derniers exercices les montants distribués ont été les suivants :

En euros

Exercice clos	Nombre d'actions	Montant distribué par action	Distribution globale
Au 31/12/2005	1 428 055	1,83	2 613 340,65
Au 30/06/2006	1 428 055	0,92 (1)	1 313 810,60
Au 31/12/2007	16 553 968	1,75 (2)	28 969 444,00

(1) Dont 0,90 euro éligible à l'abattement de 40%

(2) résultant d'une distribution exceptionnelle de réserves et de prime d'émission dont 0,0068 euro sont éligible à l'abattement de 40 % et 1,7432 € ont la nature fiscale d'un remboursement d'apport

20.7. PROCÉDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE

La SNC Saint Christophe, locataire du parc Saint Christophe, a lancé le 2 avril 2008 une procédure en révision de son loyer en application de l'article L145-39 du Code de Commerce. Les négociations amiables se sont conclues par la signature au 1^{er} octobre 2008 d'un avenant au bail ramenant le loyer à sa valeur de marché limitant l'indexation et rallongeant la durée du bail.

20.8. CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIÈRE OU COMMERCIALE

Aucun changement significatif de la situation financière ou commerciale du groupe n'est survenu entre le 11 mars 2009, date du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés, et la date du dépôt de ce document de référence.

21. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

21.1. CAPITAL SOCIAL

21.1.1. Montant du capital social

Le capital social s'élève à 266 055 088 euros, divisé en 16 628 443 actions de 16 euros de valeur nominale entièrement libérées et toutes de même rang.

L'évolution du capital social sur les 2 derniers exercices est reprise dans le tableau suivant :

Opérations intervenues sur le capital social	Nombre d'actions	Valeur nominale	Montal nominal du capital social
Situation au 31/12/2006 (en francs)	1 428 055	104,95 F	149 878 827 F
Apports en nature CNCE	+ 7 737 568	16 €	123 801 088
Apport en nature Palatine	+ 1 891 892	16 €	30 270 272
Augmentation de capital en numéraire	+ 5 375 841	16 €	86 013 456
Exercice de l'option de sur allocation	+ 120 612	16 €	1 929 792
Situation au 31/12/2007 (en €)	16 553 968	16 €	264 863 488
Augmentation de capital - fusion Vectrane	+ 74 475	16 €	1 191 600
Situation au 31/12/2008 (en €)	16 628 443	16 €	266 055 088

21.1.2. Titres non représentatifs du capital

Néant.

21.1.3. Autocontrôle, autodétention et acquisition par la société de ses propres actions

L'Assemblée générale mixte du 15 mai 2008 (7e résolution) a conféré au Directoire, pour une période de dix-huit mois, les pouvoirs nécessaires pour procéder à l'achat d'actions de la société dans la limite de 10 % du nombre d'actions composant le capital social.

Les acquisitions peuvent être effectuées en vue :

- d'assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action Eurosic par un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AFEI reconnue par l'AMF,
 - de conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe,
 - d'assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du groupe dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment au titre de la participation aux résultats de l'entreprise, au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou par attribution gratuite d'actions,
 - d'assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la société dans le cadre de la réglementation en vigueur,
- de procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises.

Ces achats d'actions peuvent être opérés par tous moyens, y compris par voie d'acquisition de blocs de titres, et aux époques que le Directoire appréciera.

Le prix maximum d'achat par action est fixé à 200% de la moyenne des cours de bourse cotés aux vingt séances précédentes, hors frais d'acquisition. En cas d'opération sur le capital, notamment de division ou de regroupement des actions ou d'attribution gratuite d'actions, le prix sus-indiqué sera ajusté dans les mêmes proportions.

Le montant maximal de l'opération est fixé à 114 056 784 €uros.

Dans le cadre du contrat de liquidité conclu avec Natixis Securities, Eurosic, afin d'assurer l'animation du marché secondaire ou de la liquidité de l'action, a racheté 33 060 actions pour un montant de 849 184 euros et cédé 30 115 actions pour un montant de 786 254 euros. Aucun des titres ainsi achetés n'a fait l'objet d'une réallocation à une autre finalité que celle pour laquelle il a été acheté.

À la fin de l'exercice 2008, les 76 472 actions détenues directement par Eurosic, représentant 0,46 % du capital, étaient ainsi affectées :

- 31 250 actions (achetées au cours de l'exercice 2007) destinées à l'attribution gratuite d'actions à des salariés et/ou aux mandataires sociaux dans le cadre des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce ;
- 4 645 actions (achetées au cours de l'exercice 2007) destinées à être remises en paiement ou à un échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe ;
- 40 577 actions destinées à l'animation du marché secondaire ou de la liquidité de l'action de la Société à travers un contrat de liquidité.

21.1.4. Montant des valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription

Néant.

21.1.5. Capital social autorisé non émis

Le tableau des délégations en matière d'augmentation de capital et autres autorisations en cours de validité au 31 décembre 2008 figure dans l'annexe 5 du rapport de gestion inclus dans le présent document de référence au chapitre 26.1.

21.1.6. Information sur le capital de tout membre du Groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord prévoyant de le placer sous option

À la connaissance de la Société, il n'existe pas d'option ou d'accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de placer sous option le capital social d'un quelconque membre du Groupe.

21.1.7. Historique du capital social

Dates	Opération	Nombre d'actions émises	Montant nominal de l'augmentation de capital	Prime nette d'émission ou d'apport	Montant cumulé des primes d'émission ou d'apport	Montant nominal cumulé du capital social	Nombre cumulé total d'actions en circulation	Valeur nominale par action
10/10/2000	Augmentation de capital par incorporation de réserves	0	7 073 327,78 F	0	4 787 349 F	149 878 827,78 F	1 428 055	104,95 F
10/10/2000	Conversion du capital en euros	0	0	0	729 827 €	22 848 880 €	1 428 055	16 €
30/05/2007	Augmentation de capital par apport en nature	7 737 568	123 801 088 €	305 633 936 €	306 363 763 €	146 649 968 €	9 165 623	16 €
05/06/2007	Augmentation de capital par apport en nature	1 891 892	30 270 272 €	74 729 734 €	381 093 497 €	176 920 240 €	11 057 515	16 €
11/07/2007	Augmentation de capital en numéraire	5 375 841	86 191 904 €	203 843 853 €	584 937 350 €	263 112 144 €	16 444 509	16 €
11/07/2007	Augmentation de capital en numéraire	120 612	1 751 344 €	4 141 929 €	589 079 279 €	264 863 488 €	16 553 968	16 €
13/11/2008	Augmentation de capital en numéraire	74 475	1 191 600€	73 854€	589 153 133€	266 055 088€	16 628 443	16€

21.2. ACTES CONSTITUTIFS ET STATUTS

21.2.1. Objet social (article 2 des statuts)

La Société a pour objet, tant en France qu'à l'étranger :

A) l'acquisition par tous moyens, et notamment ach at, échange ou apport en nature, de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles bâtis ou à bâtir, ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens immobiliers ;

B) la construction d'immeubles et toutes opérations ayant un rapport direct ou indirect avec la construction d'immeubles ;

C) l'exploitation et la mise en valeur, principalement par voie de location, de biens immobiliers ;

D) l'aliénation ou la vente de tous biens immobiliers ;

Le tout directement ou indirectement, soit seule, soit en association, participation, groupement ou société ou avec toutes autres personnes ou sociétés ;

E) la détention de participations dans des personnes visées à l'article 8 et aux paragraphes 1, 2 et 3 de l'article 206 du Code général des impôts dont l'objet principal est l'exploitation d'un patrimoine immobilier locatif ;

F) la prise de participation dans toutes sociétés dont l'objet principal est l'exploitation d'un patrimoine immobilier locatif ;

G) l'assistance et la fourniture de tous services d'ordre administratif, technique, juridique, comptable, financier et de gestion à l'ensemble des filiales de la Société et des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation ;

et plus généralement, toutes opérations de quelque nature qu'elles soient, financières, commerciales, industrielles, mobilières ou immobilières se rapportant directement ou indirectement à l'objet de la Société tel que décrit ci-dessus ou à tous objets similaires ou

connexes susceptibles d'en faciliter la réalisation ou de nature à en favoriser l'extension ou le développement sous quelque forme que ce soit.

21.2.2. Dispositions concernant les membres des organes de direction et de surveillance

L'assemblée générale du 15 mai 2008 a décidé de modifier l'article 19 des statuts de la Société relatif au fonctionnement du directoire en insérant après l'article 19.3 un nouvel article 19.4 intitulé « Règlement intérieur du Directoire » qui est ainsi rédigé :

« Règlement intérieur du Directoire :

Le Directoire élabore et arrête, après avis du Conseil de surveillance, un règlement intérieur afin de déterminer et préciser les règles de son fonctionnement. »

Les articles des statuts relatifs aux organes sociaux sont les suivants :

SOUS-TITRE I : Directoire

Article seize – Composition du Directoire et limite d'âge

La Société est dirigée par un Directoire placé sous le contrôle du Conseil de surveillance. Le Directoire est composé de deux membres au moins et de sept membres au plus ayant qualité de personnes physiques âgées de 68 ans au plus. Lorsque l'intéressé atteint la limite d'âge, il est réputé démissionnaire d'office. Le Conseil de surveillance dispose dès lors, à compter de cette démission, d'un délai de deux mois soit pour pourvoir à son remplacement soit pour modifier le nombre de sièges antérieurement fixé. Les membres du Directoire peuvent être choisis en dehors des actionnaires.

Article dix-sept – Mode de nomination – Durée des fonctions

Les membres du Directoire sont nommés pour une durée de cinq ans par le Conseil de surveillance à la majorité simple des voix de ses membres présents ou représentés. Le mandat expire à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui statue sur les comptes de l'exercice écoulé et est tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat du Directoire. Le Conseil de surveillance confère la qualité de Président à l'un des membres du Directoire. En cas de vacance d'un siège, le Conseil de surveillance doit le pourvoir dans le délai de deux mois ou modifier le nombre de sièges antérieurement fixé. Le remplaçant est nommé pour le temps qui reste à courir jusqu'au renouvellement du Directoire. À défaut, tout intéressé peut demander au Président du tribunal de commerce, statuant en référé, de procéder à cette nomination à titre provisoire. Les membres du Directoire sont rééligibles. Ils peuvent être révoqués, par décision motivée, par l'assemblée générale, sur proposition du Conseil de surveillance. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts.

Article dix-huit – Organisation du Directoire

Le Directoire désigne un secrétaire, choisi parmi ses membres ou en dehors d'eux, pour une durée qu'il fixe. Le Président convoque le Directoire et préside ses réunions. Il représente la Société dans ses relations avec les tiers. En cas d'absence ou d'empêchement du Président, le Directoire désigne à chaque séance celui de ses membres présents qui doit présider la séance. Le secrétaire veille à la tenue du registre de présence des membres du Directoire ainsi qu'à l'établissement des procès-verbaux constatant ses délibérations et à leur consignation sur le registre y affecté. En cas d'absence du secrétaire, le Directoire désigne la personne qui doit remplir cette fonction. Le procès-verbal de chaque séance indique le nom des membres présents, excusés ou absents, il fait état de la présence ou de l'absence des personnes convoquées à la réunion et de la présence de toute autre personne ayant assisté à tout ou partie de la réunion. Les copies ou les extraits de procès-verbaux des

délibérations sont valablement certifiés par le Président, par un membre du Directoire ou par le secrétaire.

Article dix-neuf – Fonctionnement du Directoire

19.1 – Convocation et tenue de la réunion

Le Directoire se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige et au moins une fois par mois sur convocation de son Président, soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la lettre de convocation. Les commissaires aux comptes sont obligatoirement convoqués aux séances du Directoire au cours desquelles sont arrêtés les comptes annuels et les comptes semestriels. Toutes autres personnes peuvent être convoquées aux réunions du Directoire à l'initiative du Président ou à la demande de la moitié au moins des membres.

19.2 – Quorum

Pour la validité des délibérations, la présence effective de la moitié au moins des membres est nécessaire.

19.3 – Majorité – Représentation

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents, chaque membre disposant d'une voix. Un membre du Directoire ne peut se faire représenter aux séances du Directoire ni donner pouvoir à un autre membre du Directoire. En cas de partage, la voix du Président de séance est prépondérante.

19-4 – Règlement intérieur du Directoire

Le Directoire élabore et arrête, après avis du Conseil de surveillance, un règlement intérieur afin de déterminer et préciser les règles de son fonctionnement.

Article vingt – Pouvoirs du Directoire

Le Directoire est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société, dans le cadre de l'objet social et sous réserve des pouvoirs attribués par la loi au Conseil de surveillance et aux assemblées d'actionnaires. Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Directoire qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve. Le Président du Directoire représente la Société dans ses rapports avec les tiers. Le Conseil de surveillance peut attribuer le même pouvoir de représentation à un ou plusieurs autres membres du Directoire, qui portent alors le titre de directeurs généraux. Le Président du Directoire et le ou les directeurs généraux, s'il en existe, sont autorisés à substituer partiellement dans leurs pouvoirs tous mandataires spéciaux qu'ils aviseront. Avec l'autorisation du Conseil de surveillance, les membres du Directoire peuvent, sur proposition du Président du Directoire, se répartir entre eux les tâches de la direction. Mais cette répartition ne peut, en aucun cas avoir pour effet de retirer au Directoire le caractère d'organe assurant collégalement la direction. Une fois par trimestre, le Directoire présente un rapport écrit au Conseil de surveillance sur la marche de la Société. Le Directoire arrête les comptes semestriels et les présente au Conseil de surveillance. Dans les trois mois de la clôture de chaque exercice, le Directoire arrête les comptes sociaux et les présente au Conseil de surveillance aux fins de vérification et de contrôle. Dans les délais, il lui soumet, le cas échéant les comptes consolidés.

Article vingt et un – Rémunération des membres du Directoire

Le Conseil de surveillance fixe le mode et le montant de la rémunération de chacun des membres du Directoire. Cette rémunération peut être fixe ou proportionnelle ou à la fois fixe et proportionnelle.

Article vingt-deux – Responsabilité des membres du Directoire

Sans préjudice de la responsabilité particulière pouvant découler de l'admission au redressement judiciaire de la Société, les membres du Directoire sont responsables, individuellement ou solidairement selon les cas, envers la Société ou envers les tiers, soit des infractions aux dispositions législatives ou réglementaires applicables aux sociétés anonymes, soit des violations des statuts, soit des fautes commises dans leur gestion.

SOUS-TITRE II : Conseil de surveillance

Article vingt-trois – Composition du Conseil de surveillance et limite d'âge

Le Directoire est contrôlé par un Conseil de surveillance composé de trois membres au moins et de dix-huit membres au plus, sauf dérogation temporaire prévue en cas de fusion où il pourra comporter vingt-quatre membres pendant un délai de trois ans. Les membres sont nommés par l'Assemblée générale ordinaire qui peut les révoquer à tout moment. Toutefois, en cas de fusion ou de scission, la nomination des membres du Conseil de surveillance peut être faite par l'Assemblée générale extraordinaire. Les personnes morales nommées au Conseil de surveillance sont tenues de désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations que s'il était membre du Conseil en son nom propre. Lorsque la personne morale révoque le mandat de son représentant permanent, elle est tenue de pourvoir en même temps à son remplacement. Il en est de même en cas de décès ou de démission du représentant permanent. Aucun membre du Conseil de surveillance ne peut faire partie du Directoire. Si un membre du Conseil de surveillance est nommé au Directoire, son mandat au Conseil de surveillance prend fin dès son entrée en fonction.

Article vingt-quatre – Détention d'actions

Chaque membre du Conseil de surveillance doit être propriétaire d'au moins une action pendant toute la durée de son mandat.

Article vingt-cinq – Durée des fonctions et limite d'âge

Les membres du Conseil de surveillance sont nommés pour six années. Leurs fonctions expirent à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle prend fin le mandat. Ils sont rééligibles. La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de membre du Conseil de surveillance est fixée à 72 ans.

Le nombre de membres du Conseil de surveillance âgés de plus de 68 ans ne peut excéder le tiers du nombre des membres en fonction.

Si cette limite est atteinte, le membre le plus âgé est réputé démissionnaire d'office lors de la prochaine assemblée générale.

Article vingt-six – Vacance, cooptation et ratification

En cas de vacance par décès ou par démission d'un ou de plusieurs sièges, le Conseil de surveillance peut, entre deux Assemblées générales, procéder à des nominations à titre provisoire. Si le nombre des membres du Conseil de surveillance devient inférieur à trois, le Directoire doit convoquer immédiatement l'assemblée générale ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil. Les nominations provisoires effectuées par le Conseil de surveillance sont soumises à ratification de la prochaine assemblée générale ordinaire. Le membre nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Article vingt-sept – Organisation du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance élit, parmi ses membres personnes physiques, un Président chargé de convoquer le Conseil et d'en diriger les débats. Le Président exerce ses fonctions pendant la durée de son mandat de membre du Conseil. Le Conseil élit dans les mêmes

conditions un Vice-président pour une même durée et qui remplit les mêmes fonctions que le Président et jouit des mêmes prérogatives en cas d'empêchement du Président ou lorsque celui-ci lui délègue temporairement ses pouvoirs. Le Conseil nomme également un secrétaire qui peut être pris en dehors de ses membres et fixe la durée de ses fonctions.

Article vingt-huit – Fonctionnement du Conseil de surveillance

28.1 – Convocation

Le Conseil de surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société et les dispositions légales et réglementaires l'exigent et au moins une fois par trimestre pour l'examen du rapport trimestriel écrit du Directoire, sur la convocation de son Président, ou du Vice-président, ou celle de la moitié de ses membres, soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la lettre de convocation.

Le Conseil de surveillance doit être convoqué dans un délai raisonnable avant la date de réunion prévue. La convocation comporte l'ordre du jour détaillé de la réunion. Les membres du Conseil de surveillance devront disposer, avant la réunion et dans un délai suffisant, de l'information leur permettant de prendre une décision éclairée.

Toutefois, le délai de convocation peut être réduit en cas d'urgence, l'urgence étant définie comme une situation exceptionnelle (i) caractérisée par l'existence d'un bref délai, imposé par un tiers sous peine de forclusion et dont le non-respect serait susceptible d'entraîner un préjudice pour Eurosic, (ii) nécessitant une réponse rapide d'Eurosic incompatible avec l'application des délais de convocation habituels du Conseil de surveillance.

Un membre du Directoire ou le tiers au moins des membres du Conseil de surveillance peut présenter au Président du Conseil de surveillance, par pli recommandé, une demande motivée de convocation du Conseil. Le Président doit convoquer le Conseil à une date qui ne peut être postérieure à quinze jours à compter de la réception de la demande. À défaut de convocation dans ce délai, les auteurs de la demande peuvent procéder eux-mêmes à la convocation en indiquant l'ordre du jour de la séance.

Il est tenu un registre de présence qui est signé par les membres du Conseil de surveillance participant à la séance.

Sont obligatoirement convoqués à toutes les séances du Conseil de surveillance, avec voix consultative, les représentants du comité d'entreprise désignés en conformité de la loi et des règlements. Les commissaires aux comptes sont convoqués à la séance du Conseil de surveillance au cours de laquelle il est délibéré sur des faits de nature à compromettre la continuité de l'exploitation ou sur les comptes annuels ou intermédiaires. Peuvent assister également aux séances avec voix consultative toutes autres personnes appelées par le Président du Conseil de surveillance ou à la demande de la moitié au moins des membres.

28.2 – Quorum, majorité et représentation

Le Conseil de surveillance ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres en exercice est présente. Tout membre du Conseil de surveillance peut donner mandat à un autre membre pour le représenter à une délibération du Conseil de surveillance. Le Conseil de surveillance est seul juge de la validité du mandat qui peut être donné par tout moyen, notamment par simple lettre, par télégramme ou télécopie.

Sauf autre majorité prévue par les présents statuts, les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés, chaque membre présent ou représenté disposant d'une voix et chaque membre présent ne pouvant disposer que d'un seul pouvoir. La voix du Président de séance est prépondérante en cas de partage.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les membres du Conseil de surveillance qui participent à la réunion du Conseil par des moyens de visioconférence ou d'autres moyens de télécommunication permettant l'identification des participants et garantissant leur participation effective, conformément à la réglementation en vigueur. Cette disposition n'est pas applicable pour la vérification et le contrôle des comptes annuels et des comptes consolidés et pour l'établissement des rapports de gestion.

Article vingt-neuf – Comités

Le Conseil de surveillance peut créer en son sein un ou plusieurs Comités, dont il détermine les missions, les règles de fonctionnement et leur rémunération éventuelle. Les Comités sont composés de trois membres au moins et de six membres au plus, désignés par le Conseil de surveillance, y compris le Président. Le Conseil peut adjoindre une ou plusieurs personnalités extérieures, sans voix délibérative à l'un ou l'autre des Comités. Les membres des Comités sont nommés pour la durée de leur mandat au Conseil de surveillance. Pour délibérer valablement, la moitié au moins des membres d'un Comité doit être présente. Chaque Comité rend ses avis à la majorité des membres présents ou représentés. Ces Comités exercent leurs activités sous la responsabilité du Conseil de surveillance. Les attributions de ces comités ne peuvent avoir pour effet de leur déléguer les pouvoirs attribués au Conseil de surveillance par la loi ou les statuts.

Article trente – Constatations des délibérations et procès-verbaux

Les délibérations du Conseil de surveillance sont constatées par des procès-verbaux dans un registre spécial coté, paraphé et tenu conformément aux dispositions réglementaires. Le procès-verbal de chaque séance indique le nom des membres présents ou représentés, excusés ou absents. Il fait état de la présence ou de l'absence des autres personnes convoquées, soit en vertu d'une disposition légale, soit à la demande des instances compétentes. Ces procès-verbaux sont signés par le Président de séance et au moins un membre du Conseil de surveillance. En cas d'empêchement du Président de séance, il est signé par deux membres du Conseil au moins. Les copies ou les extraits de procès-verbaux des délibérations sont valablement certifiés par le Président, par un membre du Directoire ou par le Secrétaire.

Article trente-et-un – Missions du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société assurée par le Directoire. À toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission.

Notamment, le Conseil de surveillance :

- nomme les membres du Directoire et propose leur révocation ; il fixe leur rémunération ;
- nomme et retire au Président du Directoire sa qualité de Président ;
- propose à l'Assemblée générale la nomination des commissaires aux comptes ;
- reçoit un rapport du Directoire sur la marche des affaires de la Société une fois par trimestre ;
- vérifie et contrôle les comptes semestriels arrêtés par le Directoire ;
- vérifie et contrôle les comptes sociaux individuels et consolidés de la Société établis par le Directoire et présentés par celui-ci dans les trois mois de la clôture de l'exercice, accompagnés d'un rapport écrit sur la situation de la Société et de ses filiales et l'activité de celles-ci pendant l'exercice écoulé ;
- présente à l'assemblée générale ordinaire ses observations sur le rapport du Directoire et sur les comptes de l'exercice ;
- décide le déplacement du siège social dans le même département ou dans un département limitrophe sous réserve de ratification de cette décision par la prochaine Assemblée générale ordinaire.

Conformément à la loi, les opérations suivantes ne peuvent être réalisées par le Directoire qu'après avoir recueilli l'autorisation préalable du Conseil de surveillance :

- cession des immeubles par nature et cessions totales ou partielles des participations ;
- constitutions de sûretés sur les biens sociaux ;
- toute convention soumise à l'article L. 225-86 du Code de commerce.

Le Conseil de surveillance peut conférer à un ou plusieurs de ses membres tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés.

Le Conseil de surveillance pourra fixer annuellement un montant global ou par engagement en deçà duquel son autorisation n'est pas nécessaire.

Article trente-deux – Rémunérations des membres du Conseil de surveillance

L'Assemblée générale peut allouer au Conseil de surveillance, en rémunération de son activité, une somme fixe annuelle à titre de jetons de présence, dont le montant est porté en charges d'exploitation. Le Conseil de surveillance répartit librement entre ses membres la somme globale allouée. La rémunération du Président et du Vice-président est déterminée par le Conseil de surveillance. Il peut être alloué par le Conseil de surveillance des rémunérations exceptionnelles pour les missions ou les mandats confiés aux membres de ce Conseil. Ces rémunérations exceptionnelles sont soumises aux dispositions de l'article L. 225-86 du Code de commerce.

Article trente-trois – Responsabilité des membres du Conseil de surveillance

Les membres du Conseil de surveillance sont responsables des fautes personnelles commises dans l'exécution de leur mandat. Ils n'encourent aucune responsabilité, en raison des actes de la gestion et de leur résultat. Ils peuvent être déclarés civilement responsables des délits commis par les membres du Directoire si, en ayant eu connaissance, ils ne les ont pas révélés à l'Assemblée générale.

Article trente-quatre – Conventions entre la Société, un membre du Directoire ou du Conseil de surveillance

Toute convention intervenant entre la Société et l'un des membres du Directoire ou du Conseil de surveillance doit être soumise à l'autorisation préalable du Conseil de surveillance. Il en est de même des conventions auxquelles une des personnes visées à l'alinéa précédent est indirectement intéressée ou dans lesquelles elle traite avec la Société par personne interposée. Sont également soumises à autorisation préalable les conventions intervenant directement ou par personne interposée entre la Société :

- et une entreprise, si l'un des membres du Directoire ou du Conseil de surveillance de la Société est propriétaire, associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, Directeur général ou membre du Directoire ou du Conseil de surveillance de l'entreprise ;
- et l'un de ses actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10%;
- et la Société contrôlant une Société actionnaire disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 %.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables aux conventions portant sur les opérations courantes et conclues à des conditions normales. Cependant, ces conventions sont communiquées par l'intéressé au Président du Conseil de surveillance qui en communique la liste aux membres du Conseil et aux Commissaires aux comptes. En outre, tout actionnaire a le droit d'avoir communication des dites conventions. Sont dispensées de cette communication les conventions qui, en raison de leur objet ou de leurs implications financières, ne sont significatives pour aucune des parties.

21.2.3. Droits des actions (articles 14 et 14 bis des statuts)

Article quatorze – Droit des actions

Chaque action donne droit à une part dans l'actif social, proportionnelle au nombre d'actions émises.

Elle donne droit, en outre, à une part dans les bénéfices, telle qu'elle est fixée aux articles 38 et 39 ci-après. Les droits et les obligations attachés à l'action suivent le titre en quelques mains qu'il passe. La possession d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts de la Société et aux décisions des assemblées générales. Les souscripteurs et les cessionnaires successifs sont tenus solidairement du montant de l'action. Toutefois, l'actionnaire qui a cédé son titre cesse, deux ans après la cession, d'être responsable des versements non encore appelés. Les représentants ou les créanciers d'un actionnaire ne peuvent, sous aucun prétexte, provoquer l'apposition des scellés sur les biens et les valeurs de la Société, ni en demander le partage ou la licitation. Ils sont tenus de s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions de l'Assemblée générale.

Tout actionnaire détenant directement ou indirectement au moins 10 % des droits à dividendes de la Société dont la situation propre ou celle de ses associés rend la Société redevable du prélèvement (le « Prélèvement ») visé à l'article 208 C II *ter* du Code général des impôts (un « Actionnaire à Prélèvement ») sera débiteur vis-à-vis de la Société du montant du prélèvement dû en conséquence de la distribution de dividendes, les réserves, les primes ou les « produits réputés distribués » au sens du Code général des impôts.

En cas de pluralité d'Actionnaires à Prélèvement, chaque Actionnaire à Prélèvement sera débiteur vis-à-vis de la Société de la quote-part du Prélèvement dû par la Société que sa participation directe ou indirecte aura générée. La qualité d'Actionnaire à Prélèvement s'apprécie à la date de mise en paiement de la distribution.

Tout actionnaire détenant directement ou indirectement au moins 10 % des droits à dividendes de la Société est présumé être un Actionnaire à Prélèvement. S'il déclare ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra en justifier à la Société en fournissant, au plus tard cinq (5) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions, un avis juridique satisfaisant et sans réserve, émanant d'un cabinet d'avocats de réputation internationale et ayant une compétence reconnue en matière de droit fiscal français, attestant qu'il n'est pas un Actionnaire à Prélèvement et que les distributions mises en paiement à son bénéfice ne rendent pas la Société redevable du Prélèvement.

Dans l'hypothèse où la Société détiendrait, directement et/ou indirectement, un pourcentage des droits à dividendes au moins égal à celui visé à l'article 208 C II *ter* du Code général des impôts ou plus d'une ou plusieurs sociétés d'investissements immobiliers cotées visées à l'article 208 C du Code général des impôts (une « SIIC Fille ») et, où la SIIC Fille, du fait de la situation de l'Actionnaire à Prélèvement, aurait acquitté le Prélèvement, l'Actionnaire à Prélèvement sera débiteur vis-à-vis de la Société, selon le cas, soit, pour le montant versé par la Société à la SIIC Fille au titre du paiement du Prélèvement par la SIIC Fille soit, en l'absence de tout versement à la SIIC Fille par la Société, pour un montant égal au Prélèvement acquitté par la SIIC Fille multiplié par le pourcentage des droits à dividende de la Société dans la SIIC Fille, de telle manière que les autres actionnaires de la Société ne supportent pas économiquement une part quelconque du Prélèvement payé par l'une quelconque des SIIC dans la chaîne des participations à raison de l'Actionnaire à Prélèvement (la « Dette Complémentaire »). Le montant de la Dette Complémentaire sera supporté par chacun des Actionnaires à Prélèvement en proportion de leurs droits à dividendes respectifs divisés par les droits à dividendes totaux des Actionnaires à Prélèvement.

La Société sera en droit d'effectuer une compensation entre sa créance à l'encontre de tout Actionnaire à Prélèvement, d'une part, et les sommes devant être mises en paiement par la Société à son profit, d'autre part. Ainsi, les sommes prélevées sur les bénéfices de la Société exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C II du Code général des impôts devant, au titre de chaque action détenue par ledit Actionnaire à Prélèvement, être mises en paiement en sa faveur en application de la décision de distribution susvisée ou d'un rachat d'actions, seront réduites à concurrence du montant du Prélèvement dû par la Société au titre de la distribution de ces sommes et/ou de la Dette Complémentaire.

Le montant de toute dette due par un Actionnaire à Prélèvement sera calculé de telle manière que la Société soit placée, après paiement de celle-ci et compte tenu de la fiscalité qui lui serait éventuellement applicable, dans la même situation que si le Prélèvement n'avait pas été rendu exigible.

La Société et les Actionnaires à Prélèvement coopéreront de bonne foi afin que soient prises toutes mesures raisonnables pour limiter le montant du Prélèvement dû ou à devoir et de la dette qui en a résulté ou qui en résulterait.

Article quatorze bis – Dividendes versés à certains actionnaires

Dans l'hypothèse où (i) il se révélerait, postérieurement à une distribution de dividendes, les réserves, les primes, ou les « produits réputés distribués » au sens du Code général des impôts prélevée sur les bénéfices de la Société ou d'une SIIC Fille exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C II du Code général des impôts, qu'un actionnaire

était un Actionnaire à Prélèvement à la date de la mise en paiement des dites sommes et où (ii) la Société ou la SIIC Fille aurait dû procéder au paiement du Prélèvement au titre des sommes ainsi versées, sans que lesdites sommes aient fait l'objet de la réduction prévue à l'article 14 ci-dessus, cet Actionnaire à Prélèvement sera tenu de verser à la Société, à titre de réparation du préjudice subi par celle-ci, une somme égale, d'une part, au Prélèvement qui aurait alors été acquitté par la Société au titre de chaque action de la Société qu'il détenait au jour de la mise en paiement de la distribution de dividendes, réserves ou prime concernée et, d'autre part, le cas échéant, au montant de la Dette Complémentaire (la « Dette »).

Le cas échéant, la Société sera en droit d'effectuer une compensation, à due concurrence, entre sa créance au titre de la Dette et toutes sommes qui pourraient être mise en paiement ultérieurement au profit de cet Actionnaire à Prélèvement, sans préjudice, le cas échéant, de l'application préalable sur lesdites sommes de la réduction prévue à l'article 14 ci-dessus. Dans l'hypothèse où, après réalisation d'une telle compensation, la Société resterait créancière de l'Actionnaire à Prélèvement susvisé au titre de la Dette, la Société sera en droit d'effectuer à nouveau une compensation, à due concurrence, avec toutes sommes qui pourraient être mises en paiement ultérieurement au profit de cet Actionnaire à Prélèvement jusqu'à l'extinction définitive de ladite créance.

L'Assemblée générale a la faculté d'accorder à chaque actionnaire pour tout ou partie du dividende mis en distribution ou des acomptes sur dividendes, une option entre le paiement du dividende ou des acomptes sur dividende en numéraire ou en actions. En cas de distribution payée en actions, l'Actionnaire à Prélèvement recevra une partie en actions et l'autre en numéraire (cette dernière fraction étant payée par inscription en compte courant individuel), de telle sorte que le mécanisme de compensation décrit ci-dessus puisse s'appliquer sur la fraction de la distribution mise en paiement par inscription en compte courant individuel, étant précisé qu'il ne sera pas créé de rompus et que l'Actionnaire à Prélèvement recevra un montant en espèces correspondant à la valeur des rompus.

21.2.4. Actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires

La modification des droits des actionnaires est de la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire, dans les conditions fixées par la loi.

21.2.5. Assemblée générale – Convocation – Réunions (extrait de l'article 36 des statuts)

Une fois par an, les actionnaires se réunissent en Assemblée générale ordinaire sur convocation du Directoire pour examiner les comptes de l'exercice écoulé. En dehors de cette réunion annuelle, l'assemblée générale, quels qu'en soient la nature et l'objet, peut être convoquée par le Directoire, ou à défaut par le Conseil de surveillance ou par les commissaires aux comptes dans les conditions prévues par la loi.

Tout actionnaire a le droit d'assister aux Assemblées générales et de participer aux délibérations, personnellement ou par mandataire, sur simple justification, dans les conditions légales et réglementaires applicables, de son identité et de l'enregistrement comptable des titres au nom de l'actionnaire ou d'un intermédiaire inscrit pour son compte.

21.2.6. Disposition ayant pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de contrôle

Pour le cas où une offre publique visant la Société serait initiée par une entité qui elle-même n'aurait pas l'obligation, si elle faisait l'objet d'une offre, d'obtenir l'approbation de l'Assemblée pour prendre des mesures de défense pendant l'offre, ou qui est contrôlée par une entité qui n'applique pas cette obligation, il est demandé à l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 15 mai 2008, dans sa

vingt-sixième résolution, d'autoriser le Directoire pour une durée de dix-huit mois à mettre en œuvre en période d'offre publique les délégations et/ou autorisations en matière d'augmentation de capital. Cette autorisation ne serait utilisable que dans le cadre de l'exception de réciprocité conformément à la législation applicable.

Par ailleurs, les accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société sont les suivants : convention de crédit du 9 octobre 2007.

21.2.7. Seuils de divulgation des participations

Extrait de l'article 11 des statuts

Outre les obligations légales d'information de franchissement de seuils prévus par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, toute personne physique ou morale qui, agissant seule ou de concert, vient à posséder, directement ou indirectement, au sens des articles L. 233-9 et L. 233-10 du Code de commerce, un nombre d'actions représentant une proportion du capital social ou des droits de vote supérieure ou égale à 2%, puis à toute tranche supplémentaire de 1% du capital ou des droits de vote, doit informer la Société du nombre total d'actions et de titres donnant accès immédiatement ou à terme au capital ou aux droits de vote de la Société qu'elle possède, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au siège social, dans un délai de cinq jours de négociation à compter du franchissement du ou des dit(s) seuil(s). La même obligation s'impose, dans les mêmes conditions, à chaque fois que la fraction du capital social ou des droits de vote possédée par un actionnaire devient inférieure à l'un des seuils mentionnés ci-dessus.

21.2.8. Conditions régissant les modifications du capital

Ni les statuts, ni aucun règlement ne prévoient de conditions de modifications du capital social plus strictes que celles prévues par la loi.

22. CONTRATS IMPORTANTS

22.1. EVOLUTION DE LA DETTE ET DE LA COUVERTURE EN TAUX DE LA DETTE DU GROUPE

Eurosic :

Dans le cadre de sa politique de couverture de sa dette à taux variable, Eurosic a souscrit des contrats swaps à taux fixe et un tunnel ayant pour échéance le 15/07/2014 (fin du crédit syndiqué HSBC), pour un notionnel total de 491,74 M€ à un taux moyen de 4,46 %.

SCI Cuvier Montreuil :

Dans le cadre de l'acquisition de 50 % des titres de la SCI Cuvier-Montreuil décrite au paragraphe 20.8.1 du présent document de référence, la SCI a contracté un emprunt bancaire d'un montant de 60 MEUR, avec la Banque Bayer LB. Le crédit a pris effet au 1^{er} octobre 2008 et se termine le 15 octobre 2015. Le crédit est un crédit hypothécaire infime ayant une marge de 67.5 cts.

Le crédit est à taux variable sur E3M.

Deux contrats de swap ont été souscrits pour un notionnel de 30 MEUR chacun couvrant la durée totale du crédit avec un taux à 4,86 %.

Les principaux engagements financiers (covenants) à respecter sont les suivants :

LTV ≤ 50%, ICR ≥ 1,5

22.2. CONTRATS CONCLUS AVEC DES APPARENTES

La description des contrats conclus avec des apparentés figure au chapitre 19 du présent document de référence.

23. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS

Le portefeuille de la Société est évalué tous les 6 mois par des experts indépendants. Le dernier rapport d'expertise effectué au 31 décembre 2008 fait ressortir une valeur globale de 1 417 millions d'euros. Le détail de la décomposition par classe d'actifs figure au paragraphe 26.1.1.4.1 du présent document de référence.

24. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Des exemplaires du présent document sont disponibles sans frais auprès de la Société ainsi que sur le site Internet de l'Autorité des marchés financiers (<http://www.amf-france.org>). L'ensemble des documents juridiques et financiers relatifs à la Société et devant être mis à la disposition des actionnaires conformément à la réglementation en vigueur peuvent être consultés au siège social de la Société. Pendant la durée de validité du document d'enregistrement, l'acte constitutif et les statuts de l'émetteur peuvent être consultés par voie électronique.

25. INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS

Les participations de la Société ne concernent que des sociétés du Groupe. Elles sont décrites dans le chapitre 7 « Organigramme » et leurs impacts financiers figurent dans les annexes aux comptes consolidés de la Société figurant au paragraphe 26.6 du présent document de référence.

26.DOCUMENTS PRESENTES OU SOUMIS A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES

SOMMAIRE

26.1 Rapport de gestion du Directoire à l'assemblée générale

26.2 Ordre du jour et texte des résolutions proposées par le Conseil de surveillance

26.3 Observation du Conseil de surveillance

26.4 Comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2008

26.5 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2008

26.6 Comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2008

26.7 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2008

26.8 Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

26.9 Tableau des 5 derniers exercices

26.10 Rapport du Président du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne

26.11 Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur le rapport du Président du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne

26.12 Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur la réduction du capital par annulation d'actions achetées

26.13 Rapport du Directoire sur les attributions d'actions gratuites

26.1. RAPPORT DE GESTION DU DIRECTOIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE

PREAMBULE

Le présent rapport de gestion expose la situation et l'activité d'Eurosic et de son groupe au cours de l'exercice 2008. Il est établi conformément aux dispositions du Code de commerce applicables.

Eurosic publie ses comptes sociaux et consolidés sur un exercice de 12 mois, du 1^{er} janvier au 31 décembre 2008.

Le précédent exercice social clos le 31 décembre 2007 a eu une durée exceptionnelle de 18 mois alors que l'exercice consolidé clos le 31 décembre 2007 a eu une durée de 12 mois.

Fusions Eurosic/Vectrane et Eurosic/Sologne BV

Eurosic a fusionné (avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2008) le 13 novembre 2008 avec sa filiale cotée Vectrane et le 26 novembre 2008 avec l'ex filiale de Vectrane, Sologne BV, société de droit hollandais, propriétaire du Center Parc de Sologne.

INTRODUCTION - CHIFFRES CLES

Point sur la conjoncture économique et immobilière

L'exercice 2008 s'est déroulé dans un contexte où une crise du crédit a fait suite à la crise des subprimes, engendrant une crise économique dont les effets se sont fait ressentir en Europe à partir du 2^{ème} trimestre 2008.

Dans ce contexte, le marché immobilier français a souffert, tant dans le domaine de l'investissement, du durcissement des conditions d'accès au crédit (taux élevés, baisse des niveaux de LTV, priorité donnée aux clients et sponsors de qualité...), que dans le domaine de la commercialisation, des effets induits de la crise sur l'activité des entreprises.

Marché locatif des bureaux en Ile de France

En 2008, le marché des bureaux en Ile de France s'est caractérisé par un recul quantitatif et qualitatif de la demande exprimée qui s'est sensiblement contractée au 4^{ème} trimestre, une baisse des valeurs locatives amorcée en même temps qu'une augmentation des mesures d'accompagnement qui ont atteint leur point maximum de 2 mois par année d'engagement.

La demande placée en bureaux, en Ile de France totalise près de 2,4 millions de m² en 2008, soit une baisse de 14% par rapport à 2007, les transactions supérieures à 5000 m² ayant représenté 43% de ce volume, et la part du neuf par rapport au restructuré 44%.

Le loyer moyen des bureaux neufs, restructurés ou rénovés s'établit à 322 € en fin d'année soit une diminution de 2% en 3 mois et 1,3% sur l'année. Le loyer moyen des locaux de seconde main à 242 €, soit - 0,3% en 3 mois et + 1,3% sur l'année.

Marché de l'investissement en France

En 2008, le marché de l'investissement en France s'est caractérisé par l'amplification au fil des mois de l'immobilisme des investisseurs, une accentuation de la réduction de la taille des opérations (25 M€ par rapport à 44 M€ en 2007), une réduction sensible des transactions de portefeuilles, un recentrage sur les actifs de bureaux, le retour des institutionnels français et le retrait des opérateurs étrangers.

Le volume des investissements en immobilier d'entreprise a retrouvé son niveau de 2004, soit 12,5 Md € pour la France correspondant à une baisse de 55% par rapport à l'année record 2007, et 8,5 Md € en Ile de France à comparer à 20,3 Md € en 2007.

La Défense et le QCA Parisien ont été plus touchés que la périphérie (1^{ère} couronne et croissant ouest) et les régions.

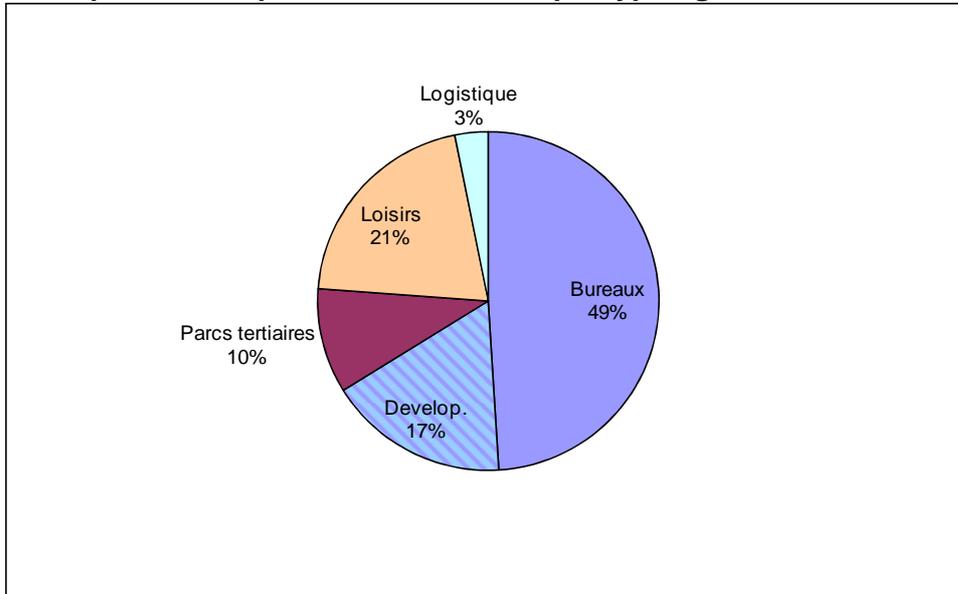
Les taux de rendement accusent en moyenne une hausse de 50 à 100 points de base sur l'année.

Le patrimoine

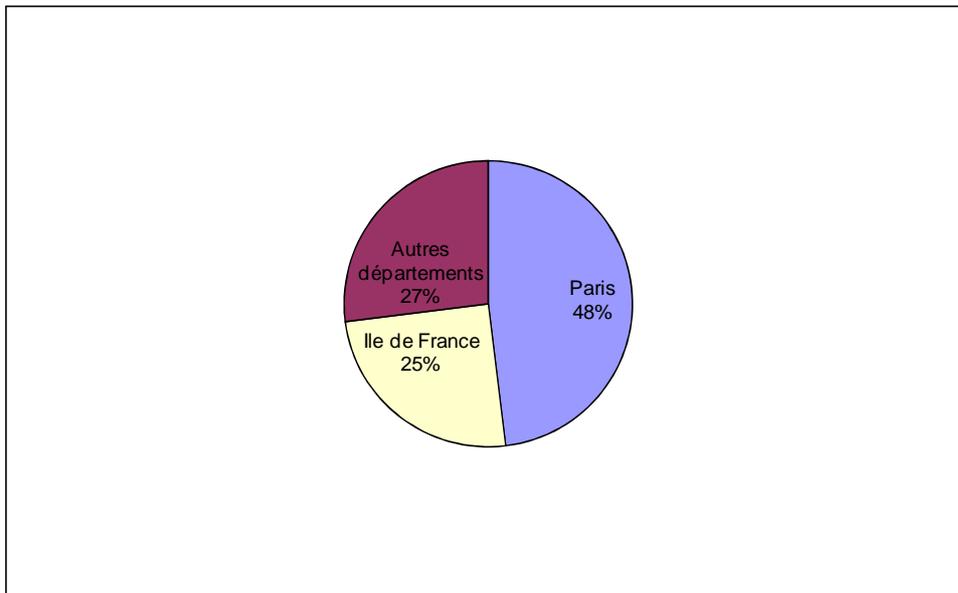
Évalué à 1 417 M€ au 31 décembre 2008, le patrimoine du groupe Eurosic est composé à 66% d'actifs de bureaux, localisés à Paris et en région parisienne.

Les actifs de Loisirs représentent 21% de son patrimoine, les Parcs tertiaires 10% et les actifs de Logistique seulement 3%.

Répartition du patrimoine d'Eurosic par typologie d'actifs au 31 décembre 2008 :



Répartition du patrimoine d'Eurosic par secteur géographique au 31 décembre 2008 :



Eurosic détient et exploite des actifs essentiellement mono-locataires, dotés de baux longs « triple-net » qui dégagent des cash-flows récurrents.

Le rendement brut moyen des actifs hors droits en exploitation s'élève à 6,7% hors droits.

Le groupe Eurosic mène également des opérations de développement qui portent sur des immeubles de bureaux de taille importante, bénéficiant des meilleures implantations et représentant 18% du portefeuille actuel.

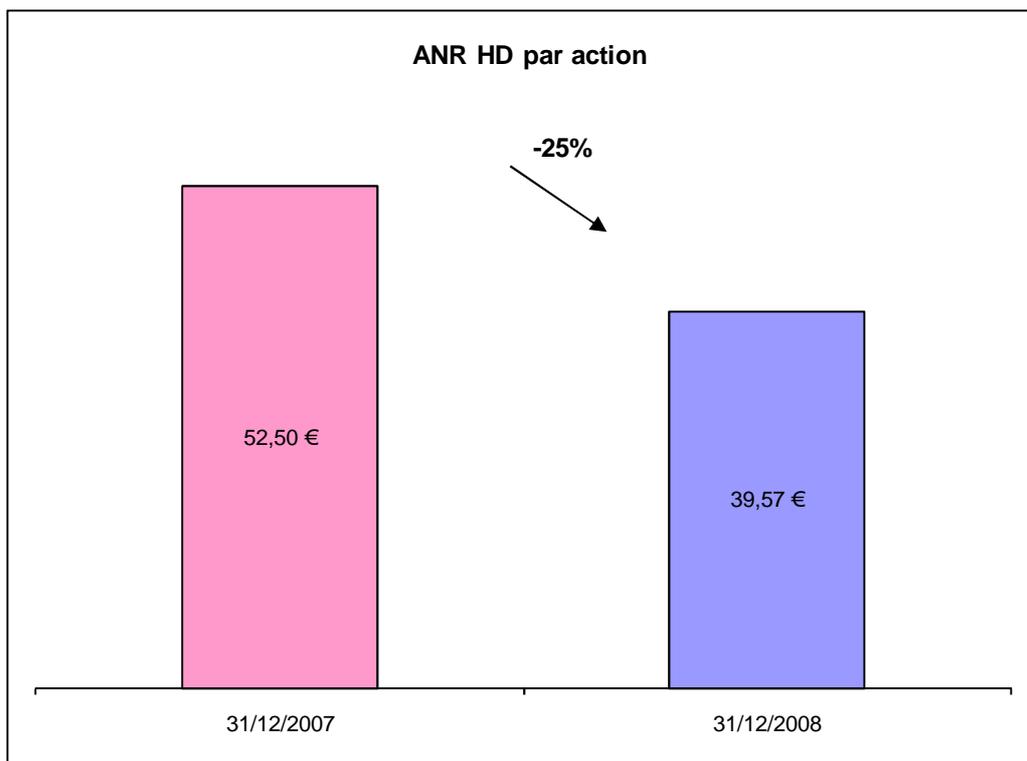
Les principaux projets en développement sont : la reconstruction de l'immeuble du 52 avenue Hoche, à 150 mètres de la place de l'Etoile à Paris, l'acquisition en l'état futur d'achèvement d'un immeuble « Jazz » sur la ZAC du Trapèze à Boulogne Billancourt et la rénovation de Quai 33 à Puteaux en zone périphérique de la Défense. Ces trois constructions sont menées dans le respect des objectifs de réduction des charges et de maîtrise des impacts environnementaux.

Les indicateurs financiers consolidés

Les revenus locatifs atteignent 72,8 M€ à fin 2008 contre 50,5 M€ en 2007. Le cash-flow courant s'établit à 34,7 M€ contre 20,7 M€ en 2007.

Le Cash Flow Courant par action s'établit à 2,10 € en progression de 68% sur un an et de 12 % par rapport au chiffre pro forma 2007 (1,87 €).

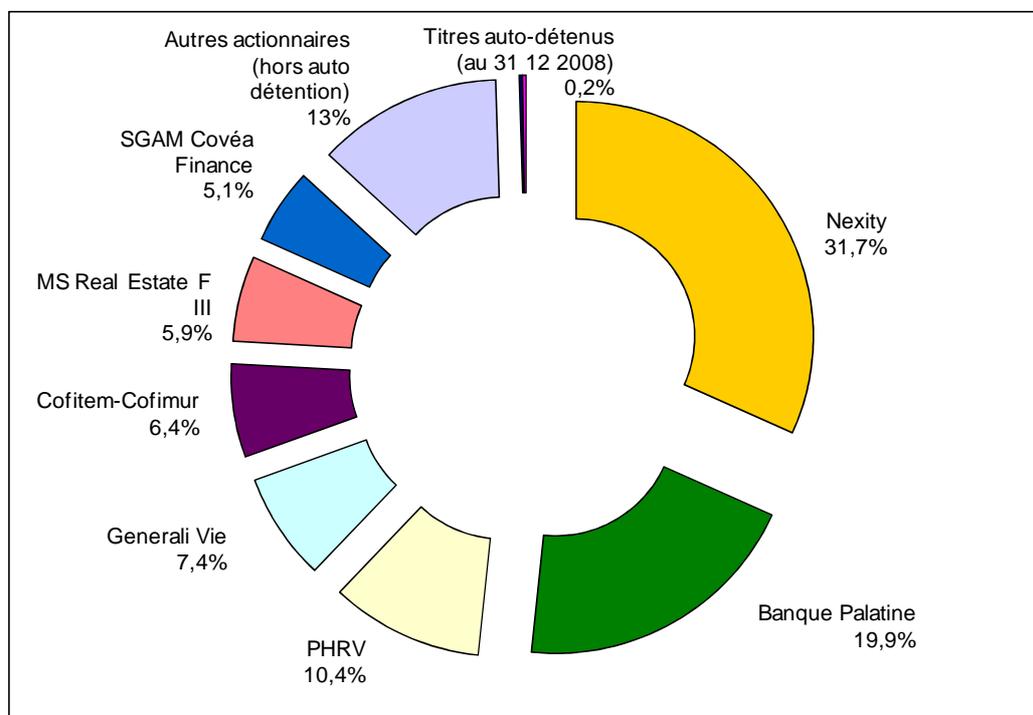
L'Actif Net Réévalué hors droits ressort à 39,57 € par action en diminution de 24,6 % par rapport à 2007.



	2007	2008	Variation%
Loyers et autres produits	50,5	72,8	44,2%
Frais de fonctionnement	-7,1	-8,7	21,6%
EBITDA	43,4	64,1	47,7%
Résultat net consolidé	-20,8	-104,3	
Cash flow courant	20,7	34,7	67,6%
CF courant / action en Euros	1,25	2,10	68,0%

L'actionnariat d'Eurosic

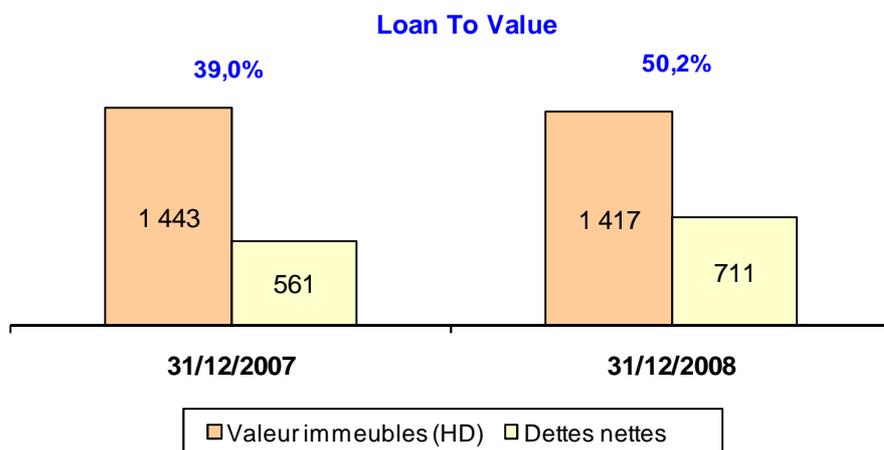
L'année 2008 a été marquée par l'entrée au capital de trois nouveaux actionnaires PHRV, Cofitem Cofimur et SGAM Covea Finance qui détiennent chacun des participations supérieures à 5%.



La dette du groupe

L'endettement net du Groupe a crû de 150,5 M€ au cours de l'année pour s'établir à 711,4 M€ sur l'année, ce qui se traduit par un ratio d'endettement net sur valeurs d'actifs immobiliers (LTV) de 50,2 % au 31 décembre 2008 contre 39 % en décembre 2007.

Ce niveau est très nettement inférieur au niveau maximum de 65 % autorisé par le contrat bancaire en place.



26.1.1. RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES CONSOLIDES

26.1.1.1. Activité du groupe

26.1.1.1.1. Faits marquants 2008

Eurosic a poursuivi sa politique d'investissement axé sur le développement d'un patrimoine de bureaux de taille importante et de qualité situé à Paris et en Région Parisienne sur des marchés reconnus.

Trois opérations significatives ont ponctué l'année :

« Terra Nova II »

Le 1er octobre 2008, en partenariat à 50/50 avec la Caisse des Dépôts et Consignation, Eurosic a acquis l'immeuble de bureaux Terra Nova II, situé à Montreuil sous Bois. Cette transaction fait suite à un appel d'offre lancé par Generali Vie.

L'immeuble, totalement loué, développe une surface utile de 31 800 m². Il a généré un revenu locatif net de 1,3 M€ en 2008. L'investissement représente 153 M€ (part Eurosic 50%) pour un loyer en année pleine de 10,25 M€.

« 52 Hoche »

Eurosic a signé un Contrat de Promotion Immobilière avec NEXITY Entreprises, pour la réalisation de la construction d'un nouvel immeuble au 52, avenue Hoche à Paris. L'opération prévoit la démolition suivie de la reconstruction à neuf d'un immeuble répondant aux normes HQE (Haute Qualité Environnementale) et conforme aux standards internationaux du haut-de-gamme.

D'une surface utile de 11 000 m², cet immeuble est situé dans le Croissant d'Or parisien, à proximité immédiate de la Place de l'Etoile. La date de livraison est prévue au premier semestre 2010. Le montant des travaux s'élève à 48,25M€.

« Jazz »

Eurosic a acquis le 23 juin 2008 en état futur d'achèvement un immeuble de bureaux auprès de NEXITY Entreprises. Situé dans la zone Ouest du Trapèze de Boulogne-Billancourt (Ilot B2), cet immeuble de bureaux aux normes HQE (Haute Qualité Environnementale) développe une surface utile de 7 500 m².

La livraison de l'immeuble interviendra au cours du second semestre 2009. Le montant de l'investissement s'élève à 57,7M€.

26.1.1.1.2. Description du patrimoine

26.1.1.1.2.1. Composition du patrimoine

Au 31 décembre 2008, le patrimoine du groupe Eurosic s'élève à 1,417 M€ et est concentré sur les actifs de bureaux (66%). Le solde du portefeuille se répartit entre les Parcs tertiaires, les Parcs de loisirs et la Logistique à titre accessoire.

Les actifs sont concentrés à 73 % à Paris et en Région Parisienne.

Le patrimoine de Bureaux est situé en quasi-totalité en Ile-de-France (98%) avec une part prépondérante dans Paris (73%).

Répartition du patrimoine par classe d'actifs

Classe d'actifs	% des actifs en valeur HD au 31/12/08	Valorisation HD au 31/12/08 (M€)
Bureaux en exploitation	49%	694,4
Bureaux en développement	17%	243,0
Sous-total Bureaux	66%	937,4
Parcs tertiaires	10%	141,8 *
Loisirs	21%	293,0
Logistique	3%	44,7
Total actifs en exploitation	83%	1 173,8
Total	100%	1 416,8

* dont 5,7 M€ de travaux en cours

Répartition géographique du Patrimoine

Localisation	% des actifs en valeur HD au 31/12/08	Valorisation HD au 31/12/08 (M€)
Paris	48%	681,2
Région Parisienne	25%	357,4
Région	27%	378,3
Total	100%	1 416,8

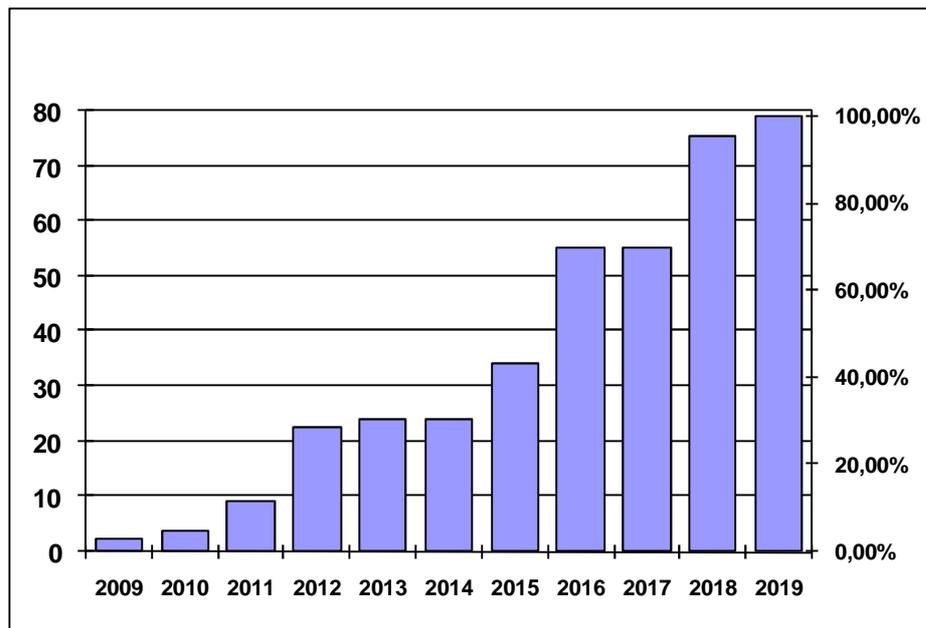
26.1.1.1.2.2. Baux

Classe d'actifs	Taux d'occupation financière au 31/12/08	Maturité moyenne des baux (année)
Bureaux	99,5%	5
Parcs tertiaires	100,0%	6
Loisirs	100,0%	9
Logistique	100,0%	10
Total	99,7%	7

Les actifs en exploitation ont un taux d'occupation financier très élevé de 99,7%. Ils sont loués à des preneurs de premier rang (CNCE, Natixis AM, Euro RSCG, Atos, Spie, RTE, Pierre & Vacances, Club Med...). Cette caractéristique contribue à garantir à Eurosic un haut niveau de cash flow récurrent par le biais de baux longs mono locataires (à l'exception de ceux en place sur Terra Nova II). La maturité moyenne des baux est de 7 ans et est longue sur chacun des segments du portefeuille : 5 ans pour les Bureaux, 6 ans pour les Parcs tertiaires, 9 ans pour les Parcs de loisirs et 10 ans pour la Logistique. Cette structure de

baux assure une forte pérennité de cash flows : 91% des loyers sont sécurisés sur les 3 ans à venir.

Les baux venant à échéance d'ici le 31 décembre 2011 représentent moins de 10% des loyers au 31 décembre 2008.



26.1.1.1.2.3. Actifs de bureaux en exploitation

La plupart des actifs de bureaux en exploitation n'ont pas connu d'évènement particulier, ceux-ci disposant de baux « triple net » et bénéficiant encore de la garantie décennale.

Le plan de travaux de l'actif de Boulogne Jean-Jaurès (92) prévu au moment de l'acquisition a été réalisé. Les travaux ont porté sur la reprise de l'étanchéité de la toiture et de la terrasse ainsi que la mise aux normes des ascenseurs.

26.1.1.1.2.4. Actifs de bureaux en développement

Les opérations de développement concernent les actifs du 52 Hoche (Paris 8^{ème}), de Quai 33 (Puteaux 92) et Jazz (Boulogne-Billancourt 92). Leur développement s'est déroulé au cours de l'exercice conformément aux prévisions.

« 52 Hoche »

Toutes les autorisations administratives ont été obtenues et sont purgées. Les travaux ont démarré conformément au calendrier prévu. Les travaux réalisés en 2008 ont porté sur le désamiantage et le curage et sur la démolition de la superstructure.

« Quai 33 »

« Quai 33 », situé 33 quai de Dion Bouton à Puteaux (92), fait l'objet d'une réhabilitation lourde tout en conservant la structure existante. Une maîtrise d'ouvrage délégué a été confiée à Cogedim pour mener à bien ce projet dont l'architecte est le cabinet Valode et

Pistre.

Les travaux se sont poursuivis en 2008 conformément au calendrier prévu (fin du gros œuvre, pose de la façade et de la coiffe). La pré-commercialisation locative s'est poursuivie en 2008. La livraison de la tour est prévue à la fin du premier semestre 2009.

« Jazz »

Les travaux ont démarré en 2008 conformément au calendrier prévu. Ces travaux ont porté sur le terrassement, la construction de l'infrastructure et le coulage du radier.

La pré-commercialisation locative a été lancée en octobre 2008.

26.1.1.1.2.5. Parcs tertiaires

Les Parcs tertiaires du groupe Eurosic se composent de deux ensembles immobiliers, le Parc Saint-Christophe à Cergy-Pontoise (95) entièrement loué à Spie, et le Parc de Lille-Seclin (59) entièrement loué à Atos Origin.

La SNC Saint Christophe, locataire du parc Saint Christophe, a lancé le 2 avril 2008 une procédure en révision de son loyer. Les négociations amiables se sont conclues par la signature au 1^{er} octobre 2008 d'un avenant au bail ramenant le loyer à sa valeur de marché. L'indexation ne pourra pas excéder 2,8% l'an. Par ailleurs, le preneur renonce à sa faculté de résilier le Bail avant son terme, soit avant le 28 février 2015.

Sur la base du protocole d'accord signé entre Eurosic et Atos en 2007, l'extension de trois bâtiments existants et la construction de deux nouveaux bâtiments sur le site ont été initiés en contrepartie de la signature de nouveaux baux (y compris sur les bâtiments existants) d'une durée de 9 ans ferme à compter du deuxième trimestre 2010 et la perception des loyers complémentaires à la livraison de chaque bâtiment. Les travaux d'extension de deux bâtiments (restaurant et data-room) ont démarré au deuxième trimestre 2008, dans le cadre des contrats de Maîtrise d'Ouvrage Délégué signés et se sont poursuivis selon le calendrier prévu.

26.1.1.1.2.6. Actifs de loisirs

Les actifs de loisirs se composent de deux Center Parcs loués à Pierre & Vacances situés en Normandie et en Sologne et d'un village de vacances loué au Club Med dans la station des Deux Alpes.

Les actifs de loisirs d'Eurosic n'ont pas connu d'évènements immobiliers particuliers en 2008.

26.1.1.1.2.7. Actifs de logistique

Eurosic détient un portefeuille de 14 entrepôts frigorifiques, situés dans le Grand Ouest et en région parisienne, et loués au groupe Tesson, deuxième acteur de l'entreposage frigorifique en France.

Concernant les actifs existants, aucun évènement particulier n'est intervenu en 2008.

Par ailleurs, conformément au protocole d'externalisation du patrimoine du groupe Tesson signé en 2007, Eurosic a mené l'opération d'extension des plates formes de La Roche-sur-Yon et commencé à percevoir les loyers complémentaires en novembre 2008.

26.1.1.2. Résultats de l'activité du Groupe

Les immeubles de placement sont comptabilisés au coût historique.

Le compte de résultat consolidé fait apparaître une perte nette sur l'exercice de -104,3 millions contre une perte de - 20,8 millions d'euros en 2007.

La décomposition en est la suivante :

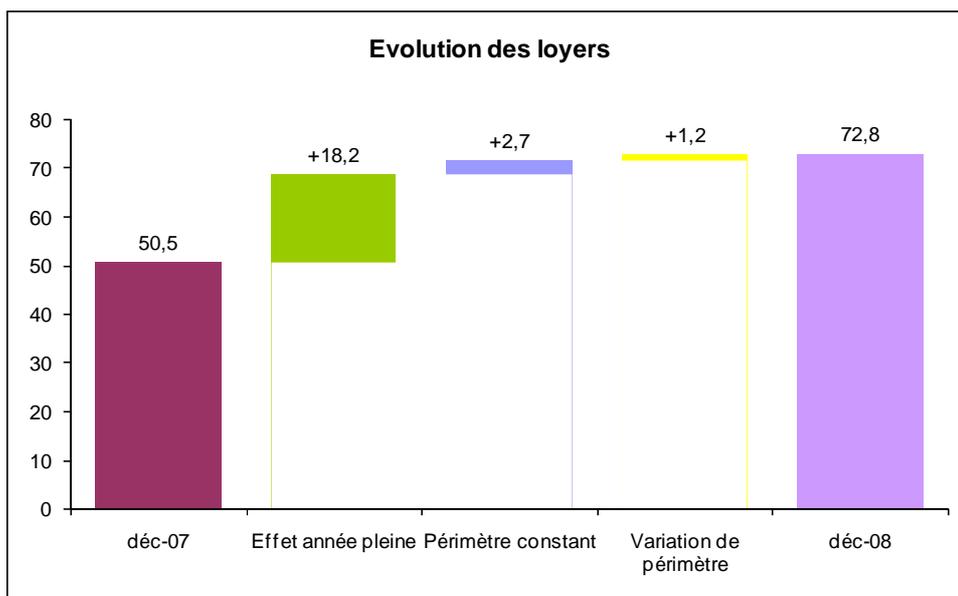
En K €	31/12/2007	31/12/2008
Loyers	50 508	72 825
Total des charges d'exploitation courantes	-6 584	-7 637
Amortissements et dépréciations	-20 641	- 136 311
Plus value cession immeubles	20 125	0
Dépréciation du goodwill	- 39 357	0
Autres charges et produits opérationnels	- 476	- 1 053
Résultat opérationnel	3 575	-72 175
Résultat financier	- 24 385	-31 441
Impôts sur les bénéfices	/	-718
Résultat net consolidé de l'ensemble	- 20 810	- 104 335
Résultat net part du groupe	- 20 793	- 104 335
Résultat des minoritaires	- 17	0
Résultat part du groupe par action	- 1,26	-6,30
Nombre d'actions y compris instruments de dilution * hors autocontrôle	16 480 431*	16 551 971*

26.1.1.2.1. Les loyers

Les revenus locatifs consolidés d'Eurosic s'élèvent à 72,8 millions d'euros en 2008, contre 50,5 millions pour 2007. Cette forte progression s'explique notamment par l'effet conjugué de :

- la facturation en année pleine des loyers des actifs acquis ou apportés au cours de l'exercice 2007 nette de la cession du portefeuille historique en décembre 2007 et la libération de l'immeuble du 52 Hoche dont les travaux de démolition et de reconstruction ont débuté au cours de l'exercice
- l'indexation des loyers
- l'acquisition de l'immeuble Terra Nova II

A périmètre constant les loyers progressent de 4,0 %. Les loyers venant de l'extension du Club Med des Deux Alpes compensent la perte de loyers sur le Parc tertiaire Saint-Christophe de Cergy-Pontoise.



La décomposition des loyers par classe d'actifs est la suivante :

Classe d'actifs	Revenus locatifs 2007 (M€)	Revenus locatifs 2008 (M€)
Bureaux en exploitation	22,6	36,0
Parcs tertiaires	11,4	13,6
Loisirs	14,8	19,6
Logistique	1,7	3,3
Total	50,5	72,6

26.1.1.2.2. Les charges d'exploitation et l'EBITDA

EBITDA (en K€)	2008	2007	Variation°
Revenus locatifs	72 825	50 508	44,2%
Charges externes non refacturées	-4 940	-4 742	
Charges de personnel	-2 697	-1 842	
	-136		
Amortissements et dépréciations	311	-20 641	
Résultat opérationnel courant	-71 123	23 283	ns
Plus value nette / cession d'immeubles		20 125	
Autres produits et charges opérationnels	-1 053	-476	
Dépréciation du Goodwill		-39 357	
Résultat opérationnel	-72 176	3 575	ns
- Retraitement des amortissements/dépréciations/Goodwill	136 311	-39 873	
EBITDA	64 135	43 448	47,6%
	<i>Taux de marge</i>	<i>88,1%</i>	<i>86,0%</i>
Retraitements des éléments non récurrents	1 456		
EBITDA courant	65 591	43 448	51,0%
	<i>Taux de marge</i>	<i>90,1%</i>	<i>86,0%</i>

L'EBITDA ressort à 64,1 M€ en progression de 47% par rapport à 2007, soit un taux de marge opérationnel de 88,1 % contre 86 % en 2007.

L'EBITDA courant, calculé après retraitement des éléments non récurrents (produits et charges non courants et honoraires de fusion Sologne BV), s'élève à 65,6 millions d'euros, soit un taux de marge opérationnel courant de 90% contre 86% en 2007.

Les charges d'exploitation courantes ont crû de 16 % en 2008 et atteignent 7,6 M€. L'évolution est principalement liée à l'augmentation des frais de personnel liés à la mise en place de l'organisation de la société entre 2007 et 2008.

Les dotations aux amortissements concernent les immeubles de placement qui sont comptabilisés à leur coût historique et amortis selon la méthode des composants sur leur durée d'utilité. Elles s'élèvent à 32,9 M€ en 2008.

Conformément à la norme IAS 36, Eurosic a réalisé au 31 décembre 2008 des tests de dépréciation de ses actifs immobiliers.

Une valeur recouvrable a été déterminée sur la base des tests de valorisation réalisés par les experts en retenant la plus élevée entre la « juste valeur » diminuée des coûts de la vente (valeur vénale HD ou valeur net vendeur), et la « valeur d'utilité » qui reflète une estimation des flux de trésorerie futurs (méthode par actualisation des cash-flows ou DCF).

Le test consiste à comparer la valeur nette comptable des actifs avec la valeur recouvrable. Lorsqu'une dépréciation durable est constatée, une perte de valeur est enregistrée.

Au 31 décembre 2008, Eurosic a constaté des provisions pour dépréciation des actifs immobiliers pour 103,3 millions d'euros au titre de ce test.

Elles portent principalement sur les immeubles de bureaux d'Avant Seine et de Quai 33, et sur le Parc tertiaire de Cergy.

Les autres produits et charges opérationnels correspondent à des éléments non courants dont principalement les frais d'acquisition de Terra Nova II.

26.1.1.2.3. Résultat financier

En K€	31/12/07	31/12/08
Revenus des équivalents de trésorerie	1 159	942
Charges d'intérêts sur opérations de financement *	- 23 930	-35 195
Coût de l'endettement financier net	- 22 771	-34 253
Autres frais financiers	- 3 641	- 1 394
Autres produits financiers	2 860	5 149
Produits et Charges financières d'actualisation	- 758	
Variation négative de juste valeur actifs et passifs financiers	- 75	
Résultat financier	- 24 385	-31 441

dont charges d'intérêts des travaux des opérations en développement : -

Le coût de l'endettement financier net résulte essentiellement des charges financières sur emprunt qui s'élèvent à 35,2 millions d'euros au 31 décembre 2008. Elles sont déterminées suivant la méthode du taux d'intérêt effectif qui s'établit à 5,08 % après prise en compte des couvertures de taux (cf. infra)

Les autres frais financiers correspondent aux intérêts sur dépôts de garantie et aux charges d'actualisation de l'exit tax.

Les autres produits financiers se composent essentiellement des dividendes de Cicobail pour 2,1 millions d'euros et des intérêts reçus sur opérations de couverture de taux mentionnées ci-après pour 2,0 millions d'euros.

26.1.1.3. Situation financière du Groupe

26.1.1.3.1. Faits marquants 2008

Fusion Eurosic/Vectrane

Eurosic a procédé le 13 novembre 2008 à la fusion absorption de Vectrane, société cotée dont elle détenait 98,75 % du capital, qui avait été acquise en mars 2007.

Cette opération a pour effet de supprimer les intérêts minoritaires au 31 décembre 2008.

Acquisition/Développements

L'acquisition de Terra Nova II en partenariat à 50/50 avec la Caisse des Dépôts et Consignations a été financée partiellement par la levée d'un crédit nouveau de 60 M€ accordé par Bayern LB (30M€ quote part Eurosic).

Les développements en cours sur 52 Hoche, Quai 33 et Jazz sont intégralement financés par le crédit syndiqué mis en place par HSBC, Calyon et Natixis.

26.1.1.3.2. Evolution des capitaux propres

	En K€
Capitaux propres au 31/12/2007	845 858
- réserves distribuées	-28 841
- résultat enregistré en capitaux propres	-31 693
- autres retraitements	- 1 278
- résultat de l'exercice part du groupe	-104 335
<i>Variation des capitaux propres consolidés</i>	- 166 147
<i>Capitaux propres au 31/12/2008</i>	679 711

Au 31 décembre 2008, les capitaux propres consolidés sont en diminution de 166,1 millions d'euros, pour s'élever à 679,7 millions d'euros contre 845,9 millions en 2007 (y compris quote part minoritaires). Cette évolution est essentiellement due à l'impact de la distribution des réserves décidé par l'AG de mai 2008, à la variation de Juste Valeur des instruments de couverture directement enregistrés en capitaux propres et au déficit de l'exercice 2008.

26.1.1.3.3. Situation d'endettement net

Au 31 décembre 2008, la dette financière nette de frais (hors dépôts de garantie), y compris le crédit bail (5,1 M€ afférents aux entrepôts frigorifiques), s'élève à 732,4 millions d'euros.

L'encours de dette brute bancaire à plus d'un an se répartit comme suit :

- L'encours bancaire au titre du crédit syndiqué HSBC/CALYON/NATIXIS pour un montant de : 528,2 M€
- L'encours bancaire au titre du crédit CNCE: 175,5 M€
- 50% de l'encours de dette au titre du crédit Bayern LB (finançant la SCi Cuvier-Montreuil): 30 M€

Les frais d'émission d'emprunt non imputés s'élèvent à 6,4 millions d'euros.

La dette a augmenté sur l'exercice de 146 M€, ceci du fait des tirages effectués pour financer les travaux en cours pour 70,9 M€ et de l'acquisition de Terra Nova II pour 75 M€.

Au 31 décembre 2008, l'endettement net calculé comme la différence entre la dette financière nette de frais et la trésorerie de la société s'élevait à 711,4 M€. Rapportée à la valeur du patrimoine hors droits de 1 416, 8 M€, le ratio d'endettement LTV s'établit à 50,2%.

Le crédit syndiqué accordé au groupe d'un montant de 850 M€ remboursable in fine en 2014 est accompagné de dispositions contractuelles aux termes desquelles le groupe s'oblige à respecter des ratios financiers qui rapportent les dettes aux valeurs des actifs (Loan To Value) avec un niveau maximal de 65 % et mesurent les capacités de la société à faire face aux charges d'intérêts (Interest Coverage Ratio supérieur à 1,5x).

Au 31 décembre 2008, le résultat financier consolidé corrigé des effets de l'actualisation de l'exit tax, s'élève à -30,4 M€. Rapporté à l'EBITDA, le ratio ICR s'établit à 2,10x.

Le crédit CNCE est à taux fixe. Les autres crédits sont à taux variable et sont couverts à 93,47% au 31 décembre 2008, soit un encours couvert de 521,7 M€. Les couvertures de taux sont pour la quasi totalité des swaps à taux fixe à échéance juillet 2014 dont le taux moyen ressort à 4,43 %.

La maturité moyenne de la dette s'établit à 6,5 ans.
Il n'y a pas d'échéance de remboursement avant 2014.

26.1.1.3.4. Autres postes du bilan

Actif du bilan

En K €	31/12/2007	31/12/2008
Goodwill	/	/
Immeubles de placement	1 420 086	1 441 617
Autres actifs non courants	25 994	32 418
Total actifs non courants	1 446 080	1 474 035
Créances	21 777	28 445
Instruments financiers dérivés	1 760	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	51 850	20 951
Total actifs courants	75 387	49 396
Total actif	1 521 467	1 523 431

L'actif du bilan est essentiellement composé des immeubles de placement dont l'évolution au cours de l'année 2008 a été la suivante :

Au 31 décembre 2007	1 420 086
Travaux en cours	74 628
Acquisition de la période	75 200
Travaux livrés sur la période	8 504
Dotations aux amortissements et dépréciations sur immeubles de placement	-136 048
Retraitements	-753
Au 31 décembre 2008	1 441 617

Les autres actifs non courants correspondent essentiellement aux titres Cicobail.

Eurosic a opté pour le modèle du coût et comptabilise ses immeubles de placement au coût diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur, reflétant ainsi leur valeur d'utilité.

Le modèle de la juste valeur étant reconnu au sein des foncières cotées comme le modèle de référence, et dans un souci de transparence financière, Eurosic, a choisi de communiquer les principaux impacts sur le résultat net du modèle de la juste valeur.

De ce fait, au 31 Décembre 2008, la juste valeur des ensembles immobiliers du Groupe correspondant à la valeur de marché hors droits est estimée sur la base d'expertises indépendantes à 1 416,8 M€ contre une valeur nette comptable de 1 441,6 M€ soit un écart de 24,8 M€.

Compte tenu du caractère non significatif de cet écart rapporté à la valeur du patrimoine, de la détention à moyen terme, du choix de la méthode du coût amorti, et des montants individuellement faibles, la société a choisi de maintenir cet écart tout en conservant la juste

valeur estimée sur la base des seules expertises indépendantes pour les besoins de la communication financière.

Passif du bilan

En K €	31/12/2007	31/12/2008
Capitaux propres consolidés	845 859	679 712
Dont intérêts minoritaires	3 556	0
Dettes bancaires	580 615	727 233
Autres passifs non courants	25 194	15 051
Impôt différé passif	2 542	1 367
Impôt exigible non courant	8 942	229
Passifs non courants	617 293	743 880
Dettes bancaires courantes	/	
Impôt exigible courant	9 276	9 983
Autres passifs courants	49 039	89 856
Passifs courants	58 315	99 839
Total passif	1 521 467	1 523 431

Le passif non courant s'élève à 743,9 millions d'euros contre 617,3 millions d'euros en 2007. Hors les dettes bancaires et le crédit bail (cf. 1.3.3). Il inclut principalement les dépôts de garantie des locataires.

Le passif courant ressort à 99,8 millions d'euros au 31 décembre 2008 contre 58,3 millions d'euros en 2007. Il comprend notamment l'impact de la juste valeur des instruments financiers pour 35,7 millions d'euros (contre 1,7 M€ à l'actif du bilan au 31 décembre 2007), des produits constatés d'avance de 23,8 millions d'euros représentatifs des loyers quittancés et payés terme à échoir contre 2 M€ en 2007, et de la dette d'exit tax à moins de 1 an actualisée pour 10,0 M€ contre 9,3 M€ en 2007.

26.1.1.3.5. Engagements hors bilan

- Engagements donnés

Des engagements et garanties ont été consenties par le Groupe Eurosic dans le cadre du financement de 850M€ mis en place en octobre 2007 avec CALYON, HSBC France et NATIXIS. Ces garanties courent sur la durée du contrat, avec pour échéance le 15 juillet 2014.

Le Groupe a accordé les sûretés ou promesses de sûretés suivantes aux prêteurs, qui en tenant compte des fusions intervenues en novembre 2008, sont les suivantes :

- une hypothèque formalisée non inscrite sur les immeubles Avant Seine, Grand Seine, 52, avenue Hoche et Quai 33;
- un privilège de prêteur de deniers ou une subrogation dans des hypothèques existantes et/ou une hypothèque formalisée inscrite sur chacun des nouveaux immeubles que la Société viendra à acquérir, dès lors que ladite acquisition aura été partiellement ou intégralement financée ou refinancée au moyen d'une quote-part du crédit susvisé ;
- un nantissement des titres des Filiales d'Eurosic et de chacune des sociétés cibles qu'Eurosic viendra à acquérir, dès lors que lesdites acquisitions auront été partiellement ou intégralement financées ou refinancées au moyen d'une quote-part du crédit susvisé ;
- des cessions Dailly à titre de garantie ou des nantissemments des loyers, indemnités d'assurances et de l'ensemble des autres revenus et créances d'Eurosic ;
- une délégation ou une cession Dailly des instruments de couverture de taux d'intérêts à souscrire d'Eurosic;
- un nantissement des comptes bancaires et des comptes courants d'Eurosic et de ses filiales ;
- un gage espèces ;
- Eurosic s'est portée irrévocablement et inconditionnellement caution solidaire et personnelle de ses filiales (actuelles ou futures).
- Eurosic a consenti une hypothèque inscrite sur l'actif « Terra Nova » lors du refinancement de la SCI Cuvier Montreuil auprès de la Banque Bayern LB.

- Engagements reçus

Au titre du contrat de crédit syndiqué d'une enveloppe de 850 M€ dont le chef de file est HSBC, le groupe a reçu l'engagement de la part de chacune des banques du pool, à concurrence de leur quote part, de mettre à disposition les fonds non tirés à des conditions prédéterminées.

Le montant non utilisé au 31/12/08 s'élève à 321,8 M€.

26.1.1.3.6. Cash flow de l'activité immobilière

Le cash-flow courant correspond aux flux de trésorerie après financement dégagés par l'activité locative du groupe corrigés des éléments non récurrents et des frais financiers afférents aux travaux sur les opérations en développement.

Le cash flow courant s'élève à 34,7 M€ en 2008 contre 30,8 M€ en pro forma 2007, soit une progression de 12 %.

Le cash flow courant par action s'élève ainsi à 2,10 € contre 1,87 € par rapport au pro forma 2007.

En millions d'euros	31/12/2007 Pro forma	31/12/2008
Résultat	-21,1	-104,3
Impôts sur les bénéfices	1,0	0,7
Plus value nette de cession d'immeubles	-20,1	0
Amortissements et provisions	69,5	136,3
Charges d'exploitations non récurrentes nettes	0,0	1,4
Charges d'intérêts sur travaux en développement	0,0	1,7
Résultat financier non récurrent	2,5	0,0
Résultat financier non cash	-0,9	-1,1
CASH FLOW COURANT (hors impôt et hors variation du BFR)	30,8	34,7
Par action *	1,87 €	2,10 €

* sur la base 16 480 441 actions au 31 décembre 2007 et de 16 551 971 au 31 décembre 2008 après déduction des titres d'auto contrôle.

26.1.1.4. Patrimoine et actif net réévalués au 31 décembre 2008

La liste des actifs au 31 décembre 2008 figure en annexe 1 du présent rapport de gestion.

26.1.1.4.1. Valorisation du patrimoine au 31 décembre 2008

26.1.1.4.1.1. Méthodologie retenue

Le patrimoine d'Eurosic a fait l'objet d'une expertise en valeur au 31 décembre 2008 menée par Catella Valuation et CB Richard Ellis.

Le principe général d'évaluation repose sur l'utilisation conjointe de deux méthodes : la capitalisation des revenus qui consiste à appliquer un taux de rendement à un revenu et la méthode des flux de trésorerie actualisés qui consiste à supposer la valeur du bien égale à la somme actualisée des flux attendus, y compris la revente du bien au bout de 10 ans.

Des hypothèses prudentes, communes à toutes les expertises, ont été retenues :

- taux d'indexation annuel des loyers et des charges de 2,5% par an,
- droits de mutation à la sortie de 6,2%, ou frais de revente de 1,8% pour les immeubles en TVA,
- honoraires de vente, utilisés pour la valeur de sortie dans la méthode des flux actualisés, 1%.

Au 31 décembre 2008, la valeur du patrimoine s'élève à 1 417 M€ offrant un taux de rendement de 6,7 % hors droits (6,4% droits inclus), soit une progression de 100 points de base sur l'exercice.

Classe d'actifs	Valorisation HD au 31/12/07 (M€)	Valorisation HD au 31/12/08 (M€)	Taux de rendement HD au 31/12/07 (M€)	Taux de rendement HD au 31/12/08 (M€)
Bureaux en exploitation	698	694	4,9%	6,1%
Bureaux en développement	200	243		
Parcs tertiaires	167	141	8,5%	9,1%
Loisirs	336	294	5,8%	7,0%
Logistique	42	45	7,9%	8,3%
Total	1 443	1 417	5,7%	6,7%

26.1.1.4.1.2. Evaluation par type d'actif

La valeur actualisée des actifs de bureaux s'élève à 694 millions d'Euros hors droits au 31 décembre 2008, en repli de 11 % à périmètre constant par rapport aux expertises du 31 décembre 2007.

Le taux de rendement moyen hors droits des bureaux passe de 4.8% au 31 décembre 2007 à 6.10% au 31 décembre 2008. La progression est de 120 points de base à périmètre comparable et retrace la tendance observée sur les marchés d'une forte remontée des taux de rendement au cours de l'année en fonction de l'emplacement et de la qualité des actifs.

L'évaluation des actifs en développement est basée essentiellement sur la méthode des cash-flows. La valeur est déterminée à l'achèvement des travaux et le montant des travaux qui restent à effectuer est retranché. La valeur de ces actifs progresse de 21% au 31 décembre 2008 pour s'établir à 243 millions d'euros sous l'effet des travaux réalisés en cours d'année.

La valeur actualisée des Parcs tertiaires s'élève à 141 Millions d'Euros, en repli de 19% (hors travaux en cours) par rapport au 31 décembre 2007. Ce repli plus marqué s'explique essentiellement par la révision à la baisse du loyer du Parc Saint Christophe (cf paragraphe 26.1.1.1.2.5). Le taux de rendement ressort à 9,1% hors droits contre 8,5 % fin 2007.

La valeur actualisée des actifs de loisirs s'élève à 293 Millions d'Euros, en repli de 13% par rapport au 31 décembre 2007. Le taux de rendement moyen de ces actifs ressort à 7% hors droits contre 5,8% fin 2007.

La valeur actualisée des entrepôts de 45 M€ a progressé de 7% du fait de la livraison de l'extension de La-Roche-sur-Yon. Le taux de rendement moyen de ces actifs est en légère progression à 8,3 % hors droits.

26.1.1.4.1.3. Variation de juste valeur en 2008

Sur la base de ces expertises, la variation de juste valeur sur l'année 2008 est négative de 183,2 millions d'euros, soit – 13 % par rapport à la valorisation du patrimoine hors travaux au 31 décembre 2007 et se répartit de la façon suivante :

En M€

Bureaux	- 78,1
Développements hors travaux	- 30,8
Parcs tertiaires	- 31,3
Loisirs hors travaux	- 42,8
Logistique hors travaux	- 0,2
Total	- 183,2

26.1.1.4.2. Actif net réévalué au 31 décembre 2008

en M€	31/12/2007	31/12/2008
Capitaux propres consolidés	842,3	679,7
en € par action (*)	51,11	41,07
Plus-value latente sur immeuble hors droits part du groupe	23,185	-24,773
ANR hors droits	865,5	654,9
en € par action (*)	52,50	39,57
Droits et frais de mutation part du groupe	76,4	76,6
ANR droits inclus	941,9	731,5
en € par action (*)	57,15	44,20

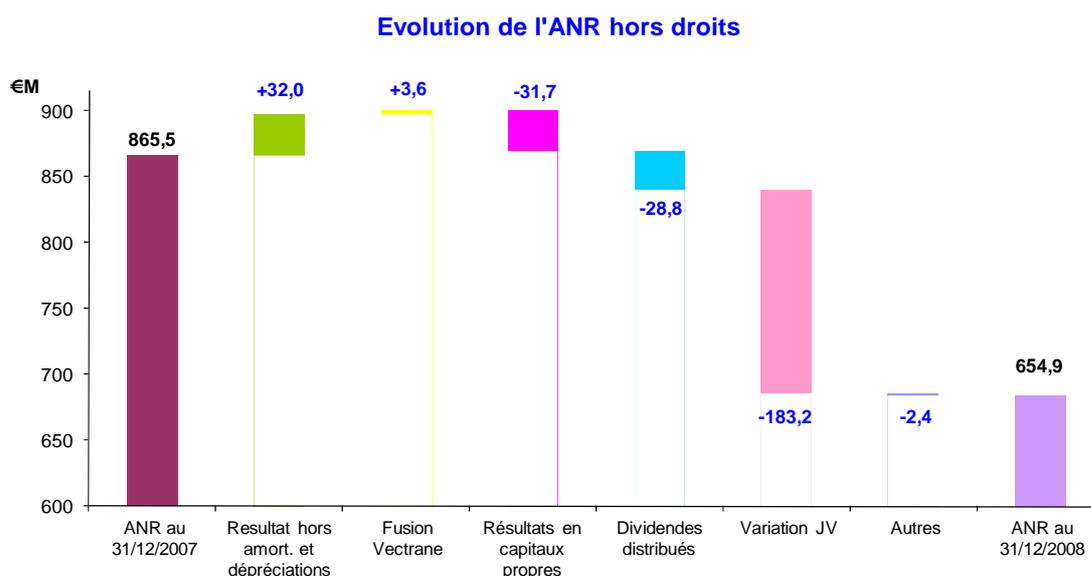
(*) sur la base 16 480 441 actions au 31 décembre 2007 et de 16 551 971 au 31 décembre 2008 après déduction des titres d'auto contrôle.

Les capitaux propres consolidés en normes IFRS sont déterminés avec l'application de la méthode du coût de la norme IAS 40 « Immeubles de placement ». Ils n'incluent donc pas de plus-value latente sur la valeur des ensembles immobiliers.

En conséquence, l'actif net réévalué (ANR) hors droits est obtenu en tenant compte des plus values latentes sur les ensembles immobiliers calculées avec les valeurs hors droits déterminées par les experts indépendants.

L'ANR par action est calculé sur la base des titres donnant accès au capital après déduction des titres d'auto contrôle (76 472 au 31/12/08), en tenant compte des instruments dilutifs en place (6 200 attributions d'actions gratuites).

Les variations de l'exercice se décomposent ainsi :



L'ANR s'élève à 39,57 € / action au 31 décembre 2008 contre 52,50 € au 31 décembre 2007 soit en diminution de 25 %.

Il convient de noter que le montant de 39,57€ tient compte de la valorisation des instruments financiers. Cette valorisation se traduit par un ajustement de juste valeur de -37,5M€ des capitaux propres soit -2,25€ par action, compte tenu du niveau particulièrement bas des taux d'intérêt au 31 décembre 2008.

Par contre, il n'a pas été effectué de calcul de juste valeur de la dette, compte tenu de la volatilité actuelle sur les cotations de « spreads corporate ».

26.1.1.5. Évolution et perspectives d'avenir

26.1.1.5.1. Événements postérieurs à la clôture

Aucun évènement significatif n'est intervenu depuis la clôture de l'exercice.

Dans le cadre de son développement, Eurosic s'est porté acquéreur d'un entrepôt frigorifique « Pouzauges 2 ». Cet investissement s'inscrit dans la stratégie du groupe Eurosic d'accompagnement de ses utilisateurs. Il consiste en une VEFA de 5,5 M€ (frais de portage inclus) d'un entrepôt frigorifique destiné à l'entreposage de matières premières congelées avant transformation.

A la livraison du bâtiment en Mars 2009, Eurosic signera un Bail « triple net » de 12 ans fermes avec la société Sofrica, pour un montant de loyer de 440 K€, correspondant à un taux de rendement de 8%.

26.1.1.5.2. Distribution et perspectives d'avenir

Distribution

Sur la base du cash flow courant de 2,10 € par action en 2008, le Directoire proposera à l'Assemblée Générale de distribuer 1,60 € par action qui sera prélevé sur le poste « prime d'émission ».

Cette distribution représente un montant légèrement supérieur à 75% du cash flow courant, et sera versée le 8 juin prochain. Elle offre un taux de rendement de 4,0% sur l'ANR au 31 décembre 2008 contre 3,3% l'année passée.

Perspectives

Le Groupe bénéficie d'une forte visibilité sur son cash flow courant du fait de :

- la structure de baux en place qui allie une durée longue (7 ans), peu de renouvellements ou d'options de sortie dans les trois prochaines années (moins de 10% du total des loyers au 31 décembre 2008) et une très bonne qualité de preneurs ;
- la solidité de son financement bancaire sans échéance de remboursement avant 2014, avec des ratios financiers bien respectés et un taux de financement sécurisé par les couvertures en place.

Il dispose par ailleurs d'un portefeuille d'opérations de plus de 400M€, source d'augmentation du cash flow futur après leur mise en exploitation en 2009/2010.

Le Groupe prend pour hypothèse l'absence de défaillance de locataires dans les prochaines années. Dans ce contexte, le Groupe vise une croissance de son cash flow courant d'au moins 8% en 2009, et prévoit une croissance moyenne d'au moins 8% par an sur la période 2009-2011.

La politique de distribution aura pour objectif de distribuer 75% au moins du cash flow courant aux actionnaires en numéraire.

Le solde du cash flow courant contribuera à la stratégie d'investissement du Groupe qui vise à concentrer le portefeuille sur des actifs de bureaux de qualité en Ile de France dans des marchés bien desservis et liquides.

26.1.1.6. Recherche et développement

Compte tenu de l'activité du groupe Eurosic, les coûts de recherche et développement ne sont pas significatifs.

26.1.1.7. Informations environnementales

Eurosic a choisi d'inscrire son développement dans une démarche pérenne, citoyenne et responsable. Une vigilance particulière est apportée aux aspects environnementaux et le groupe place le développement durable au cœur de ses priorités.

26.1.1.7.1. La prévention

Cette démarche s'exprime en premier lieu par la constitution d'un Comité de Développement Durable, au sein du Conseil de surveillance. Il est chargé d'inventorier les principales catégories de risques menaçant Eurosic, de suivre le programme d'actions arrêté pour y faire face, d'évaluer la qualité du service offert aux clients locataires et d'examiner la contribution d'Eurosic au développement durable.

Au cours de l'exercice, le Comité s'est tenu une fois le 6 février 2008.

Il a entériné les actions menées par Eurosic sur ses actifs en développement.

26.1.1.7.2. Les actions

Les actions d'Eurosic concernant le développement durable au cours de l'exercice, se sont concentrées sur les immeubles en développement.

« Quai 33 »

Eurosic a poursuivi le développement de cet actif dans le respect de la Charte de développement durable de la Ville de Puteaux dont elle est signataire, autour de cinq axes :

- Réduction des consommations énergétiques globales par une conception spécifique de la façade et la mise en place d'une gestion technique centralisée des dépenses énergétiques.
- Suppression des tours aérorefrigérantes et donc du risque de contamination par légionellose
- Traitement végétal des terrasses
- Réduction des nuisances de chantier et amélioration de la gestion des déchets

« 52 Hoche »

Le contrat de promotion immobilière signé avec Nexity a confirmé que l'immeuble ferait l'objet d'une certification HQE tertiaire et répondrait à minima à la réglementation thermique en vigueur (RT 2005).

Au stade actuel de son développement, l'immeuble a obtenu l'avis favorable de Certivea pour la phase programmation.

« Jazz »

La vente en l'état futur d'achèvement de cet actif a confirmé que l'immeuble ferait l'objet d'une certification HQE tertiaire.

Au stade actuel de son développement, l'immeuble a obtenu l'avis favorable de Certivea pour la phase programme et conception avec autorisation de l'utilisation du label à des fins publicitaires, commerciales et promotionnelles.

26.1.1.8. Principaux risques et incertitudes auxquels est exposé le Groupe

▪ Risques liés à l'environnement économique

Le patrimoine d'actifs immobiliers du groupe Eurosic ainsi que les actifs dont le groupe envisage de faire l'acquisition étant principalement centrés sur l'immobilier d'entreprise situé en France, l'évolution des principaux indicateurs macro-économiques français est susceptible d'affecter à long terme le niveau d'activité du groupe Eurosic, ses revenus locatifs et la valeur de son portefeuille immobilier. L'activité du groupe Eurosic peut en particulier être influencée par le niveau de la croissance économique et de la santé des

entreprises.

L'activité du groupe Eurosic est également influencée par l'évolution de l'indice national du coût de la construction (« ICC ») sur lequel les loyers qu'elle perçoit sont indexés.

Le niveau des revenus locatifs du groupe Eurosic et ses résultats, la valeur de son patrimoine et sa situation financière ainsi que ses perspectives de développement pourraient donc subir l'influence de ces facteurs et s'en trouver affectés en cas d'évolution défavorable.

▪ **Risques liés à l'environnement concurrentiel**

Dans la conduite de ses activités, le groupe Eurosic est confronté à de nombreux acteurs et doit faire face à une forte concurrence, en particulier dans le cadre de son activité patrimoniale.

Le groupe Eurosic fait également face à une situation concurrentielle dans le cadre de son activité locative qui peut impacter la capacité du groupe à commercialiser ses actifs en développement, ce qui pourrait également avoir un effet défavorable sur sa croissance, son activité et ses résultats futurs.

Dans le cadre de son activité patrimoniale, le groupe Eurosic se trouve en concurrence avec des acteurs dont certains disposent d'une surface financière supérieure et/ou d'un patrimoine plus important.

Dans un contexte marqué par une maturité croissante du marché sur lequel elle se positionne, et face à cette concurrence, le groupe Eurosic peut ne pas être à même de mettre en œuvre sa stratégie de développement aussi rapidement que souhaité, ce qui pourrait avoir un effet défavorable sur sa croissance, sur son activité et ses résultats futurs.

▪ **Risques liés aux conditions des emprunts**

Les prêts accordés au groupe sont accompagnés de dispositions contractuelles au terme desquelles Eurosic s'oblige à respecter des ratios financiers qui rapportent les dettes aux valeurs des actifs (Loan To Value) et mesurent les capacités de la société à faire face aux charges d'intérêts (Interest Coverage Ratio).

Une forte dégradation de la valeur des actifs immobiliers sur le marché pourrait impacter la capacité d'Eurosic à réaliser de nouveaux investissements en ayant recours à l'endettement dans le respect des ratios financiers contractuels.

▪ **Risques de taux**

Une hausse des taux entraînerait un renchérissement du coût de financement des investissements réalisés par le groupe Eurosic par recours à l'endettement et pourrait compromettre la mise en œuvre de sa stratégie de croissance.

Dans l'hypothèse où le groupe Eurosic viendrait à financer ses futures acquisitions par recours à l'endettement, elle serait de plus en plus sensible à de telles évolutions des taux. Dans ce contexte, afin de limiter la sensibilité des charges financières à l'évolution des taux d'intérêt, la société a recours aux instruments de couverture qui lui semblent adaptés.

Toute hausse des taux d'intérêt se traduirait par un accroissement du coût de financement externe (charges financières des dettes bancaires ou obligataires) pour les futurs investissements, sous réserve des instruments de couverture qui seraient souscrits par le groupe Eurosic.

Enfin, d'une manière générale, la valeur de l'actif immobilier du groupe Eurosic est influencée par le niveau des taux d'intérêt dans la mesure où la valorisation d'un actif

dépend notamment de la capacité de son propriétaire à le revendre, capacité qui est elle-même dépendante des capacités de financement des acquéreurs et, par conséquent, de leur faculté à recourir à l'endettement.

En conséquence, une hausse des taux d'intérêt, en particulier si elle s'avérait significative, pourrait avoir un impact négatif sur la valorisation du patrimoine du groupe Eurosic dans la mesure où les taux de rendement appliqués par le marché et les experts immobiliers aux loyers d'immeubles à usage tertiaire sont déterminés en partie en fonction des taux d'intérêt.

- **Risques liés au marché bancaire**

La dégradation des conditions d'exploitation des banques (faible liquidité du marché interbancaire, pertes d'exploitation et/ou pertes de valeur de leurs actifs...) pourrait entraîner une restriction plus ou moins forte d'accès au crédit et donc de la capacité d'Eurosic à financer ses investissements. Par ailleurs, la trésorerie d'Eurosic est placée en dépôts bancaires rémunérés et / ou en OPCVM de trésorerie. La défaillance d'une banque peut entraîner des pertes sur ces placements.

- **Litiges**

A la connaissance d'Eurosic, il n'existe pas de litige susceptible de donner lieu à provisions pour risques ou charges à la date de clôture.

26.1.2. RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES SOCIAUX

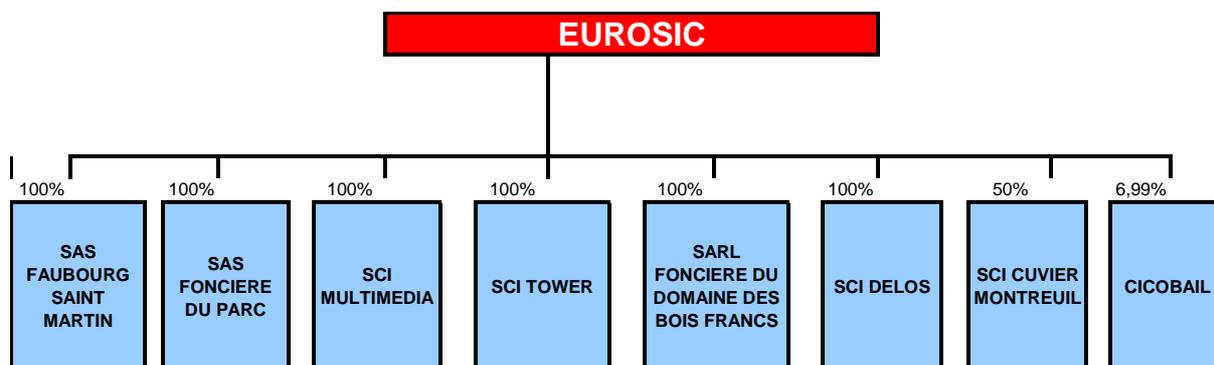
Les états financiers de l'exercice 2008 ont été arrêtés selon les mêmes principes et méthodes que pour l'exercice 2007, mais leur comparabilité est affectée par des variations de période et de périmètre.

L'exercice social clos au 31 décembre 2008 couvre une durée de 12 mois. L'exercice précédent, clos le 31 décembre 2007 a eu une durée de 18 mois à la suite de l'assemblée générale mixte qui s'était réunie le 30 mai 2007 qui a modifié la date de clôture de l'exercice social pour la fixer au 31 décembre de chaque année.

Les fusions absorption de Vectrane et Sologne BV intervenues en novembre 2008 avec date d'effet comptable au 1^{er} janvier 2008 ont étendu le patrimoine propre et l'activité directe d'Eurosic. La fusion avec Vectrane a créé un mali de fusion de 153,7 M€ qui a été affecté de manière extra-comptable au prorata des plus values latentes existantes à la date du 1^{er} janvier.

Eurosic a acquis par ailleurs le 1^{er} octobre 2008, 50% des titres de la SCI Cuvier Montreuil, propriétaire d'un immeuble de bureaux dénommé "Terra Nova II", dans le cadre d'une opération en co-investissement avec la Caisse des Dépôts et Consignations.

Eurosic détient au total six sociétés d'exploitation d'actifs immobiliers à 100% et 50% de la SCI Cuvier Montreuil. Elle détient également une participation dans Cicobail, une société de crédit-bail immobilier (6,99%) :



26.1.2.1. Résultats de l'activité de la Société

La société Eurosic, a réalisé au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008 un chiffre d'affaires de 49,4 millions d'euros et une perte d'un montant de -121,45 millions d'euros.

26.1.2.1.1. Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires de 49,4 millions d'euros se décompose essentiellement en trois natures de revenus :

a - Les revenus locatifs pour 45,6 M€

- 31,7 M€ issus de l'activité de bureaux.
- 10,6 M€ issus de l'activité loisirs provenant des fusions avec Vectrane et Sologne BV
- 3,3 M€ issus de l'activité logistique provenant de la fusion avec Vectrane

b - Les honoraires relatifs aux prestations de services auprès des filiales pour 0,8 M€.

c - Les autres produits composés de refacturation aux locataires de taxes locales et de charges locatives pour 2,8 M€.

26.1.2.1.2. Charges d'exploitation

	31/12/2007	31/12/2008
Autres achats et charges externes	2 651 375	5 060 900
Impôts, taxes et versements assimilés	94 020	3 289 645
Salaires et traitements	854 310	1 800 675
Charges sociales	228 866	855 095
Dotations aux amortissements	7 880 627	18 350 243
Dotations aux dépréciations des immobilisations/Mali de fusion	-	127 939 930
Autres	1 193 995	251 052
Total des charges d'exploitation	12 903 304	157 547 540

L'augmentation des charges d'exploitation hors dépréciations au cours de l'exercice reflète les changements de périmètre évoqués plus haut et le renforcement des effectifs :

- croissance des charges externes liées notamment aux redevances de crédit-bail provenant de la fusion avec Vectrane et aux honoraires liés à la fusion avec Sologne BV.
- augmentation des impôts et taxes et des dotations aux amortissements liés à l'accroissement du nombre des immeubles détenus en propre ;
- augmentation de l'effectif moyen de 4 sur 18 mois en 2007 à 17 personnes sur 12 mois en 2008.

Conformément au règlement CRC N°2002-10, Eurosic a réalisé au 31 décembre 2008 des tests de dépréciation de ses actifs immobiliers et de ses titres de participation.

Au total, ces tests ont conduit à une dépréciation des actifs d'Eurosic de 128 M€ en 2008 contre zéro en 2007.

Test de dépréciation des immobilisations corporelles.

Le test consiste à comparer la valeur nette comptable des actifs augmentée le cas échéant du mali de fusion avec la valeur recouvrable.

Une valeur recouvrable a été déterminée sur la base des tests de valorisation réalisés par les experts en retenant la plus élevée entre la « juste valeur » diminuée des coûts de la vente (valeur vénale HD ou valeur net vendeur), et la « valeur d'utilité » qui reflète une estimation des flux de trésorerie futurs (méthode par actualisation des cash-flows ou DCF).

Lorsque la valeur recouvrable est inférieure à la valeur nette comptable de l'actif augmentée le cas échéant du mali de fusion, et si l'écart apparaît significatif une perte de valeur est enregistrée.

Au 31 décembre 2008 Eurosic a constaté des provisions pour dépréciation du Mali de fusion à hauteur de 17,6 millions d'euros et des provisions pour dépréciation des actifs immobiliers pour 54,5 millions d'euros au titre de ce test.

Test de dépréciation des titres de participation

Le test est conduit sur la base d'une valeur d'usage des titres de participation égale à l'Actif Net Réévalué calculé sur la base de la valeur recouvrable de chaque actif.

Lorsque cette valeur d'usage est inférieure à la valeur des titres augmentée le cas échéant du mali de fusion, une perte de valeur est enregistrée.

Au 31 décembre 2008 Eurosic a constaté des provisions pour dépréciation du Mali de fusion à hauteur de 55,8 millions d'euros et des dépréciations sur titres de participation pour 0,6 millions d'euros qui figurent dans les charges financières.

26.1.2.1.3. Résultat financier

	31/12/2007	31/12/2008
Produits de participations	15 516 075	8 292 278
Produits d'autres valeurs mobilières		19 512
Autres intérêts et produits assimilés	109 868	3 234 736
Reprise sur provisions et transfert de charges		7 373 618
Produits nets sur cession de VMP	838 067	974 644
Total des produits financiers	16 464 010	19 894 788
Dépréciations / provisions	40 361 656	1 341 920
Intérêts et charges assimilées	12 967 750	24 611 648
Total des charges financières	53 329 406	25 953 568
RESULTAT FINANCIER	- 36 865 396	- 6 058 780

Les produits de participation proviennent de la distribution de dividendes des filiales, pour 6,2 millions d'euros, et de Cicobail pour 2,1 millions d'euros.

Les autres intérêts et produits assimilés sont constitués :

- des produits des instruments financiers dérivés utilisés pour couvrir l'exposition d'Eurosic au risque de fluctuation des taux d'intérêts pour 2,01 millions d'euros,
- des produits des comptes courants de trésorerie du groupe Eurosic pour 1,22 millions d'euros.

La reprise de provisions pour dépréciation des titres de 7,4 millions d'euros résulte des opérations de transmission universelle de patrimoine réalisées en mars 2008 par les sociétés Plantret et Britania, filiales de Vectrane

Les dépréciations proviennent :

- des titres de participation consécutive à l'évaluation des actifs qu'elle détient au 31 décembre 2008 pour 0,59 millions d'euros (§ 2.2.2) ;
- des titres d'auto contrôle pour 0.75 millions d'euros ;

Les intérêts et charges assimilées proviennent essentiellement des lignes de financement pour 22,5 millions d'euros et aussi des intérêts des comptes courants de trésorerie du groupe Eurosic pour 1,3 millions d'euros ;

26.1.2.1.4. Résultat exceptionnel

	31/12/2007	31/12/2008
Opérations de gestion	-	114 760
Opérations en capital	32 800 000	82
Reprise de provisions	-	-
PRODUITS EXCEPTIONNELS	32 800 000	114 842
Opérations de gestion	12 674 547	0
Opérations en capital	90 850	7 333 964
CHARGES EXCEPTIONNELLES	12 765 397	7 333 964
RESULTAT EXCEPTIONNEL	20 034 603	- 7 219 122

Le résultat exceptionnel provient essentiellement de la constatation d'un mali de 7,4 millions d'euros afférent aux opérations de transmission universelle de patrimoine des filiales Plantret et Britania.

Il convient de rappeler que le résultat exceptionnel en 2007 était dû à la cession du portefeuille Triangle.

26.1.2.1.5. Événements postérieurs à la clôture

Aucun événement significatif n'est intervenu depuis la clôture.

26.1.2.2. Situation financière de la Société

26.1.2.2.1. Évolution des capitaux propres

Les capitaux propres passent de 843,93 millions d'euros à 733,6 millions d'euros au 31 décembre 2008.

En milliers d'euros

Capitaux propres	31/12/2007	Affectation	Distribution	Fusion	Résultat	Autres	31/12/2008
Capital	264 863			1 192			266 055
Prime d'émission	187 681		-28 856				158 825
Prime fusion				765		-691	74
Prime fusion BV boni				38 712			38 712
Primes d'apport	364 957						364 957
Réserve légale	26 311						26 311
Autres réserves	174	-61	-113				
report à nouveau	9 195	-9 195				129	129
Résultat 2007	-9 256	9 256					
Résultat 2008					- 121 453		- 121 453
Total	843 926		-28 970	40 668	-121 453	-562	733 609

La baisse des capitaux propres liée à la distribution des réserves effectuée en cours d'exercice (29 M€) et au résultat de l'exercice -121,4 M€ a partiellement été compensée par les opérations de fusion réalisées en cours d'année.

La fusion absorption de Vectrane par Eurosic a entraîné une augmentation du capital social d'Eurosic de 1 191 600 euros par création de 74 475 actions nouvelles entièrement libérées, d'une valeur nominale de 16 euros chacune, attribuées aux actionnaires de Vectrane autres qu'Eurosic, à raison de 9 actions Eurosic pour 20 actions Vectrane.

S'y ajoute une prime de fusion d'un montant de 764 880 euros (après correction des dividendes distribués aux minoritaires par Vectrane au titre de l'exercice 2007) calculée par différence entre d'une part, la quote-part de l'actif net comptable apporté par les minoritaires de Vectrane (hors actions auto-détenues) et d'autre part, la valeur nominale des actions nouvelles émises en contrepartie des apports. Cette prime de fusion est réduite à 74 K€ par l'imputation de l'ensemble des frais, droits, honoraires et impôts liés à l'opération.

La fusion absorption de Sologne BV par Eurosic génère un boni de fusion d'un montant de 38 711 793 euros, calculé par différence entre d'une part, la valeur nette des biens apportés et d'autre part, la valeur nette comptable des actions que détenait Eurosic dans Sologne BV après fusion avec Vectrane.

Les deux opérations ont été réalisées avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2008 sur le plan comptable et fiscal.

26.1.2.2.2. Situation d'endettement net

En K€	31/12/2007	31/12/2008
Emprunts bancaires	306 371	481 409
Autres dettes financières	521	14 988
Dettes financières brutes	306 892	496 397
Trésorerie et équivalents de trésorerie	38 608	19 527
Endettement net	268 284	476 871

L'augmentation des emprunts bancaires provient :

- De la fusion avec Vectrane et Sologne BV qui a fait remonter 94,8 M€
- Des tirages effectués pour financer les opérations en développement et l'acquisition de 50% des titres de la SCI Cuvier Montreuil (79 M€)

L'augmentation des dettes financières provient de l'augmentation des comptes courants et des dépôts de garantie.

26.1.2.2.3. Autres postes du bilan

L'actif immobilisé est passé de 1 104,8 millions d'euros au 31 décembre 2007 à 1 192 millions d'euros au 31 décembre 2008 avec la décomposition suivante :

En milliers d'euros	31/12/2007	31/12/2008
Immobilisations incorporelles	0	167 055
Immobilisations corporelles	745 496	881 557
Immobilisations financières	359 281	143 397
Total des actifs immobilisés	1 104 789	1 192 009

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles augmentent de 0 à 167 M€ au cours de l'exercice. Elles correspondent essentiellement :

- aux malis techniques de fusion constatés lors des absorptions des filiales SAS Bois Francs et SAS Bois de Sologne pour 80,3 millions d'euros,
- au mali technique de fusion d'un montant net de 153,7 M€, calculé par différence entre d'une part, la valeur nette des biens apportés à hauteur de la quote-part d'Eurosic dans le capital de Vectrane (hors actions auto-détenues) et d'autre part, la valeur nette comptable des actions que détenait Eurosic dans Vectrane et réduit à 80,3 M€ après dépréciation (Cf 2.1.2).

-Immobilisations corporelles :

Les immobilisations corporelles augmentent de 136 M€ qui se décomposent comme suit :

	En K€
- apport de Vectrane	58 507
- apport de Sologne BV	107 273
- travaux en cours de l'exercice	43 147
- dépréciations immeubles	- 54 555
- dotations aux amortissements et aux dépréciations	-18 321
Evolution des immobilisations corporelles	136 051

-Immobilisations financières :

Les immobilisations financières diminuent de 215,9 M€ qui se décomposent comme suit :

	En K€
- Annulation des titres de Vectrane (nette des reprises sur titres)	-390 608
- Reprise des provisions pour dépréciation des titres Vectrane SA	39 484
- Apport des titres de participation détenus par Vectrane	104 815
- Annulation des titres Sologne BV	-10 738
- Acquisition de 50% des titres de la SCI Cuvier Montreuil	41 037
-Dotation aux provisions titres Delos	-588
- Distribution en actions des dividendes 2007 de Cicobail SA	2 129
- Variation de valeur des titres d'auto contrôle	-1 415
Evolution des immobilisations financières	215 884

▪ **Actif circulant**

En K€	31/12/2007	31/12/2008
Créances	16 519	41 722
VMP	38 608	19 527
Charges constatées d'avance	3 492	4 424
Actif Circulant	58 619	65 672

L'augmentation des créances provient essentiellement de la remontée des comptes courants prêteurs apportés après la fusion avec Vectrane.

26.1.2.2.4. Engagements hors bilan

- Engagements donnés

Des engagements et garanties ont été consenties par le Groupe Eurosic dans le cadre du crédit syndiqué de 850 M€ mis en place en octobre 2007 avec CALYON, HSBC France et NATIXIS. Ces garanties courent sur la durée du contrat soit 7 ans.

Le Groupe a accordé les sûretés ou promesses de sûretés suivantes aux prêteurs :

- une hypothèque formalisée non inscrite sur les immeubles Avant Seine, Grand Seine, 52, avenue Hoche et Quai 33;
- un privilège de prêteur de deniers ou une subrogation dans des hypothèques existantes et/ou une hypothèque formalisée inscrite sur chacun des nouveaux immeubles qu'Eurosic viendra à acquérir, dès lors que ladite acquisition aura été partiellement ou intégralement financée ou refinancée au moyen d'une quote-part du Crédit ;
- un nantissement des titres ou parts sociales de ses filiales et de chacune des sociétés cibles qu'Eurosic viendra à acquérir, dès lors que lesdites acquisitions

- auront été partiellement ou intégralement financées ou refinancées au moyen d'une quote-part du Crédit ;
- des cessions Dailly à titre de garantie ou des nantissements des loyers, indemnités d'assurances et de l'ensemble des autres revenus et créances d'Eurosic;
 - une délégation ou une cession Dailly des instruments de couverture de taux d'intérêts à souscrire par la Société;
 - un nantissement des comptes bancaires et des comptes courants d'Eurosic et de ses filiales ;
 - un gage espèces ; et
 - Eurosic se porte irrévocablement et inconditionnellement caution solidaire et personnelle de ses filiales et de chaque emprunteur additionnel.
 - Eurosic a consenti une hypothèque inscrite sur l'actif « Terra Nova » lors du refinancement de la SCI Cuvier Montreuil auprès de la Banque Bayern LB.

Des engagements de couverture de risque de taux ont été souscrits sous forme de swap pour un montant de 481,7 M€ à un taux fixe variant entre 4,2% et 4,9% et sous forme de tunnel pour un montant de 10 M€ dans une fourchette de 3,72 - 4,31 %

La date d'échéance de ces couvertures correspond à celle du crédit syndiqué, soit juillet 2014, pour 491,7 M€ et à celle du crédit finançant l'acquisition de Terra Nova II soit octobre 2015, pour 30 M€.

Les banques de couverture sont : HSBC, Calyon, Bayern LB, Palatine.

- Engagements reçus

Au titre du contrat de crédit syndiqué d'une enveloppe de 850 M€ dont le chef de file est HSBC, chacune des banques du pool s'est engagée à concurrence de sa quote part à mettre à disposition les fonds non tirés à des conditions prédéterminées.

Le montant non utilisé au 31/12/08 s'élève à 321,8 M€.

26.1.2.3. Évolution et perspectives d'avenir de la Société

Il convient de se référer au paragraphe 26.1.1.5.2 du présent rapport de gestion.

26.1.2.4. Proposition d'affectation du résultat

Nous vous proposons d'affecter la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2008, d'un montant de 121 453 116 €uros, de la façon suivante :

- imputation sur le poste « report à nouveau » qui était positif à hauteur de 128 666 € (résultant de la somme versée à ce compte lors par l'Assemblée Générale du 15 mai 2008 et correspondant à la quote-part des actions auto détenues).
Le report à nouveau présenterait ainsi un solde négatif de 121 324 450€.

Distribution exceptionnelle de réserves :

Les objectifs de croissance du cash-flow courant par action sur l'exercice 2008, soit plus 8% sur le pro forma 2007, tels qu'annoncés le 14 février 2008 et confirmés le 31 juillet 2008, ayant été remplis, nous vous proposons de distribuer aux actionnaires la somme de

26 605 509€uros prélevée sur le poste «prime d'émission », lequel se verra ainsi ramené d'un montant créditeur de 158 824 927 €uros à un montant créditeur de 132 219 418 €uros. Cette distribution a la nature fiscale d'un remboursement d'apport.

La mise en paiement de la distribution d'un montant global de 1,60 €uro par action interviendra le 8 juin 2009.

Distributions antérieures :

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, nous vous signalons qu'au cours des trois derniers exercices les montants distribués ont été les suivants :

En euros

Exercice clos	Nombre d'actions	Montant distribué par action	Distribution globale
Au 31/12/2005	1 428 055	1,83	2 613 340,65
Au 30/06/2006	1 428 055	0,92 (1)	1 313 810,60
Au 31/12/2007	16 553 968	1,75 (2)	28 969 444,00

(1) Dont 0,90 euro éligible à l'abattement de 40%

(2) résultant d'une distribution exceptionnelle de réserves et de prime d'émission dont 0,0068 euro sont éligible à l'abattement de 40 % et 1,7432 € ont la nature fiscale d'un remboursement d'apport

26.1.2.5. Gouvernement d'entreprise et capital social

26.1.2.5.1. Composition des organes d'administration et de direction et mandats exercés

Sont exposés ci-dessous les noms des membres du Directoire et du Conseil de Surveillance de Eurosic en fonction au 31 décembre 2008.

Membres du Directoire au 31.12.2008

Monsieur Jean-Eric VIMONT Président et Membre du Directoire

Monsieur Gilbert Jean AUDURIER

Membres du Conseil de surveillance au 31.12.2008

Monsieur Hervé DENIZE, Président

Monsieur Daniel KARYOTIS, Vice Président

Monsieur Gérard AUFFRAY

Monsieur Laurent DIOT

Madame Marie Françoise DUBAIL

Monsieur Cédric GUILLEMINOT

Monsieur Jean Paul SORAND

Madame Catherine STEPHANOFF

Monsieur Daniel VALOATTO

BANQUE PALATINE représentée par Monsieur Jean Marc RIBES

CNCE représentée par Monsieur Olivier COLONNA d'ISTRIA

GENERALI VIE représenté par Monsieur Philippe DEPOUX

Sont exposés en Annexe 4 du présent rapport de gestion, l'identité des membres du Directoire et du Conseil de Surveillance de Eurosic qui ont été en fonction au cours de l'exercice 2008. Sont en outre indiqués pour chacun d'entre eux la date de leur nomination, la date d'expiration de leur mandat et les mandats exercés dans les filiales et dans les sociétés autres que les sociétés du Groupe.

Nomination d'un Président du Directoire

Nous vous rappelons que Madame Méka BRUNEL a démissionné de ses fonctions de Président et de membre du Directoire de la société Eurosic avec effet au 1^{er} décembre 2008. Monsieur Jean-Eric VIMONT, déjà membre du Directoire, a été nommé par le Conseil de surveillance du 26 novembre 2008, Président du Directoire à compter du 1^{er} décembre 2008 jusqu'à l'Assemblée générale tenue en 2009 approuvant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

Nomination d'un membre du Directoire

Nous vous rappelons que Monsieur Gilbert-Jean AUDURIER a été désigné en qualité de membre du Directoire par le conseil de surveillance réuni le 12 novembre 2008 jusqu'à l'AGO tenue en 2012 approuvant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

Ce même Conseil de surveillance a coopté, à compter du 1^{er} décembre 2008, en remplacement de Monsieur Gilbert-Jean AUDURIER, la BANQUE PALATINE, représentée par Monsieur Jean-Marc RIBES pour la durée restant à courir du mandat de Monsieur Gilbert-Jean AUDURIER.

En conséquence il conviendra de ratifier, lors de la prochaine assemblée générale la nomination en qualité de Membre du Conseil de Surveillance :

- la société BANQUE PALATINE, société anonyme au capital de 488.007.660 €uros dont le siège social est au 42, rue d'ANJOU, 75008 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 542 104 245, représentée par Monsieur Jean-Marc RIBES, en remplacement de Monsieur Gilbert-Jean AUDURIER, démissionnaire.

Démission d'office d'un membre du Directoire

Nous vous informons que le mandat de Monsieur Philippe de LIME a pris fin d'office le 2 septembre 2008, Monsieur de Limé ayant atteint la limite d'âge fixée par les statuts d'Eurosic.

Autres évolutions intervenues au cours de l'exercice 2008

Monsieur Jean-Eric VIMONT a quitté ses fonctions de Directeur Général Délégué du pôle Investissements de NEXITY.

Compte tenu des évolutions déjà mentionnées au sein du Directoire, Monsieur Gilbert-Jean AUDURIER a quitté à la même date ses fonctions de membre du Directoire de la Banque Palatine, pour se consacrer entièrement à Eurosic.

Monsieur Pascal DUHAMEL a démissionné de ses fonctions de membre du conseil de surveillance par courrier en date du 8 février 2008. Monsieur Cédric GUILLEMINOT a été coopté par le Conseil de surveillance du 13 février 2008.

A compter du 17 novembre 2008, Monsieur Philippe DEPOUX a remplacé Monsieur Alban LISS comme représentant permanent de Generali Vie au Conseil de surveillance.

A compter du 7 novembre 2008, Monsieur Olivier COLONNA d'ISTRIA a remplacé Monsieur Serge BAYARD comme représentant permanent de la CNCE au Conseil de surveillance.

Monsieur Jean-Paul SORAND a été nommé Président du comité d'audit. Il est un des membres indépendants du Conseil de Surveillance.

26.1.2.5.2. Rémunération des organes d'administration et de direction

- **Versements individuels effectués aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008 :**

L'assemblée générale du 15 mai 2008 a décidé de porter à 120 000 euros le montant global annuel des jetons de présence alloués au conseil de surveillance pour l'année 2008. L'intégralité de ce montant a été versée aux membres du Conseil de Surveillance.

Le Conseil de Surveillance réuni le 1^{er} février 2008 a arrêté la répartition des jetons de présence telle qu'elle suit :

Conseil de Surveillance

- 2 500 euros fixe par membre du Conseil de Surveillance et par an ;
- 2 500 euros de variable en fonction de la présence effective au cours des Conseils de l'exercice sans qu'une absence ne puisse affecter ce montant ;
- 5 000 euros par an au titre de la Présidence, venant s'ajouter au montant dû au titre des présences ;
- 3 000 euros par an au titre de la Vice-présidence, venant s'ajouter au montant dû au titre des présences.

Membres du Comité d'Investissement, de Rémunération, d'Audit, et de Développement Durable

- 500 euros par membre du Comité d'Investissement et par présence effective ;
- 3 000 euros de plafond par an et par membre du Comité d'Investissement ;
- 3 000 euros par membre des Comités de Rémunération et d'Audit, et par an, pour 2 présences au minimum ;
- 2 000 euros par membre du Comité de Développement Durable, et par an, pour 2 présences au minimum ;
- 3 000 euros par an au titre de la Présidence des Comités d'Investissement, de Rémunération et d'Audit, venant s'ajouter au montant dû au titre des présences ;
- 1 000 euros par an au titre de la Présidence du Comité de Développement Durable, venant s'ajouter au montant dû au titre des présences ;

Montant alloué à chaque membre du Conseil de Surveillance

M. Hervé DENIZE.....	14 061 euros
M. Daniel KARYOTIS.....	15 143 euros
M. Gérard AUFFRAY.....	4 807 euros
M. Gilbert-Jean AUDURIER.....	8 653 euros
M. Serge BAYARD (CNCE).....	8 533 euros
M. Olivier COLONNA d'ISTRIA (CNCE).....	1 202 euros
M. Jean-Philippe DEPOUX (Generali Vie).....	601 euros
M. Laurent DIOT.....	11 065 euros
Mme Marie-Françoise DUBAIL.....	14 061 euros
M. Pascal DUHAMEL.....	601 euros
M. Cédric GUILLEMINOT.....	6 430 euros
M. Alban LISS (Generali Vie).....	5 889 euros
M. Jean-Paul SORAND.....	6 335 euros
Mme Catherine STEPHANOFF.....	10 816 euros
M. Daniel VALOATTO.....	9 735 euros
M. Jean-Eric VIMONT.....	2 069 euros

Les membres du Conseil de surveillance n'ont pas reçu d'avantages en nature, d'attribution gratuite d'actions. En outre, ils n'ont pas bénéficié de stock options.

▪ **Fixation du montant global de jetons de présence à verser**

Nous vous proposons de maintenir le montant global de jetons de présence à verser aux membres du Conseil de surveillance au titre de l'exercice en cours à 120 000 euros. La répartition des jetons de présence pour l'exercice 2009 a été arrêtée par le Conseil de surveillance du 20 janvier 2009. Le Conseil de surveillance a décidé de reconduire la répartition de l'exercice 2008 pour l'exercice 2009.

LES REMUNERATIONS DES MANDATAIRES SOCIAUX

Nous vous informons que lors de sa réunion du 20 janvier 2009, le conseil de surveillance d'EUROSIC a pris connaissance des recommandations AFEP-MEDEF du 6 octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées.

Il considère que ces recommandations s'inscrivent dans la démarche de gouvernement d'entreprise d'Eurosic.

En conséquence, en application de la loi du 3 juillet 2008 transposant la directive communautaire 2006/46/CE du 14 juin 2006, le code AFEP-MEDEF ainsi modifié est celui auquel se réfèrera Eurosic pour l'élaboration du rapport prévu à l'article L. 225-68 du code de commerce à compter de l'exercice en cours.

Les tableaux concernant la rémunération des mandataires sociaux détaillés dans le cadre du code AFEP-MEDEF figurent au paragraphe 15.1 du présent Document de référence.

▪ **Rémunérations au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008 :**

Les rémunérations versées par la Société et les sociétés du Groupe aux mandataires sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008 sont les suivantes :

Pour Madame Méka Brunel – Présidente du directoire jusqu'au 1^{er} décembre 2008 :

- Rémunération fixe et variable :

- Rémunération fixe du président du Directoire au titre de l'exercice 2008 :

Une rémunération brute globale d'un montant de 200 000 euros au titre de la rémunération fixe a été versée en 2008 à Madame Méka BRUNEL. Cette rémunération englobe pour 90% le contrat de travail liant Madame Méka BRUNEL à la Société et pour 10% son mandat social.

- Rémunération variable du président du Directoire au titre de l'exercice 2008 :

La part variable de la rémunération de Madame Méka BRUNEL s'élève à 120 000 euros, dont 30 % fondés sur une appréciation qualitative de son action au cours de l'exercice, et 70 % sur la base de critères liés à l'atteinte d'objectifs sur l'exercice 2008. Cette rémunération variable pouvait être augmentée d'un montant de 20 000 euros en cas de dépassement de 10% de l'objectif défini ci-après.

Pour l'exercice 2008, l'objectif était l'augmentation du cash-flow courant consolidé sur l'exercice de 8% par rapport au cash-flow courant consolidé pro forma de l'exercice 2007, qui s'établissait à 31 millions d'euros.

Le Conseil de surveillance du 25 novembre 2008, ayant donné une appréciation qualitative favorable de l'action de Madame Méka BRUNEL en 2008, a décidé que les 30 % de sa rémunération variable (soit 36 000 euros) lui seraient versés.,

Le Conseil de surveillance du 19 février 2009, ayant constaté que le critère d'objectif est atteint, a décidé que les 70 % de sa rémunération variable (soit 84 000 euros) lui seraient versés.

D'autre part, ce Conseil ayant constaté que Madame Méka BRUNEL avait dépassé l'objectif de 10% du budget 2008, a décidé que sa rémunération complémentaire de 20 000€ lui sera versée.

- Critères d'attribution à Madame Méka BRUNEL d'actions gratuites de la Société

Il a été attribué, au cours de l'exercice 2008, 7 500 actions gratuites à Mme Méka Brunel sur la base des critères d'attribution suivants :

- condition de présence dans la Société au moment de l'acquisition définitive : délai de trois ans à compter de la date d'attribution ;
- condition de cours de Bourse égal au minimum à 80 % de la moyenne des cours sur les six derniers mois, soit 27,3 euros par action ;
- cash-flow courant consolidé devant être atteint en ligne avec les informations financières prospectives données au marché pour les années 2008, 2009 et 2010 ;
 - si l'objectif de cash-flow courant consolidé est atteint mais que le cours de Bourse est inférieur à l'objectif, attribution de 70 % des actions ;
 - si le cours de Bourse est conforme à l'objectif, mais que le cash-flow courant consolidé est inférieur aux objectifs, attribution de 40% des actions ;

– règlement d’attribution : délai de conservation de 50 % des actions acquises jusqu’à la fin du mandat social.

La démission de Madame Méka BRUNEL a rendu caduque cette attribution puisque Madame Méka BRUNEL ne sera pas présente au moment de l’acquisition définitive des actions.

- Clause de non-concurrence :

Les indemnités de non-concurrence sont fixées à six (6) mois de rémunération brute, calculée sur la base de la rémunération brute fixe mensuelle versée par l’ensemble des sociétés du groupe Eurosic (au titre du contrat de travail et du mandat social) à Madame Méka BRUNEL au cours des douze (12) mois précédant la date effective de son départ, en contrepartie de la réitération pour une durée d’un an, si la Société l’exige, par Mme Méka BRUNEL, de l’engagement de non-concurrence ferme et irrévocable tel que prévu aux termes de son contrat de travail.

Au cours de la réunion du Conseil de surveillance du 12 novembre 2008, il a été acté que la mise en œuvre de la clause de non concurrence de Madame Méka Brunel ne serait pas exigée par Eurosic. L’indemnité correspondante n’a donc pas été versée.

- Engagement consenti par la Société au profit de Madame Méka BRUNEL au titre des rémunérations liées à la cessation ou au changement de ses fonctions :

Mme Méka BRUNEL bénéficiera, en cas de résiliation ou de non-renouvellement de son mandat social (pour d’autres causes que la faute grave ou lourde) intervenant à l’initiative de la Société, d’une indemnité égale à dix-huit mois de rémunération brute, calculée sur la base de la rémunération brute fixe mensuelle perçue (au titre de son contrat de travail et de son mandat social) par Madame BRUNEL au cours des douze mois précédant son départ.

Cette règle serait applicable aux situations cumulatives suivantes :

- licenciement (pour d’autres causes que faute grave ou lourde) ;
- révocation ou non-renouvellement de son mandat à échéance (pour d’autres causes que faute grave ou lourde par analogie avec la jurisprudence de la chambre sociale de la Cour de cassation en matière de droit social).

La démission de Mme Méka BRUNEL a rendu caduque cet engagement.

- Critères de performance encadrant les rémunérations liées à la cessation ou au changement de fonctions de Madame Méka BRUNEL :

En application de la loi dite « TEPA » du 21 août 2007, les critères de performance suivants ont été fixés par le Conseil de surveillance de la Société le 19 mars 2008 :

- conditions de cours de Bourse moyen dans les six mois précédant la cessation des fonctions, au minimum égal à l’ANR par action de la Société (tel qu’il ressortira des derniers comptes consolidés ayant fait l’objet d’une approbation par l’Assemblée générale des actionnaires) ;
- un cash-flow courant consolidé devant être atteint en ligne avec les informations financières prospectives données au marché pendant toute la durée du mandat ou du contrat de travail de Mme Méka BRUNEL.

Étant précisé que (i) si le cash-flow courant consolidé est atteint mais que le cours de Bourse est inférieur à l’ANR, il serait attribué 65% de l’indemnisation et (ii) si le cours de Bourse d’Eurosic est au moins égal à l’ANR mais que le résultat d’exploitation est inférieur aux objectifs, l’indemnisation ne serait attribuée qu’à hauteur de 35 % du niveau initial.

L’ensemble de ces critères sera également applicable au maintien du bénéfice des actions gratuites et autres avantages en capital qui auront été attribués à Mme Méka BRUNEL avant la fin de ses fonctions.

En tout état de cause, cette indemnité ne serait due qu’en cas de départ définitif du Groupe de Madame Méka BRUNEL (et non seulement à la cessation du contrat de travail et du mandat dans la société concernée).

La démission de Madame Méka BRUNEL a rendu caduque cette disposition.

Aucune rémunération ou avantage, sous forme d'attribution de titres de capital, de titres de créances ou de titres d'Eurosic ou de sociétés contrôlées ou contrôlantes, n'a été versée, à l'exception de jetons de présence versés au titre de ses mandats exercés au sein de la société Vectrane à Madame Méka BRUNEL, pour un montant global de 6 000 euros au titre de l'exercice 2008.

Enfin, Madame Méka BRUNEL a bénéficié d'un véhicule de fonction.

• **Pour Monsieur Philippe de LIME – Membre du Directoire jusqu'au 2 septembre 2008 :**

Une rémunération brute globale de 60 000 euros, au titre de son contrat de travail à temps partiel, a été versée. En complément, une rémunération variable de 25 000 euros a été versée à Monsieur Philippe de LIME.

• **Pour Monsieur Gilbert-Jean AUDURIER – Membre du Directoire depuis le 1^{er} décembre 2008 :**

- Rémunération : la rémunération est la rémunération d'un mandat social, Monsieur Gilbert-Jean AUDURIER n'est pas titulaire d'un contrat de travail au sein d'Eurosic. La rémunération fixe de Monsieur Gilbert Jean AUDURIER est fixée à 190 000 € par an, répartis sur 12 mois.

S'ajoute à cette rémunération fixe, une rémunération variable fixée sur les bases suivantes :

- La rémunération variable totale s'élève à 80 000 € pour l'année 2009 (soit 42 % de la rémunération fixe) ;

- Elle a été répartie de la façon suivante :

- Une partie de cette rémunération fixée à 30 000 € - est fondée sur une appréciation qualitative de l'action de Monsieur Gilbert Jean AUDURIER et décidée de façon discrétionnaire par le Conseil de Surveillance
- Le versement du solde, soit 50 000 €, est conditionnée par l'atteinte d'objectifs de performance à définir sur la base du budget 2009.

Des jetons de présence ont été versés à Monsieur Gilbert-Jean AUDURIER au titre de ses mandats exercés en 2008 au sein de Vectrane pour un montant global de 6 500 euros.

Pour l'exercice 2008, en sa qualité de membre du Conseil de surveillance d'Eurosic, Monsieur Gilbert-Jean AUDURIER a perçu des jetons de présence pour un montant global de 8 653 euros.

Enfin, Monsieur Gilbert Jean AUDURIER bénéficie d'un véhicule de fonction.

- Indemnités de cessations de fonctions

En cas de cessations de fonction, les indemnités sont, conformément la loi TEPA du 21 août 2007, soumises à des conditions de performance, que ces dernières doivent reposer sur des critères objectifs et mesurables, ne pouvant être définis que par le Conseil de Surveillance, qui peut seul en constater la réalisation en cas de cessation de fonctions, et enfin, qu'elle doivent être approuvées par l'Assemblée Générale des actionnaires au travers d'une résolution spécifique.

Aucune clause de non concurrence n'étant imposée à Monsieur Gilbert Jean AUDURIER à l'expiration de ses fonctions, aucune indemnité ne sera versée à ce titre. Il est toutefois

rappelé que Monsieur Gilbert Jean AUDURIER sera tenu, pendant toute la durée de son mandat, à une clause de non concurrence, et qu'en application des règles de bonne gouvernance, il lui sera demandé de s'interdire, à l'expiration de son mandat, de s'intéresser d'une quelconque façon à un ou des dossier(s) d'investissement immobilier qui aurai(en)t été préalablement étudiés par la Société.

Une indemnité de cessation de fonctions est versée à Monsieur Gilbert Jean AUDURIER, en cas de révocation (ou non renouvellement, à son échéance, de son mandat social), sauf hypothèse de faute grave ou lourde (par analogie avec la jurisprudence en matière de droit social) et pour autant que cette cessation de fonctions corresponde à un départ définitif de la Société et pas seulement à la cessation du mandat concerné ;

Cette indemnité est fixée à 18 mois de la rémunération brute mensuelle perçue pendant les douze mois précédant le départ.

Pour que cette indemnité soit perçue à 100 %, les critères suivants devront avoir été remplis et validés par le Conseil de Surveillance de la Société:

- Evolution du cours de bourse de la Société au minimum au même niveau que l'évolution de l'indice EPRA/NAREIT (EUROPE INDEX) EUR Si ce seul objectif est atteint, à l'exclusion de celui portant sur le cash flow courant consolidé (cf infra), l'indemnité de cessation de fonctions sera versée, après constatation de l'atteinte de cet objectif par le Conseil de Surveillance, à hauteur de 35 % de l'indemnité totale
- Cash flow courant consolidé en ligne avec les informations financières prospectives données au marché (« guidances »), sur toute la durée du mandat Si ce seul objectif est atteint, à l'exclusion de celui portant sur le cours de bourse (cf. supra), l'indemnité de cessation de fonctions sera versée, après constatation de l'atteinte de cet objectif par le Conseil de Surveillance, à hauteur de 65 % de l'indemnité totale

• **Pour M. Jean-Eric Vimont – Membre du Directoire / Président du Directoire :**

Monsieur Jean-Eric VIMONT n'a pas perçu de rémunération en sa qualité de son mandat de membre du Directoire depuis le 1^{er} février 2008, ni en sa qualité de Président du Directoire, depuis le 1^{er} décembre 2008.

Des jetons de présence ont été versés à Monsieur Jean-Eric VIMONT au titre de ses mandats exercés en 2008 au sein de Vectrane pour un montant global de 8 500 euros.

Pour l'exercice 2008, en sa qualité de membre du Conseil de surveillance d'Eurosic, Monsieur Jean-Eric VIMONT a perçu des jetons de présence pour un montant global de 2 069 euros.

26.1.2.5.3. Actionnariat salarié

Au 31 décembre 2008, les salariés ne détenaient aucune action de la Société.

Toutefois, le Directoire d'Eurosic du 9 juin 2008 a attribué 6200 actions aux salariés. Ceux-ci ne seront en mesure de les acquérir que si les critères suivants sont réunis :

- Le Bénéficiaire doit être salarié d'Eurosic ou d'une des Sociétés Liées pendant toute la durée de la Période d'Acquisition étant précisé qu'au jour de l'attribution définitive des Actions les critères ci-après devront être remplis.

- Au jour de l'attribution définitive des Actions, le cours de bourse de l'action d'Eurosic devra être au minimum égal à 27,3 euros par Action.
- Le cash flow courant consolidé du groupe Eurosic devra être en ligne avec les informations financières prospectives données au marché pour les seules années 2008 et 2009. Pour 2008 le cash flow courant en progression de 8% par rapport au proforma 2007. Pour 2009, le montant sera fixé par le Directoire.

Si ces trois conditions sont réunies, le salarié deviendra à l'issue de la Période d'Acquisition propriétaire de la totalité des Actions qui lui auront été attribuées gratuitement étant précisé que :

- si l'objectif de cash flow courant consolidé est atteint mais que le cours de bourse de la Société est inférieur à 27,3 euros par action, le salarié ne deviendra propriétaire que de 70 % des Actions qui lui auront été attribuées gratuitement ;
- si le cours de bourse de la Société est égal ou supérieur à 27,3 euros par action mais que l'objectif de cash flow courant consolidé n'est pas atteint, le salarié ne deviendra propriétaire que de 40 % des Actions qui lui auront été attribuées gratuitement.

La période d'acquisition a été fixée à deux ans à compter du 9 juin 2008.

Les bénéficiaires ont une obligation de conservation des actions pendant deux ans.

26.1.2.5.4. Capital social et opérations sur titres

26.1.2.5.4.1. Capital social

Nous vous signalons l'identité des personnes détenant directement ou indirectement, à notre connaissance, au 31 décembre 2008, plus de 5 %, de 10%, de 15%, de 20%, de 25%, de 33,33 %, de 50%, de 66,66 %, de 90 % ou de 95% du capital social ou des droits de vote aux Assemblées Générales.

Actionnariat Eurosic au 31 décembre 2008		
	Nombre d'actions	% Capital
Nexity	5 277 637	31,74%
Palatine	3 310 802	19,91%
Generali Vie	1 228 620	7,39%
MSRESS III Investment (*)	978 620	5,89%
PHRV	1 694 741	10,19%
Cofitem-Cofimur	1 059 597	6,37%
SGAM Covéa Finance	855 974	5,15%
Autres actionnaires (hors auto détention)	2 145 980	12,91%
Titres auto-détenus (au 31 décembre 2008)	76 472	0,46%
Nombre total d'actions formant le capital	16 628 443	100%

(1) Filiale à 100% de Morgan Stanley Real Estate Special Fund III

Franchissement de seuil :

Au cours de l'exercice écoulé et depuis le 1^{er} janvier 2009, cette liste a connu les modifications suivantes :

Franchissement à la hausse :

- La société anonyme P.H.R.V. (Paris Hôtels Roissy Vaugirard) (31, rue Danielle Casanova, 75001 Paris) a déclaré avoir franchi en hausse, le 9 janvier 2008, par suite d'une acquisition d'actions Eurosic sur le marché, les seuils de 5% du capital et des droits de vote de la société Eurosic et détenir 853 729 actions Eurosic représentant autant de droits de vote, soit 5,16% du capital et des droits de vote d'Eurosic au jour de l'opération.
- La société anonyme Cofitem-Cofimur (184 rue de la Pompe, 75116 Paris) a déclaré avoir franchi en hausse, le 18 avril 2008, par suite d'une acquisition d'actions Eurosic sur le marché, les seuils de 5% du capital et des droits de vote de la société Eurosic et détenir 853 754 actions Eurosic représentant autant de droits de vote, soit 5,16% du capital et des droits de vote d'Eurosic au jour de l'opération.
- La société SGAM Covéa (7, place des cinq martyrs du lycée Buffon, 75017 Paris) a déclaré avoir franchi indirectement en hausse, le 25 juin 2008, par suite d'une acquisition d'actions Eurosic sur le marché, les seuils de 5% du capital et des droits de vote de la société Eurosic et détenir indirectement 855 974 actions Eurosic représentant autant de droits de vote, soit 5,17% du capital et des droits de vote d'Eurosic au jour de l'opération.
- La société anonyme Paris Hôtels Roissy Vaugirard, P.H.R.V. (1) (31, rue Danielle Casanova, 75001 Paris) a déclaré avoir franchi en hausse, le 8 octobre 2008, par suite d'une acquisition d'actions Eurosic sur le marché, les seuils de 10% du capital et des droits de vote de la société Eurosic et détenir 1 694 741 actions Eurosic représentant autant de droits de vote, soit 10,24% du capital et des droits de vote d'Eurosic au jour de l'opération.

- La Caisse Nationale des Caisses d'Épargne (CNCE) a précisé détenir, indirectement par l'intermédiaire de Banque Palatine et de Nexity (1) qu'elle contrôle, 8 588 439 actions Eurosic représentant autant de droits de vote, soit 51,65% du capital et des droits de vote d'Eurosic au jour de l'opération.

Franchissement à la baisse :

- La Banque Palatine (42 rue d'Anjou, 75008 Paris) a déclaré avoir franchi individuellement en baisse, le 13 novembre 2008, les seuils de 20% du capital et des droits de vote de la société Eurosic et détenir individuellement, 3 310 802 actions EUROSIC représentant autant de droits de vote, soit 19,91% du capital et des droits de vote d'Eurosic au jour de l'opération. Ce franchissement de seuils résulte d'une augmentation de capital d'Eurosic intervenue le 13 novembre 2008, consécutive à la fusion absorption de la société VECTRANE.

26.1.2.5.4.2. Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

En application de l'article L. 225-100-3 du Code de Commerce, nous vous précisons les points suivants susceptibles d'avoir une incidence en matière d'offre publique :

- la structure du capital est résumée dans le tableau figurant au 26.1.2.5.4.1 ci-dessus :
Les participations directes ou indirectes connues de la société et toutes informations en la matière sont décrites en Annexe 3 « Tableau des filiales et participations » du présent rapport de gestion.
- Il n'existe pas de restriction statutaire à l'exercice des droits de vote ;
- A la connaissance de la société, il n'existe pas de pactes et autres engagements signés entre actionnaires.
- Il n'existe pas de mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionariat du personnel avec des droits de contrôle qui ne sont pas exercés par ce dernier,
- Les règles de nomination et de révocation des membres du directoire sont les règles légales et statutaires prévues aux articles 16 et 17 des statuts.
- En matière de pouvoirs du directoire, les délégations en cours sont décrites dans le présent rapport au paragraphe relatif au programme de rachat d'actions et dans le tableau des délégations d'augmentation du capital en annexe 5 du présent rapport de gestion.
- La modification des statuts de notre société se fait conformément aux dispositions légales et réglementaires.
- Les accords conclus par la société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la société sont les suivants : convention de crédit du 9 octobre 2007.

- Les accords prévoyant des indemnités en cas de cessation des fonctions de membres du directoire sont décrits au paragraphe 26.1.2.5.2

26.1.2.5.4.3. Opérations sur titres

26.1.2.5.4.3.1. Opérations sur titres effectuées par Eurosic sur ses propres titres

Informations cumulées 2008	
Nombre de titres composant le capital de l'émetteur au 31/12/2008	16 628 443 titres
Capital auto-détenu de manière directe ou indirecte au début de l'exercice	73 527 titres
Nombre de titres auto-détenus au 31 décembre 2008	76 472 titres soit 0,46% du capital
Nombre de titres achetés dans l'année	33 060 titres
Nombre de titres vendus dans l'année	30 115 titres
Cours moyen des achats y compris frais de transaction (euros)	25,69 €
Cours moyen des ventes y compris frais de transaction (euros)	26,11 €
Frais de transaction (euros)	30 000 €
Valeur du portefeuille (euros) □ cours au 31 décembre 2008 : 14,5 €	1 108 844 €

Programme de rachat des actions Eurosic :

Nous vous rappelons que l'Assemblée générale mixte du 15 mai 2008 (7e résolution) a conféré au Directoire, pour une période de dix-huit mois, les pouvoirs nécessaires pour procéder à l'achat d'actions de la société dans la limite de 10 % du nombre d'actions composant le capital social. Le montant maximum de l'opération a été fixé à 114 056 784 euros.

Le bilan semestriel du contrat de liquidité a fait l'objet d'un descriptif publié par voie de communiqué le 13 janvier 2009.

A – Contrat de liquidité

Dans le cadre du contrat de liquidité conclu avec Natixis Securities au cours de l'année 2008 afin d'assurer l'animation du marché secondaire ou de la liquidité de l'action, Eurosic a racheté 33 060 actions pour un montant de 849 184 euros et cédé 30 115 actions pour un montant de 786 254 euros.

Aucun des titres ainsi acheté n'a fait l'objet d'une réallocation à une autre finalité que celle pour laquelle il a été acheté.

Au 31 décembre 2008, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité :

- 40 577 titres Eurosic
- 27 261,34 €

B – Autres objectifs du programme de rachat d'actions

Aucun autre objectif, hors la liquidité de l'action Eurosic, n'a été mis en œuvre en 2008.

C – Répartition des actions détenues au 31 décembre 2008

À la fin de l'exercice 2008, les 76 472 actions détenues directement par Eurosic, représentant 0,46 % du capital, étaient ainsi affectées :

- 31 250 actions (achetées au cours de l'exercice 2007) destinées à l'attribution gratuite d'actions à des salariés et/ou aux mandataires sociaux dans le cadre des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce, dont 6 200 actions attribués aux salariés en 2008 ;
- 4 645 actions (achetées au cours de l'exercice 2007) destinées à être remises en paiement ou à un échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe ;
- 40 577 actions destinées à l'animation du marché secondaire ou de la liquidité de l'action de la Société à travers le contrat de liquidité mentionné ci-dessus.

26.1.2.5.4.3.2. Opérations sur titres réalisées par les membres du Directoire au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008

Nom	Qualité	Nombre d'actions	Nature de l'opération	Description de l'instrument financier	Nombre de titres	Prix unitaire moyen
NEANT						

(Source : déclarations faites à l'AMF)

26.1.2.5.4.4. Opérations sur titres réalisées par les membres du Conseil de surveillance au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008

Nom	Qualité	Date de l'opération	Nombre d'actions	Nature de l'opération	Description de l'instrument financier	Nombre de titres	Prix unitaire moyen
AUDURIER Gilbert-Jean	Membre du Conseil de surveillance à la date de l'opération	19/11/2008	700	Achat	Actions Eurosic	700	16,18€
AUDURIER Gilbert-Jean	Membre du Conseil de surveillance à la date de l'opération	20/11/2008	300	Achat	Actions Eurosic	300	15,90€

(Source : déclarations faites à l'AMF)

26.1.2.5.4.5. Délégations financières relatives aux augmentations du capital

L'utilisation de ces délégations fait l'objet d'un tableau récapitulatif (cf. Annexe 5 « Tableau des délégations en matière d'augmentation de capital et autres autorisations en cours de validité » du rapport de gestion du Directoire figurant au chapitre 26.1 du présent document de référence).

- **Autorisation de faire racheter par la Société ses propres actions dans le cadre du dispositif de l'article L. 225-209 du Code de commerce (projet de 7^{ème} résolution).**

Nous vous rappelons que l'Assemblée Générale mixte du 15 mai 2008 a conféré au Directoire, pour une période de dix huit mois, les pouvoirs nécessaires pour procéder à l'achat d'actions de la Société dans la limite de 10 % du nombre d'actions composant le capital social.

Cette résolution ayant une échéance au 14 novembre 2009, soit avant la tenue de l'assemblée générale statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2009, nous vous proposons de conférer à nouveau au Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales et réglementaires applicables, pour une période de dix huit mois, conformément aux articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, à faire procéder à l'achat par la société, en une ou plusieurs fois aux époques qu'il déterminera, de ses propres actions dans le respect des conditions définies aux articles 241-1 à 246-6 du règlement Général de l'Autorité des Marché Financiers (AMF) et du Règlement Européen n° 2273/2003 dans la limite de 10 % du nombre d'actions composant le capital social, le cas échéant ajusté afin de tenir compte des éventuelles opérations l'affectant postérieurement à la présente assemblée.

Cette autorisation mettrait fin à l'autorisation donnée au Directoire par l'Assemblée Générale du 15 mai 2008.

Les acquisitions pourront être effectuées en vue :

- d'assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action Eurosic par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AFEI admise par l'AMF,
- de conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, dans le respect des pratiques de marché adises par l'AMF étant précisé que les actions acquises à cet effet ne peuvent excéder 5 % du capital de la société,
- d'assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du groupe dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment au titre de la participation aux résultats de l'entreprise, au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou par attribution gratuite d'actions,
- d'assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la société dans le cadre de la réglementation en vigueur,
- de procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises, sous réserve de l'autorisation à conférer par la présente assemblée générale des actionnaires dans sa onzième résolution à caractère extraordinaire.

La présente autorisation permettra également à la Société d'opérer sur ses propres actions en vue de toute autre finalité ou qui viendrait à être autorisée par les dispositions légales et réglementaires applicables ou qui viendrait à être reconnue comme pratique de marché par l'AMF. Dans une telle hypothèse, la Société informerait ses actionnaires par voie de communiqué.

Le prix maximum d'achat par action serait fixé à 200% de la moyenne des cours de bourse cotés aux vingt séances précédentes, hors frais d'acquisition. En cas d'opération sur le capital, notamment de division ou de regroupement des actions ou d'attribution gratuite d'actions, le prix sus-indiqué serait ajusté dans les mêmes proportions.

Le montant maximal de l'opération serait fixé à 100M€.

Les achats d'actions de la Société pourront porter sur un nombre d'actions tel que :

- le nombre d'actions que la Société achète pendant la durée du programme de rachat n'excède pas 10% des actions composant le capital de la société, à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à l'assemblée générale et étant précisé que les actions acquises en vue de leur remise ultérieure en l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe ne peuvent excéder 5 % du capital de la Société ; et
- le nombre d'actions que la Société détiendra à quelque moment que ce soit ne dépasse pas 10% des actions composant le capital de la Société.
 - Autorisation à donner au Directoire à l'effet d'utiliser des délégations et/ou autorisations en période d'offre publique dans le cadre de l'exception de réciprocité (projet de 10^{me} résolution)

Nous vous rappelons que l'assemblée générale mixte du 15 mai 2008 a conféré au Directoire, pour une période de dix huit mois, les pouvoirs nécessaires pour utiliser des délégations et/ou autorisations en période d'offre publique dans le cadre de l'exception de réciprocité.

Cette résolution ayant une échéance au 14 novembre 2009, soit vraisemblablement avant la tenue de l'assemblée générale statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2009, nous vous proposons de conférer à nouveau au Directoire, pour le cas où une offre publique visant la Société serait initiée par une entité qui elle-même n'aurait pas l'obligation, si elle faisait l'objet d'une offre, d'obtenir l'approbation de l'Assemblée pour prendre des mesures de défense pendant l'offre, ou qui est contrôlée par une entité qui n'applique pas cette obligation, il vous est demandé de bien vouloir autoriser le Directoire pour une durée de 18 mois à mettre en œuvre en période d'offre publique les délégations et/ou autorisations qu'il vous est demandé par ailleurs de lui consentir. Cette autorisation ne serait utilisable que dans le cadre de l'exception de réciprocité conformément à la législation applicable.

Cette autorisation mettrait fin à l'autorisation donnée au Directoire par l'Assemblée Générale du 15 mai 2008.

- **Autorisation en vue d'annuler les actions rachetées par la Société dans le cadre du dispositif de l'article L. 225-209 du Code de commerce (projet de 11^{me} résolution).**

Nous vous rappelons que l'assemblée générale mixte du 15 mai 2008 a conféré au Directoire, pour une période de vingt quatre mois, les pouvoirs nécessaires pour d'annuler les actions rachetées par la Société dans le cadre du dispositif de l'article L. 225-209 du Code de commerce.

Cette résolution ayant une échéance au 14 mai 2010, soit probablement avant la tenue de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2009, nous vous proposons de donner à nouveau au Directoire, avec faculté de subdélégation

dans les conditions fixées par la loi, l'autorisation d'annuler, dans la limite de 10 % du capital, les actions que la Société détient ou pourra détenir par suite des rachats réalisés dans le cadre de l'article L. 225-209 du Code de commerce et de la délégation à consentir par l'assemblée aux termes du projet de septième résolution, ainsi que de réduire le capital social à due concurrence conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Cette autorisation serait fixée à vingt-quatre (24) mois.

Cette autorisation mettrait fin à l'autorisation donnée au Directoire par l'Assemblée Générale du 15 mai 2008.

26.1.2.6. Autres informations

26.1.2.6.1. Principaux risques et incertitudes auxquels est exposée la Société

Les différentes informations sur les risques et incertitudes auxquels Eurosic doit faire face sont détaillées dans la section 26.1.1.8 « Principaux risques et incertitudes auxquels est exposé le groupe Eurosic ».

26.1.2.6.2. Recherche et développement

Compte tenu de l'activité du groupe Eurosic, les coûts de recherche et développement ne sont pas significatifs.

26.1.2.6.3. Ressources humaines

26.1.2.6.3.1. Effectifs

Au 31 décembre 2008, l'effectif total du Groupe s'élève à 19 salariés, dont 2 personnes en contrat à durée déterminée et une personne à temps partiel.

Cet effectif est stable comparé à celui du 31 décembre 2007.

Néanmoins, en effectif moyen le Groupe a disposé en 2008 de 17 salariés contre 14 salariés en 2007.

L'effectif est composé de 12 hommes et 7 femmes dont l'âge moyen est 42 ans.

90% des effectifs est composée de cadres.

La politique de recrutement, entamée en 2007 pour faire face à plusieurs départs et permettre la constitution d'une équipe opérationnelle, a été poursuivie en 2008 et cette année a été une année de consolidation des effectifs.

Ciblés sur des profils expérimentés les effectifs du Groupe visent à permettre une organisation claire, constituée d'une équipe de professionnels, resserrée et réactive.

La fusion absorption de Vectrane par Eurosic a permis un regroupement de tous les effectifs au sein de la société absorbante, Eurosic.

Le transfert des contrats de travail, en application de l'article L1224-1 (ancien article L 122-12 alinéa 2) du code du travail, a été réalisé. Ceci a concerné les 5 salariés de Vectrane.

Au terme de cette fusion absorption, la totalité des effectifs composant le Groupe est salariée d'Eurosic.

26.1.2.6.3.2. Evolution de la Gouvernance

Au cours de sa séance du 29 septembre 2008, Monsieur Hervé DENIZE, Président du Conseil de Surveillance a informé le Conseil que Madame Méka Brunel avait présenté sa

démission de la fonction de Présidente du Directoire et de l'ensemble de ses fonctions au sein du Groupe Eurosic.

Monsieur Jean-Eric VIMONT a ainsi été nommé le 25 novembre 2008, Président du Directoire d'Eurosic jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer en 2009 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

Monsieur Gilbert-Jean AUDURIER a par ailleurs été nommé à compter du 1^{er} décembre 2008, membre du Directoire, pour la durée du mandat, soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer en 2012 sur les comptes de l'exercice 2011.

En outre, la démission d'office de Monsieur Philippe de LIME, membre du Directoire, a pris effet le 2 septembre 2008. Monsieur Philippe de LIME ayant atteint la limite d'âge fixée dans les statuts d'Eurosic.

Il a été précisé que le Directoire avait pour mission de proposer au Conseil de Surveillance, dès le début de l'année 2009, les nouveaux axes stratégiques d'Eurosic tenant compte de l'évolution récente des marchés immobiliers.

26.1.2.6.4. Informations environnementales

Se référer au paragraphe 26.1.1.7 « Informations environnementales ».

26.1.2.6.5. Conventions réglementées passées par la Société

Nous vous demandons d'approuver les conventions visées à l'article L 225-86 et 225-90 du code de commerce.

Leur présentation et les informations requises les concernant figurent dans le rapport spécial des commissaires aux comptes, qui vous sera présenté à l'Assemblée Générale.

26.1.2.6.6. Rapport du Président du Conseil de surveillance sur la gouvernance et le contrôle interne

Le rapport du Président du Conseil de surveillance sur la gouvernance et le contrôle interne figure en Annexe 6 du présent rapport de gestion.

Annexes

Annexe 1 : Liste des actifs au 31.12.2008

Annexe 2 : tableau de résultat des 5 derniers exercices d Eurosic

Annexe 3 : tableau des filiales et participations d'EUROSIC au 31-12-2008.

Annexe 4 : Liste des mandats en cours au 31.12.2008 et des mandats exercés au cours des 5 dernières années

Annexe 5 : Tableau des délégations en matière d'augmentation de capital et autres autorisations en cours de validité au 31.12.2008

Annexe 6 : Rapport du Président du Conseil de surveillance sur la gouvernance et le contrôle interne

Annexe 1 : Liste des actifs au 31.12.2008

Actif	Localisation	Locataire	Adresse	Descriptif	Surface utile (m²)
Bureaux en exploitation					
- <i>Avant Seine</i>	Paris	CNCE	33/39 Quai d'Austerlitz, 50 avenue Mendès France 75013 Paris	Cet immeuble à l'ossature béton et aux murs en rideaux de verre comporte de nombreuses terrasses. Au rez-de-quai, rez-de-jardin et rez-de-chaussée, on trouve les salles de sport, l'auditorium, la cafétéria, les locaux commerciaux... Il est situé dans le nouveau quartier d'affaires Seine Rive Gauche.	43 477
- <i>Grand Seine</i>	Paris	IXIS AM	21 Quai d'Austerlitz 75013 Paris	Au-dessus des deux niveaux de parking, le rez-de-chaussée rassemble l'accueil, des bureaux et salles de réunion, une cafétéria et des locaux commerciaux. A l'entresol, on trouve essentiellement les locaux techniques. Dans les étages supérieurs, du 6e au 8e, les niveaux comportent de larges terrasses.	21 583
- <i>Saint-Martin</i>	Paris	BETC Euro RSCG	85/87 rue du Faubourg Saint-Martin 75010 Paris	Ce bâtiment de cinq étages est situé au cœur de Paris, dans un quartier particulièrement bien desservi par les transports. Les étages offrent une hauteur sous plafond de plus de trois mètres et des galeries aux 2e et 5e étages surplombent les étages inférieurs. Le rez-de-chaussée comprend un vaste espace d'exposition où se tiennent des expositions ouvertes au public.	5 643
- <i>Delos</i>	Région	RTE	62 rue Louis Delos 59709 Marcq-en-Baroeul	Cet immeuble de 4 étages comprend près de 200 emplacements de parking.	7 247
- <i>Terra Nova II (détenu à 50% via une SCI)</i>	IDF	Multilocataire (Nouvelles Frontières, BNP)	74 rue de Lagny 93100 Montreuil-sous-Bois	Cet immeuble développe, sur 2 niveaux d'infrastructure et 5 étages, une surface locative de 31 800 m² de bureaux, archives et RIE et 449 places de stationnement.	31 800
- <i>Boulogne Jaurès</i>	IDF	Alten	221 bis avenue Jean Jaurès 92100 Boulogne-Billancourt	Immeuble de 8 étages et 148 places de parkings	6 776
Bureaux en développement					
- <i>52 Hoche</i>	Paris	nd	52 avenue Hoche 75008 Paris	A 150 mètres de l'Etoile, Eurosic réalise un immeuble neuf de 11 130 m², avec une terrasse dominant la place de l'Etoile, un jardin intérieur, un parking de 128 places, un restaurant d'entreprise de 350 couverts, une cafeteria et un auditorium.	11 034
- <i>Quai 33</i>	IDF	nd	33 quai de Dion Bouton 92800 Puteaux	Tour de 22 400 m2 de bureaux neufs, comprenant des terrasses végétalisées, un parking privatif de 368 places de voitures, 22 de voitures électriques, 28 de motos et 60 de vélos, un auditorium et un restaurant d'entreprise de 444 places.	22 400
- <i>Jazz</i>	IDF	nd	Îlot B2, ZAC du Trapèze 92100 Boulogne-Billancourt	Le calepinage en pierre de la façade imaginée par Carlos Ferrater, combine élégance et performance énergétique. Le rafraîchissement des bureaux, de 2,70m de hauteur sous plafond, sera assuré par des poutres froides.	7 451
Parcs tertiaires					
- <i>Saint Christophe</i>	IDF	SNC Parc Saint Christophe	Parc Saint Christophe 95863 Cergy-Pontoise	Le Parc Saint Christophe appartient à la catégorie restreinte des campus de bureaux de taille significative et situés en Ile-de-France. Cet ensemble comprend 18 bâtiments de bureaux, trois pôles de restauration et de services, un centre de formation, un bâtiment de logistique et un bâtiment d'accueil	ns
- <i>Lille Seclin</i>	Région	Atos Wordline	ZI Rue de la Pointe 59113 Seclin	Les trois bâtiments détenus par le Groupe Eurosic ont été construits pour répondre aux besoins du groupe Atos Worldline. Cet ensemble abrite le centre technique informatique Atos Multimedia où travaillent plus de 800 personnes. Outre les bureaux, cet ensemble immobilier regroupe des salles informatiques, des restaurants d'entreprise et des parkings	ns
Loisirs					
- <i>Center Parcs Sologne</i>	Région	Center Parcs SCS	Domaine des Hauts de Bruyère 41600 Chaumont-sur-Tharonne	Le centre est situé sur la petite commune de Chaumont-sur-Tharonne dont le territoire s'étend sur 8 000 hectares dont 90% de forêt. Il est facilement accessible par la route ou le train et occupe 109 hectares. Il développe 704 cottages pour 3 810 lits.	ns

- <i>Center Parcs Normandie</i>	Région	Center Parcs SCS	Les Barils 27130 Verneuil-sur-Avre	Situé à 115 kilomètres de l'ouest de Paris, le Center Parcs Normandie s'étend sur 163 hectares. Il regroupe 6 plans d'eau d'une surface totale de 15 hectares. Il développe 734 cottages, 3 748 lits, un hôtel de 86 chambres doubles	ns
- <i>Club Med Deux Alpes</i>	Région	Club Méditerranée SA	ZAC du clos des Fonds 38860 Mont-de-Lans	Situé aux pieds des pistes, cet immeuble de 8 étages dispose de 262 chambres commercialisées, d'installations de restauration et de loisirs. Sa terrasse panoramique est bien ensoleillée. D'importants travaux de rénovation ont permis au village d'obtenir la classification 3 Tridents dès l'hiver 2007-2008.	456 ⁹
Logistique					
- <i>Entrepôts frigorifiques Tesson</i>	IDF/Région	Sofrica ou Sofrilog		14 plate-formes logistiques à température dirigée	ns

Annexe 2 : tableau de résultat des 5 derniers exercices d EUROSIC

NATURE DES INDICATIONS	31/12/2004	31/12/2005	30/06/2006	31/12/2007	31/12/2008
I Capital en fin d'exercice :					
a) capital social	22 848 880	22 848 880	22 848 880	264 863 488	266 055 088
b) nombre des actions ordinaires existantes	1 428 055	1 428 055	1 428 055	16 553 968	16 628 443
c) nombre des actions à dividende prioritaire (sans droit de vote) existantes					
d) nombre maximal d'actions futures à créer d1. par conversion d'obligations d2. par exercice de droits de souscription					
II Opérations et résultats de l'exercice :					
a) chiffre d'affaire hors taxe	42 211 905	46 088 832	8 721 958	22 184 240	49 279 019
b) résultat avant impôts et charges calculées (amortissements et provisions)	33 254 869	34 498 356	6 616 534	41 430 229	26 189 495
c) impôt sur les bénéfices	2 420 897	2 275 184	363 902	3 046 723	50 195
d) participation des salariés due au titre de l'exercice	0	0	0	0	0
e) résultat après impôts et charges calculées (amortissements et provisions)	5 646 059	5 253 335	1 840 136	(9 256 160)	(121 453 116)
f) résultat attribué	2 470 535	2 613 341	1 313 811		
III Résultat par action :					
a) résultat avant impôts et charges calculées (amortissements et provisions)	23,29	24,16	4,63	2,50	1,57
b) résultat après impôts et charges calculées (amortissements et provisions)	3,95	3,68	1,29	-0,56	-7,30
c) dividende attribué à chaque action (1)	1,73	1,83	0,92	1,75	
IV Personnel :					
a) effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	0	0	0	6	17
b) montant de la masse salariale de l'exercice	0	0	0	518 671	1 561 273
c) montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, etc.)	0	0	0	184 647	716 407

(1) Selon décision d'assemblée générale, distribution de dividendes nets

Annexe 3 : tableau des filiales et participations d'EUROSIC au 31-12-2008

Informations Financières	Capital (K€)	Capitaux propres autre que le capital (K€)	Quote-part du capital détenue (en pourcentage)	Valeur comptable des titres détenus (€)		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés (K€)	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé (K€)	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice (K€)
				Brute	Nette				
Filiales et participations									
A. Renseignements détaillés sur chaque titre (b) dont la valeur brute excède 1 % du capital de la société astreinte à la publication :									
1. Filiales (détenues à + de 50 %)									
FAUBOURG SAINT MARTIN 105 Avenue Raymond Poincaré 75116 PARIS	39	6 924	100 %	6 473 252	6 473 252	0	2 061	489	369
TOWER 105 Avenue Raymond Poincaré 75116 PARIS	10	-11 329	100 %	25 885 145	25 885 145	7 455	0	3 540	0
MULTIMEDIA 105 Avenue Raymond Poincaré 75116 PARIS	10	805	100 %	6 613 039	6 613 039	2 700	2 337	805	805
FONCIERE DOMAINE DES BOIS FRANCS 105 Avenue Raymond Poincaré 75116 PARIS	19	50 664	100 %	10 836 759	10 836 759	6 456	9 373	1 686	2 134
FONCIERE DU PARC 105 Avenue Raymond Poincaré 75116 PARIS	40	38 152	100 %	38 088 077	38 088 077	0	12 658	1 820	2 125
DELOS 105 Avenue Raymond Poincaré 75116 PARIS	105	4 961	100 %	6 181 104	5 592 261	0	1 268	-22	274
CUVIER MONTREUIL 1-3 Rue des Italiens 75009 PARIS	100	-62	50 %	41 037 988	41 037 988	6 468	2 544	-297	0
2. Filiales (détenues à - de 10 %)									
CICOBAIL SA (*) 4 Quai de Bercy 94224 CHARENTON	52 976	90 344	8,04 %	7 623 768	7 623 768	0	53 897	25307	2 129
B. Renseignements globaux sur les autres titres (c) dont la valeur brute n'excède pas 1 % du capital de la société astreinte à la publication :									
C. Renseignements globaux sur les autres titres (c) c'est-à-dire A+B									

(*) Chiffres au 31-12-2007

Annexe 4 : Liste des mandats en cours au 31.12.2008 et des mandats exercés au cours des 5 dernières années

Membres du Directoire d'EUROSIC au 31 décembre 2008					
Nom et Prénom ou dénomination sociale des mandataires	Mandat dans la société	Date de nomination	Date de fin de mandat	Fonction principale exercée dans la société	Principaux mandats et/ou fonctions dans une autre société (groupe et hors groupe)
Monsieur Jean-Eric VIMONT	Membre du Directoire	01/02/2008	AGO statuant sur les comptes 2008	Président du Directoire depuis le 26/11/2008	<p><u>En cours :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - CAPNEXI OPCl: Président et administrateur - SA DELCIS : représentant permanent de SIG 30 PARTICIPATIONS, Administrateur - SA CILOGER : représentant permanent de GCE Services Immobiliers, membre du Conseil de surveillance - Opportunité Placement Ciloger 1 SPPICAV RFA : Représentant permanent de GCE IMMOBILIER - Filiales d'Eurosic : <ul style="list-style-type: none"> - SAS Faubourg Saint Martin, SAS Foncière du Parc, représentant d'Eurosic, Président - SCI Multimédia, SCI Tower, SCI Delos, représentant permanent d'Eurosic, Gérant - SARL Foncière du domaine des bois francs, gérant - SCI Cuvier Montreuil : représentant permanent d'Eurosic, co gérant <p><u>A l'étranger :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - NEXIBEL INVESTISSEMENT (anciennement dénommée NEXIBEL 4) - Administrateur - Nexity Biandrate - Administrateur - SESTO EDISON 1 et SESTO EDISON 2 - Consigliere et Amministratore delegato - CAPTIVA NEXIS SARL, membre de catégorie B du conseil de gérance <p><u>Expirés :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - SARI HARTFORD : Président-Directeur-Général et administrateur

				<p>- SIG 30 PARTICIPATIONS : Président</p> <p>- Représentant légal de SIG 30 PARTICIPATIONS, Président de :</p> <p>SAS NEXIMMO 33, SAS NEXIMMO 34, SAS NEXIMMO 35, SAS NEXIMMO 36, SAS NEXIMMO 38, SAS NEXIMMO 41, SAS NEXIMMO 42, SAS NEXIMMO 44, SAS NEXIMMO 45, SAS NEXIMMO 46, SAS NEXIMMO 47, SAS NEXIMMO 48, SAS NEXIMMO 49, SAS NEXIMMO 50, SAS NEXIMMO 51, SAS NEXIMMO 52, SAS NEXIMMO 53, SAS NEXIMMO 54, SAS NEXIMMO 55, SAS NEXIMMO 56, SAS NEXIMMO 57, SAS NEXIMMO 58, SAS NEXIMMO 59, SAS NEXIMMO 60, SAS NEXIMMO 61, SAS NEXIMMO 62, SAS NEXIMMO 63</p> <p>- Représentant légal de SIG 30 PARTICIPATIONS, co-Gérante de SCI AG3 GENNEVILLIERS et SCI BOULOGNE VILLE A3B</p> <p>- Représentant légal de SIG 30 PARTICIPATIONS, Gérante de SNC NEXIMMO 37</p> <p>- Représentant permanent de NEXIM 5 administrateur de SARI HARTFORD</p> <p>- Représentant permanent de NEXIBEL INVESTISSEMENT (ex NEXIBEL 4) administrateur de SAS NEXIS 1</p> <p>- Administrateur de SAS SOCIETE IMMOBILIERE ESCE, SA CREDIT FONCIER DE FRANCE</p> <p>- Administrateur de NEXIBEL 6</p> <p>- Administrateur, membre du comité d'investissement et Président du comité d'audit de VECTRANE</p>
--	--	--	--	---

				<ul style="list-style-type: none"> - SAS NEXIMMO 39 : membre du Conseil de surveillance - SA EUROSIC : membre du Conseil de surveillance, Président du comité d'audit et membre du comité d'investissement - NEXITY : Directeur Général du pôle d'investissement
AUDURIER Gilbert-Jean	Membre du Directoire	12/11/2008 (Date d'effet : 01.12.2008)	AGO statuant sur les comptes 2011	<p>En cours :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rougier : Membre du conseil de surveillance - Semager : Administrateur - Chambre de commerce italienne pour la France - Association : Vice-Président du conseil <p>À l'étranger : NEANT</p> <p>Expirés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Banque Palatine : Membre du Directoire - VECTRANE : Administrateur ; Président du Comité Financier ; Membre du Comité d'Audit - Gce Bail : Représentant permanent de la Banque Palatine, administrateur - Pan Pharma : Représentant permanent de la Banque Palatine, administrateur - UEA : Représentant permanent de la Banque Palatine, Membre du conseil de surveillance - MAROTTE SA : Administrateur - Banque Privée Fideuram Wargny : Administrateur - Finauteuil : Administrateur - Gce Affacturage : Représentant permanent de la Banque Palatine, administrateur - Gpm Assurances : Représentant permanent de la Banque Palatine, Membre du conseil de surveillance - Financière Fideuram : Administrateur - Gérer Participations : Président Directeur Général - Gérer Intermédiation : Président Directeur Général - Gérer Assurances : Représentant permanent de la Banque palatine, administrateur

					<p>Gérer Conseil : Représentant permanent de la Banque Palatine, administrateur</p> <p>Pan Médica : Représentant permanent de la Banque Palatine, administrateur</p> <p>Genehabitat 5 : Membre du conseil de surveillance</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eurosic : Représentant permanent de la Banque Palatine Administrateur - Eurosic : membre du Conseil de surveillance - GERER S2E Sas : Membre du comité de surveillance - Palatine Asset Management : Membre du comité de surveillance et Président du comité d'audit - Société Foncière d'Investissement SAS : Président - Conservateur Finance : Représentant permanent de la banque Palatine - Gérer Conseil SAS : administrateur et Membre du comité d'audit
--	--	--	--	--	---

Nom et Prénom ou dénomination sociale des mandataires	Mandat dans la société	Date de nomination	Date de fin de mandat	Autre(s) fonction(s) dans la société	Principaux mandats et/ou fonctions dans une autre société (groupe et hors groupe)
Membres du Directoire d'EUROSIC ayant quittés leurs fonctions au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008					
BRUNEL Méka	Membre du Directoire	30/05/2007	01/12/2008	Présidente du directoire jusqu'au 1/12/2008	<p>En cours :</p> <ul style="list-style-type: none"> - UNIVERSITE CERGY PONTOISE : Membre du Conseil d'Administration <p>Expirés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - VECTRANE : Présidente Directrice Générale et membre du comité d'investissement - Filiales d'Eurosic : <ul style="list-style-type: none"> - SAS Faubourg Saint Martin, Foncière du Parc ; représentant d'Eurosic, Président - SCI Multimedia, SCI Tower, SCI Delos, représentant permanent d'Eurosic, Gérant - SCI Cuvier Montreuil représentant permanent d'Eurosic Co gérant - Fédération des Sociétés immobilières et foncières: Administrateur <p>A l'étranger : NEANT</p>
de LIME Philippe	Membre du directoire	30/05/2007	02/09/2008	Secrétaire Général	<p>Expirés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - VECTRANE : Secrétaire Général

Membres du Conseil de surveillance au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008

Nom et prénom ou dénomination sociale	Date de la première nomination / cooptation	Date d'expiration du mandat	Fonction principale exercée dans la société	Principaux mandats et/ou fonctions dans une autre société (groupe et hors groupe)
DENIZE Hervé	05/09/2007	AGO statuant sur les comptes 2012	Président du Conseil de Surveillance, membre du comité des nominations et des rémunérations	<p>En cours :</p> <ul style="list-style-type: none"> - SA NEXITY : Administrateur et Directeur Général Délégué et membre du Comité d'Investissements - SA CHANTIERS NAVALS DE L'ESTEREL : Président Directeur Général et Administrateur - Président: SAS NEXIM 4, SAS NEXIMMO 3, SAS NEXIMMO 4, SAS NEXIMMO 8, SAS NEXIMMO 11, SAS NEXIMMO 12, SAS NEXIMMO 16, SAS NEXIMMO 17, SAS NEXIMMO 19, SAS SARI INVESTISSEMENTS - Administrateur de SAS APOLLONIA, SA NEXITY ENTREPRISES (ex. SARI), GIE DES LONGS QUARTIERS, SA CREDIT FONCIER DE FRANCE - Directeur général non administrateur de SA CREDIT FINANCIER LILLOIS (CFL) - Président et Membre du Conseil de Surveillance de SA SAGGEL HOLDING et SA ISélection - Président et Membre du Conseil de Surveillance de SAS CENTURY 21 FRANCE - Gérant de : SNC QUAI D'ARENCE, SCI MONTREUIL RUE CUVIER SNC NEXIMMO 28, SNC NEXIMMO 29 SNC RUE DU PETIT CLAMART et SNC AUBERT EGALITE - Co-gérant de : SNC NEXITY REIM (ex NEXITY INVESTISSEMENT), SCI AVENIR et SCI FUTUR ANTERIEUR

				<p>- Représentant permanent de NEXITY, administrateur de SA NEXITY SAGGEL PROPERTY MANAGEMENT (ex SAGGEL GESTION)</p> <p>- Représentant permanent de NEXITY FRANCHISES, administrateur de : SAS FINANCIERE GUY HOQUET IMMOBILIER</p> <p>- Représentant DE LA SAS NEXIM 4, Président de : SAS CANTON 1, SAS CANTON 2 et SAS CANTON 9</p> <p>- Représentant légal de SARI INVESTISSEMENTS, Président de : SAS NEXIMMO 1, SAS NEXIMMO 5, SAS NEXIMMO 6, SAS NEXIMMO 9 , SAS NEXIMMO 10, SAS NEXIMMO 31, SAS NEXIMMO 32, SAS MASSENA PARIS 13 EME, SAS VANEAU , NEXICOM 1 , NEXICOM 2 et NEXICOM 3</p> <p>- Représentant légal de SARI INVESTISSEMENTS, Liquidateur de - OPERATEUR ALSACE EIFFEL LEVALLOIS et OPALE LEVALLOIS SAS</p> <p>- Représentant légal de SARI INVESTISSEMENTS, Président de SAS MASSENA PARIS 13 EME, co-gérant de SNC PROMOTION M7</p> <p>- Représentant légal de SARI INVESTISSEMENTS, Gérante de : SNC DANTON PROMOTION, SCI L'ECRIN, SCI BEZIERS LOGISTIQUE, SNC LIEUSAIN PARC DU LEVANT A2, SNC NEXITIM, SNC ACTILOGIS 1 DE L'ISLE d'ABEAU, SCI PARC DES LUMIERES 2 (ex SCI MULHOUSE LOGISTIQUE), SCI PARC SAINT QUENTIN, SCI PARC DE GONESSE, SNC IRIS LYON SAINT PRIEST (ex BOURG EN BRESSE ACTILOGIS), SCI FOS ACTILOGIS, SCI MONTELIMAR ACTILOGIS, SCI PARC DES LUMIERES, SNC MARSEILLE JOLIETTE, SCI PARC DE LISSES, SCI PARC DE SENART, SNC LE</p>
--	--	--	--	---

			<p>BOURGET PARC DE L ESPACE, SNC PARC PAUL BERLIET, SNC ACTILOGIS FOS DISTRIPORT, SNC DEATORIS LYON SAINT PRIEST, SNC MONTELMAR ACTILOGIS, SNC PARC SAINT QUENTIN 3 (ex NEXIMMO 22), SNC PARC DE NIMES (ex SNC NEXIMMO 23), SNC NIMES ACTILOGIS (ex SNC NEXIMMO 24) , SNC PARC DE LA PLAINE DE L'AN III (ex SNC NEXIMMO 25) , SNC MONTELMAR ACTILOGIS 2, SNC COUDRAY ACTILOGIS, SNC SENNECEY LOGISTIQUE, SNC DU PARC DES CHESNES, SNC DU PARC D'ATTON, SNC DU PARC DES LUMIERES 3, SNC PARC DES EOLIENNES, SNC DU PARC DES LUMIERES 4, SNC PARC ACTILOGIS DE L'ISLE D'ABEAU (ex SNC NEXIMMO 27), SNC PARC DE CORBAS, SNC MORMANT LOGISTIQUE, SNC PARC MORMANT, SNC RIS ACTILOGIS, SNC PARC DE LA CAMBUSE, SNC PERSAN ACTILOGIS, SNC VOROIZE EXPRESS, SNC DU PIC DE BELLEDONNE et SNC MESNIL EN THELLE LOGISTIQUE</p> <p>- Représentant légal de SARI INVESTISSEMENTS, co-Gérante de SCI CLICHY EUROPE 3, SNC PB 31 PROMOTION, SCI BORDEAUX BASTIDE 1, SNC CRISTALESPLACE, SCI REILLE MONTSOURIS 98, SNC VERSAILLES CHANTIERS AMENAGEMENT, SCI CLICHY EUROPE, SCI PARIS-BERTHELOT, SCI MARSEILLE AVENUE VITON, SCI MARSEILLE 165 AVENUE DU PRADO, SCI PARC DE GERLAND ILOT N°3 et SCI PARC DE GERLAND ILOT N°4</p> <p>- Représentant permanent de SARI INVESTISSEMENTS, administrateur de SA NEXITY SERVICES</p> <p>- Représentant permanent de SARI INVESTISSEMENTS, Membre du Conseil de Surveillance de : SAS GEPRIM, SAS GEPRIM CONSTRUCTION</p> <p>- Représentant permanent de</p>
--	--	--	--

			<p>COFIPA, administrateur de : SAS GEORGE V GESTION - Représentant permanent de GEORGE V GESTION, administrateur de SA FEREAL, SA RESSOURCES ET VALORISATIONS, SA CFFI et SAS GEORGE V REGION NORD, - Représentant permanent de la SAS NEXITY LOGEMENT, administrateur de SA CREDIT FINANCIER LILLOIS, SA NEXITY CONSULTING - Représentant permanent NEXITY REGIONS I, administrateur de SAS NEXITY LOGEMENT - Représentant permanent de Nexity SA, administrateur de : LAMY SA</p> <p><u>A l'étranger</u> - Administrateur de : Nexity Espana (Espagne) - Administrateur de : Companhia Imobiliara do Sena (Portugal) - Représentant permanent de SIG 30 Participations dans Nexity IG - Représentant de SIG 30 Participations, administrateur de NEXIBEL 1 (Belgique) - Représentant de SIG 30 Participations, administrateur de NEXIBEL 2 (Belgique), NEXIBEL 3 (Belgique), NEXIBEL 5 (Belgique)</p> <p>- Administrateur de NEXIBEL INVESTISSEMENT (ex NEXIBEL 4) (Belgique)</p> <p>- Administrateur de NEXIBEL 6 (Belgique)</p> <p>- Co gérant de NEXIMUR (Belgique)</p> <p><u>Expirés :</u> - Membre et Président du Comité de rémunération de : SA VECTRANE - Représentant permanent de EUROSIC SA, administrateur de SA VECTRANE - Membre du Comité d'audit de : SOCIETE LAMY SA - Gérant de SNC SOCIETE D'INVESTISSEMENTS EN IMMOBILIER, SNC NEXIMMO 27, SNC PUTEAUX AMENAGEMENT, SNC TISON RIVOLI, SNC VOLNEY SAINT MARTIN, SNC HAUT LAUVERT ANTIBES et SNC</p>
--	--	--	--

				<p>BERCY VAN GOGH</p> <ul style="list-style-type: none"> - Co-gérant de SNC MARC SCHWOOB REPUBLIQUE - Représentant légal de SARI INVESTISSEMENTS, Gérante de : SNC 20 QUAI DU LAZARET - Représentant permanent de SAS NEXIM 5, administrateur de : SAS SOCIETE IMMOBILIERE ESCE - Représentant permanent de GEORGE V GESTION, administrateur de SAS SEERI - Représentant permanent de GCE IMMOBILIER, membre du Conseil de surveillance de SOCIETE LAMY SA
KARYOTIS Daniel	30/05/2007	AGO statuant sur les comptes 2012	Vice - Président du Conseil de Surveillance (à compter du 30/05/2007), Président du comité des nominations et des rémunérations	<p>Mandats en cours :</p> <ul style="list-style-type: none"> - BANQUE PALATINE : Président du Directoire - LA COMPAGNIE 1818-BANQUIERS PRIVES : représentant permanent de la banque Palatine – membre du Conseil de surveillance - CICOBAIL : Vice-président - PALATINE ASSET MANAGEMENT : Président du Conseil de Surveillance, Président du comité des rémunérations - COFACE : Administrateur - O.C.B.F. : Administrateur, représentant permanent de la Banque Palatine - CGE CAPITAL : Membre du Conseil de Surveillance, représentant permanent de la Banque Palatine - FINANCIERE OCEOR : membre du Conseil de surveillance - TRADE EXPLOITATION : Président du comité exécutif - NATIXIS EPARGNE FINANCIERE : membre du Conseil de surveillance - NATIXIS EPARGNE FINANCIERE GESTION : membre du Conseil de surveillance <p>À l'étranger : NEANT</p> <p>Mandats expirés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ECUREUIL GESTION : Membre du Conseil de Surveillance, représentant permanent de la Banque Palatine - ECUREUIL GESTION FCP : Membre du Conseil de Surveillance, représentant permanent de la Banque Palatine

				<ul style="list-style-type: none"> - GCE Immobilier : Administrateur et Président du Comité d'Audit - Banque Palatine : membre du Conseil de Surveillance, membre du Comité d'Audit - CAISSE DE CHAMPAGNE ARDENNES : Président du Directoire - CAISSE D'EPARGNE DU PAS DE CALAIS : Membre du Directoire en charge du développement et de la production bancaire - La Compagnie 1818-Banquiers Privés : Vice-président du Conseil de Surveillance - LANSON INTERNATIONAL : Vice-président du Conseil de Surveillance - ECUREUIL VIE : Censeur - EUROSIC : représentant permanent de la Banque Palatine - COMITE ECONOMIQUE ET SOCIAL Régional : membre - CILOGER : administrateur
AUFFRAY Gérard	30/05/2007	AGO statuant sur les comptes 2012	Membre du Conseil de Surveillance	<p><u>Mandats en cours</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Groupe Gérard Auffray : Président du Conseil de Surveillance - SIGMA : Membre du Conseil de surveillance - SIGMA Gestion : Vice-président du Conseil de Surveillance <p><u>À l'étranger</u> :</p> <p>NEANT</p> <p><u>Mandats expirés</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - SAVELYS : Membre du Conseil de Surveillance - SOGENIAL IMMOBILIER : Gérant - AVENIR FINANCE : Administrateur, représentant permanent de la SAS Groupe Gérard Auffray
BAYARD Serge représentant de CNCE	30/05/2007	07/11/2008	Représentant de CNCE jusqu'au 7/11/2008 membre du Conseil de surveillance Président du comité de développement durable	<p><u>En cours</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - FONCIERE PARIS ILE DE France : Administrateur - SAGI : administrateur <p><u>À l'étranger</u> :</p> <p>NEANT</p> <p><u>Expirés</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - VECTRANE : Administrateur et membre du comité d'investissement - CILOGER : représentant permanent de CNCE, Administrateur - SOCFIM : représentant permanent

				<p>de CNCE, Administrateur</p> <ul style="list-style-type: none"> -SOGARIS : représentant permanent de CNCE, Administrateur -LAMY : représentant permanent de CNCE, Administrateur - GCE SEM : représentant permanent de CNCE, Administrateur - GCE Foncier Coinvest : Président
COLONNA d'ISTRIA Olivier représentant de CNCE	07/11/2008	AGO statuant sur les comptes 2012	Représentant de CNCE membre du Conseil de surveillance, membre du comité des investissements, Président du comité développement durable	<p><u>En cours :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Président du Directoire de SOCFIM - Membre du Conseil de surveillance de CILOGER <p><u>Expirés :</u> NEANT</p> <p><u>A l'étranger :</u> NEANT</p>
DEPOUX Philippe représentant GENERALI VIE	17/11/2008	AGO statuant sur les comptes 2012	Représentant GENERALI VIE membre du Conseil de Surveillance, membre du comité des investissements	<p><u>En cours :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Generali Immobilier Conseil SAS et Generali Immobilier Gestion SAS - Foncière des murs : représentant permanent de Generali France Assurances au Conseil de surveillance - IEIF : administrateur - Club immobilier d'IDF : administrateur <p><u>A l'étranger :</u> NEANT</p> <p><u>Expirés :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Société Foncière Lyonnaise, Directeur Général Adjoint et Chief Operating Officer puis Directeur Général Délégué (mandat) et Chief Operating Officer - Locaparis, : Président - Segprim : Directeur Général Délégué & administrateur puis Président Directeur Général
DIOT Laurent	01/02/2008	AGO statuant sur les comptes 2012	Membre du Conseil de Surveillance, membre du comité d'audit et des comptes, membre du comité des investissements	<p><u>En cours :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Membre du Comité d'Audit de Crédit Foncier de France SA - Directeur Financier : Nexity - Président directeur Général et administrateur : SA DELCIS - Membre du Conseil de surveillance de SAS CENTURY 21 France - Administrateur de : SA CREDIT FONCIER DE

				<p>FRANCE</p> <p>CAPNEXI OPCI (à compter du 19 mai 2008)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Président et membre du Directoire de SAS NEXIMMO 39 - REPRESENTANT PERMANENT DE NEXITY LOGEMENT administrateur de DBS SAS - REPRESENTANT PERMANENT DE NEXIM 5 administrateur de SARI HARTFORD <ul style="list-style-type: none"> - PRESIDENT de SIG 30 PARTICIPATIONS - Représentant légal de SIG 30 PARTICIPATIONS, Président de : SAS NEXIMMO 33, SAS NEXIMMO 34, SAS NEXIMMO 35, SAS NEXIMMO 36, SAS NEXIMMO 38, SAS NEXIMMO 41, SAS NEXIMMO 42, SAS NEXIMMO 44, SAS NEXIMMO 45, SAS NEXIMMO 46, SAS NEXIMMO 47, SAS NEXIMMO 48, SAS NEXIMMO 49, SAS NEXIMMO 50, SAS NEXIMMO 51, SAS NEXIMMO 52, SAS NEXIMMO 53, SAS NEXIMMO 54, SAS NEXIMMO 55, SAS NEXIMMO 56, SAS NEXIMMO 58, SAS NEXIMMO 59, SAS NEXIMMO 60, SAS NEXIMMO 61, SAS NEXIMMO 62, SAS NEXIMMO 63 - REPRESENTANT légal de SIG 30 PARTICIPATIONS, co-Gérante de : SCI AG3 GENNEVILLIERS SCI BOULOGNE VILLE A3B - REPRESENTANT légal de SIG 30 PARTICIPATIONS, Gérante de : SNC NEXIMMO 37 <p>REPRESENTANT DE NEXIBEL INVESTISSEMENT, administrateur de</p> <ul style="list-style-type: none"> - NEXIS 1 SAS (à compter du 18.03.2008) <p><u>A L'ETRANGER</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - ALLEMAGNE GESTRIM DEUTSCHLAND AG - Membre du Conseil de surveillance - BELGIQUE NEXITY BELGIUM – Administrateur et Président CITY GARDEN REAL ESTATE - Administrateur et Président du Conseil – Administrateur Délégué
--	--	--	--	---

				<p>NEXIBEL 3, Administrateur NEXIBEL 5 Administrateur NEXIBEL INVESTISSEMENT - Administrateur (à compter du 18 mars 2008) NEXIMUR – co-gérant (à compter du 25 juin 2008)</p> <p>- ESPAGNE NEXITY ESPANA – Consejero Delegado et Administrador – Président EUROBARAJAS – Administrador unico EUROGOYA – Administrador unico EUROSOFIA – Administrador unico POBLADOS 15 – Administrador unico DOMUS SOROLLA - administrador unico DOMUS DALI – administrador unico NEXITHYSSEN – administrador unico NEXIPRADO – administrador unico</p> <p>- LUXEMBOURG CAPTIVA NEXIS SARL, membre de catégorie B du conseil de gérance.</p> <p>- PORTUGAL COMPANHIA IMOBILIARA DO SENA – Administrateur et Président NEXITY PORTUGAL – Gérant</p> <p>- REPUBLIQUE TCHEQUE NOVY SMICHOV DEVELOPMENT – Président du Directoire NEXITY CZ - Administrateur JIZNI SVAHY – Membre du Directoire</p> <p>- POLOGNE NEXITY POLSKA - Gérant</p> <p>- ITALIE NEXITY BIANDRATE – Consigliere NEXITY GRUGLIASCO STAMPALIA S.r.l - Consigliere NEXITY ITALIA - Consigliere et Président NEXITY RESIDENZIALE ITALIA - Consigliere SESTO EDISON 1 - Consigliere et Amministratore delegato SESTO EDISON 2 - Consigliere et Amministratore delegato</p> <p><u>Expirés :</u> Administrateur de SA ESPACE CONSULTANT Représentant légal de SIG 30</p>
--	--	--	--	--

				PARTICIPATIONS, Président de SAS NEXIMMO 57 SA Eurosic : Président du comité d'audit et des comptes
DUBAIL Marie-Françoise	05/09/2007	AGO statuant sur les comptes 2012	Membre du Conseil de Surveillance, Présidente du comité des investissements, membre du comité des nominations et des rémunérations	<u>Expirés :</u> - VECTRANE : administrateur et membre du comité des rémunérations et Président du comité d'investissement
DUHAMEL Pascal	05/09/2007	13/02/2008	Membre du Conseil de surveillance Membre du comité d'investissement	<u>En cours :</u> - Carrefour Property Development : Président Directeur Général depuis le 3 octobre 2008 - Carrefour Property International : Président - CPD Informatique : Président - SUEREN SA : Administrateur - FDL : Administrateur, membre du Conseil de Surveillance, membre du Comité des Investissements - FEL : Administrateur, membre du Conseil de Surveillance - ICADE : Administrateur - CLL : Administrateur - ALTAREA : Administrateur, membre du Conseil de Surveillance et membre du Comité des Investissements - COGEDIM : membre du Conseil de Surveillance - AKAMA SARL : Gérant - ZEUS SARL : Gérant - CORE ONE SARL : Administrateur <u>À l'étranger :</u> - PUENTE GENIL RETAIL ASSETS, SL : Administrateur - NAVALMORAL RETAIL ASSETS, SL : Administrateur - PUERTOLLANO RETAIL ASSETS, SL : Administrateur - DESAROLLOS LAR SOL MS : Président et Administrateur - INVERSIONES INMOBILIARIAS LAR, SA : Administrateur - GRUPO LAR : Administrateur <u>Expirés :</u> - Eurosic : membre du Conseil de surveillance et du comité d'investissement

				<ul style="list-style-type: none"> - MORGAN STANLEY PROPERTIES FRANCE SAS : Président - MSEOF FINANCE SARL : Administrateur - MSEOF HOLDING SARL : Administrateur - MSEOF MANAGER SARL : Administrateur
GUILLEMINOT Cédric	13/02/2008	AGO statuant sur les comptes 2012	Membre du Conseil de Surveillance, membre du comité des investissements	<p><u>En cours</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Foncière 7 Investissement : administrateur - Foncière Europe Logistique : membre du conseil de surveillance et membre du comité d'investissement <p><u>À l'étranger</u> :</p> <p>NEANT</p> <p><u>Expirés</u> :</p> <p>NEANT</p>
LISS Alban représentant de Generali Immobilier	30/05/2007	17/11/2008	Représentant de Generali Immobilier et membre du Conseil de surveillance Membre du comité d'investissement	<p><u>En cours</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Head of Investsment GENERALI IMMOBILIARE - Président de IMMOCIO <p><u>A l'étranger</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Administrateur de GENERALI REAL ESTATE FUND (société luxembourgeoise) - Gérant de Tartini S.à.r.l, Frescobaldi S.à.r.l, Corelli S.à.r.l, Torelli S.à.r.l <p><u>Expirés</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Président du directoire de GENERALI IMMOBILIER CONSEIL - Directeur de la gestion des actifs et des investissements de GENERALI IMMOBILIER - Vice-président du conseil de surveillance de GENERALI IMMOBILIER GESTION - Président de SAS Lille Hénin Beaumont 1 Représentant permanent de GENERALI VIE, membre du conseil de surveillance de : - FONCIERE DES MURS - EUROSIC Représentant permanent de GENERALI VIE, administrateur de : - MERCIALYS Administrateur de : - HYPERSUD SA (jusqu'au 19 novembre 2008) - GENERALI REAL ESTATE FUND (société luxembourgeoise)

				<p>- ANF</p> <p>Gérant des sociétés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - SCI GENERALI COMMERCE I (ex GPA Commerce I), SCI GENERALI COMMERCE, SCI Generali Optima, SCI Generali Logistique, SCI Le Dufy, SCI Iris La Défense, SCI Eureka Nanterre, SCI Iliade Massy, SCI Parcolog Messageries, SCI Parc Logistique Maisonneuve 1, SCI Parc Logistique Maisonneuve 2, SCI Parc Logistique Maisonneuve 3, SCI Parc Logistique Maisonneuve 4, SCI Parcolog Isle d'Abeau 1, SCI Parcolog Isle d'Abeau 2, SCI Parcolog Isle d'Abeau 3, SCI Parcolog Gondreville Fontenoy 2, SCI Beaune Logistique 1, SCI Parcolog Lille Henin Beaumont 2, SCI Parcolog Orchies, SCI Thiers Lyon, SCI Parcolog Dagneux, SCI Parcolog Marly, SCI COMBS LA VILLE, SCI Commerces Régions, SARL Parcolog Bordeaux Cestas, SARL Beaune Logistique Gestion, SARL Parcolog Lyon Isle d'Abeau Gestion, SARL Parcolog Mitry Mory, SARL Parcolog Lille Henin Beaumont Gestion, SARL Parcolog II Lille Henin Beaumont Gestion, SARL Maisonneuve Gestion, SARL CORELLI - Président Directeur de Réaumur SA - Président de la SAS du 100 rue Réaumur - Gérant de Generali Le Mondial SARL - Gérant de Generali Carnot SARL - Gérant de Generali Bellefeuilles SARL - Gérant de SARL Le Franklin _ Administrateur de HYPERSUD SA
SORAND Jean-Paul	30/05/2007	AGO statuant sur les comptes 2012	Membre du Conseil de Surveillance, Président du comité d'audit et des comptes	<p><u>En cours :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Gecimed : Administrateur – Echéance du mandat : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2012 en 2013. - Haussmann Immobilier (SCPI) : membre du Conseil de Surveillance – Echéance de ce mandat : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2007, en juin 2008, prolongé jusqu'à la fin de la liquidation.

				<p><u>Expirés :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Société des Immeubles de France (SIF) : administrateur (SIF a été absorbée par GECINA le 29 décembre 2008) - Compagnie Financière de Paris (C.F.P.) : administrateur - Vectrane : administrateur. (Vectrane a été absorbée en novembre 2008 par Eurosic) - Gecina : Administrateur <p><u>A l'étranger :</u></p> <p>Néant</p>
STEPHANOFF Catherine	05/09/2007	AGO statuant sur les comptes 2012	Membre du Conseil de Surveillance, membre du comité d'audit et membre du comité développement durable	<p><u>En cours :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - NEXITY : Secrétaire Général et membre du Comité Exécutif - SA NEXITY SERVICES ; Président-Directeur Général et Administrateur - SARI HARTFORD : Président-Directeur Général et Administrateur - SARL LE FLORE : Gérante - Administrateur de SAS NEXIS 1, SAS NAXOS, SA CREDIT FONCIER DE FRANCE - Membre du Conseil de Surveillance de SAS CENTURY 21 France, SAS KEOPS - GCE IMMOBILIER SAS et GCEI CONSEIL IMMOBILIER : Président - Représentant légal de GCE IMMOBILIER SAS, Président de GCE PROMOTION SAS, GCE SERVICES IMMOBILIERS SAS, GCEI REIM, SAS FONCIER VALORISATION ET ARBITRAGE - Représentant de GCE IMMOBILIER, elle-même représentée par GCEI REIM, Président de Fonds HAUSSMANN REI SAS - Représentant permanent de GCE IMMOBILIER, membre du Conseil de surveillance de I SELECTION - Représentant Permanent de NEXITY SERVICES, administrateur, de la SA NEXITY SAGGEL PROPERTY MANAGEMENT <p><u>A l'Etranger :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Administrateur de NEXIBEL INVESTISSEMENT (ex NEXIBEL 4) et NEXIBEL 6 - Cogérant de NEXIMUR

				<p><u>Expirés :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - SAS NEXIMMO 39
RIBES Jean-Marc représentant la Banque Palatine	12.11.2008 (Date d'effet 01/12/2008)	AGO statuant sur les comptes 2012	Représentant la Banque Palatine membre du Conseil de Surveillance,	<p><u>En cours :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Banque Palatine : Membre du Directoire - Alliance entreprendre : représentant permanent de la Banque Palatine et membre du comité de gestion - Aries Assurances : membre du comité de surveillance - Cicobail : représentant permanent de la Banque Palatine Administrateur et Président du comité d'audit - GCE Bail : Administrateur - GERER S2E : Membre du comité de surveillance - Masseran Gestion : représentant permanent de la Banque Palatine et membre du conseil de surveillance - Palatine Asset Management : membre du Conseil de surveillance - Trade Exploitation Membre du comité exécutif - Trust Mission : Administrateur - UNIGESTION : Administrateur
VALOATTO Daniel	05/09/2007	AGO statuant sur les comptes 2012	Membre du Conseil de Surveillance, membre du comité des investissements, membre du comité développement durable	<p><u>En cours :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - - Président-Directeur Général de NEXITY ENTREPRISES SA et SOCIETE DU POINT DU JOUR SA - Membre du Conseil de Surveillance de SAS KEOPS - Président du Conseil de surveillance de SAS KEOPS - Membre et Président du Conseil de surveillance de SAS GEPRIM et SAS GEPRIM CONSTRUCTION - Représentant permanent de NEXITY ENTREPRISES, administrateur de DELCIS SA - Représentant légal de NEXITY ENTREPRISES, Président de SAS NEXITY COMMERCES - Représentant légal de NEXITY

				<p>ENTREPRISES, gérant de SNC F.I. DEVELOPPEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> - Représentant légal de NEXITY ENTREPRISES, co-gérant de SNC QUAI DE TABARLY - Gérant de SOCIETE DE LA TOUR ADRIA - Co-Gérant de SNC NEXITY REIM (ex SNC NEXITY INVESTISSEMENT) <p><u>Expirés :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Membre du conseil de surveillance de SA KEOPS - Représentant permanent de KEOPS, administrateur de SA ESPACE CONSULTANT <p><u>A l'étranger :</u> Néant</p>
--	--	--	--	--

ANNEXE 5 : TABLEAU DES DELEGATIONS EN MATIERE D'AUGMENTATION DE CAPITAL ET AUTRES AUTORISATIONS EN COURS DE VALIDITE

Nature des délégations	Résolution	Date de l'AG	Date d'expiration de la délégation	Montant nominal autorisé	Montant utilisé et décision d'utilisation
1. Autorisation d'augmenter le capital avec maintien du DPS	18ème résolution AG 15/05/2008	15/05/2008	26 mois 14/07/2010	200 000 000 (1) euros pour les actions ordinaires et les valeurs mobilières donnant accès au capital 100 000 000 (2) euros pour les valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital	Néant
2. Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du DPS	19ème résolution AG 15/05/2008	15/05/2008	26 mois 14/07/2010	100 000 000 (3) euros pour les actions ordinaires et les valeurs mobilières donnant accès au capital 50 000 000 (4) euros pour les valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital	Néant
3. Autorisation à l'effet d'augmenter le capital social dans la limite de 10 % en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	21ème résolution AG 15/05/2008	15/05/2008	26 mois 14/07/2010	10% du capital social	Néant
4. Autorisation pour émettre des titres de capital et/des valeurs mobilières donnant accès au capital social en vue de rémunérer des apports de titres en cas d'offre publique initiée par la société	23ème résolution AG 15/05/2008	15/05/2008	26 mois 14/07/2010	100 000 000 (5) euros pour les actions ordinaires et les valeurs mobilières donnant accès au capital 50 000 000 euros (6) pour les valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital	Néant

5. Autorisation à l'effet de procéder à des augmentations de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes	24ème résolution AG 15/05/2008	15/05/ 2008	26 mois 14/05/2010	Dans la limite de 10 % du capital, soit 1.655.396 actions 200 000 000 euros pour les actions ordinaires et les valeurs mobilières donnant accès au capital	Néant
6. Autorisation à l'effet de procéder à des augmentations de capital par émission d'actions réservée aux adhérents d'un PEE	25ème résolution AG 15/05/2008	15/05/ 2008	26 mois 14/05/2010	500 000 euros	Néant
7. Autorisation d'attribuer des actions gratuites à émettre	10ème résolution AG 30/05/2007	30/05/ 2007	38 mois 29/07/2010	500 000 €	Néant
8. Autorisation à l'effet de faire racheter par la société ses propres actions dans le cadre du dispositif de l'article L. 225-209 du code de commerce	7ème résolution AG 15/05/2008	15/05/ 2008	18 mois 14/11/2009	10% du nombre d'actions composant le capital de la société	33 060 actions pour un montant de 849 184 euros
9. Autorisation à l'effet d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires pour les délégations 1 et 2	20ème résolution AG 15/05/2008	15/05/ 2008	26 mois 14/07/2010	Autorisation valable pour les délégations 1 et 2	Néant
10. Autorisation à l'effet d'annuler les actions rachetées par la société dans le cadre du dispositif de l'article L. 225-209 du Code de commerce	22ème résolution AG 15/05/2008	15/05/ 2008	24 mois 14/05/2010	10 % du capital, soit 1.655.396 actions	Néant
11. Autorisation à l'effet d'utiliser des délégations et/ou autorisations en période d'offre publique dans le cadre de l'exception de réciprocité	26ème résolution AG 15/05/2008	15/05/ 2008	18 mois 14/11/2009		Néant

(1) Sur ce plafond de 200 000 000 euros s'imputent les émissions d'actions effectuées en vertu des délégations 2, 4 et 5

(2) Sur ce plafond de 100 000 000 euros s'imputent les émissions d'actions résultant de l'exercice des droits attachés aux valeurs mobilières représentatives de créances émises en vertu de la délégation 2 et 4

(3) Sur ce plafond de 100 000 000 euros s'imputent les émissions d'actions ordinaires et les valeurs mobilières donnant accès au capital effectuées en vertu de la délégation 1

(4) Sur ce plafond de 50 000 000 euros s'imputent les émissions d'actions résultant de l'exercice des droits attachés aux valeurs mobilières représentatives de créances émises en vertu de la délégation 1

(5) Sur ce plafond de 100 000 000 euros s'imputent les émissions d'actions ordinaires et les valeurs mobilières donnant accès au capital effectuées en vertu de la délégation 1

(6) Sur ce plafond de 50 000 000 euros s'imputent les émissions d'actions résultant de l'exercice des droits attachés aux valeurs mobilières représentatives de créances émises en vertu de la délégation 1

Annexes 6

Rapport du Président du Conseil de surveillance sur la gouvernance et le contrôle interne

PREAMBULE

En application de l'article L 225-68 du code de commerce, le Président du Conseil de surveillance doit rendre compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil et des procédures de contrôle interne mises en œuvre au sein de la Société. Lors de sa réunion du 12 février 2009, le Conseil de surveillance d'Eurosic a approuvé ce rapport.

1. LES ORGANES DE GOUVERNANCE

La Société est constituée sous forme d'une société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance.

Au 31 décembre 2008, la Société est dirigée par un Directoire, placé sous le contrôle du Conseil de surveillance. Il est composé de deux membres choisis par le Conseil de surveillance.

1.1. Direction de la Société

Le Directoire est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société, dans le cadre de l'objet social et sous réserve des pouvoirs attribués par la loi au Conseil de surveillance et aux assemblées d'actionnaires.

Conformément à l'article L. 225-68 du Code de commerce, les cessions d'immeubles par nature, les cessions totales ou partielles de participations, la constitution de sûretés, les cautions, avals et garanties, doivent faire l'objet d'une autorisation du Conseil de surveillance, dès lors que ces opérations excéderont les limites fixées par les autorisations générales que le Conseil de surveillance a accordées au Directoire, par décision prise le 30 mai 2007, conformément aux articles 113 et 113-1 du décret du 23 mars 1967.

Ces limites sont les suivantes :

- cessions d'immeubles : 100 millions d'euros
- cessions de participations : 100 millions d'euros
- constitutions de sûretés : 200 millions d'euros
- cautions, avals et garanties : 200 millions d'euros

Le Président du Directoire représente la Société dans ses rapports avec les tiers.

Le Directoire d'Eurosic s'est réuni 25 fois au titre de l'exercice 2008.

Nomination d'un Président du Directoire

Nous vous informons que Madame Méka BRUNEL a démissionné de ses fonctions de Président et de membre du Directoire d'Eurosic avec effet au 1er décembre 2008. Monsieur

Jean-Eric VIMONT, déjà membre du Directoire, a été nommé par le Conseil de surveillance du 26 novembre 2008, Président du Directoire à compter du 1^{er} décembre 2008 jusqu'à l'Assemblée générale tenue en 2009 approuvant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

Nomination d'un membre du Directoire

Nous vous informons que Monsieur Gilbert-Jean AUDURIER a été désigné en qualité de membre du directoire, avec effet au 1er décembre 2008, par le conseil de surveillance réuni le 12 novembre 2008 jusqu'à l'AGO tenue en 2012 approuvant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

Démission d'office d'un membre du Directoire

Nous vous informons que le mandat de Monsieur Philippe de LIME a pris fin le 2 septembre 2008 conformément aux règles statutaires d'Eurosic de limite d'âge.

Composition du Directoire au 31 décembre 2008 :

Jean-Eric Vimont – Membre du Directoire, Président du Directoire
Gilbert-Jean Audurier – Membre du Directoire

Règlement intérieur du Directoire

Lors de sa réunion du 7 mai 2008, le Conseil de surveillance a donné un avis favorable sur le règlement intérieur du Directoire qui définit le type et le montant des investissements devant faire l'objet d'un avis du Conseil de surveillance et fixe les devoirs des membres du Directoire et les règles de prévention des conflits d'intérêt en son sein.

Ce règlement intérieur prévoit qu'en complément des obligations légales le Directoire devra recueillir l'avis préalable du Conseil de Surveillance et/ou, le cas échéant, du comité d'investissement concernant les opérations suivantes :

- L'adoption définitive du plan stratégique de la société
- Tout projet d'investissement d'un montant supérieur à 20M€, hors droits
- Tout projet d'investissement qui n'entre pas dans le cadre du plan stratégique quelle que soit la valeur des actifs concernés
- Tout projet susceptible de faire l'objet d'un conflit d'intérêt

L'article 19 des statuts de la Société a été modifié en conséquence par l'assemblée générale du 15 mai 2008.

1.2. Le Conseil de surveillance

Le Directoire est contrôlé par un Conseil de surveillance composé de 3 membres au moins et 18 membres au plus, tous non exécutifs, nommés par l'Assemblée générale des actionnaires. Il a pour mission d'exercer le contrôle permanent de la gestion de la Société et opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportun et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission.

Le Conseil de surveillance d'Eurosic s'est réuni 9 fois au titre de l'exercice 2008.

Principaux points traités par les Conseils de surveillance

Nomination et modalités de rémunération des membres du Directoire et de son Président ; examen des comptes annuels 2007 ; examen des comptes semestriels au 30 juin 2008 ; démissions et cooptations des membres du Conseil de surveillance ; nominations des membres et des Présidents des comités ; acquisition de l'immeuble Terra Nova II à Montreuil-sous-Bois (93).

Evolutions au sein du Conseil de surveillance :

Monsieur Jean-Eric VIMONT a démissionné de ses fonctions de membre du Conseil de surveillance d'Eurosic le 1^{er} février 2008, compte tenu de sa désignation en qualité de membre du Directoire à cette même date.

A compter du 1^{er} février 2008, Monsieur Jean-Eric VIMONT a été remplacé au Conseil de surveillance par Monsieur Laurent DIOT.

Compte tenu des évolutions déjà mentionnées au sein du Directoire, Monsieur Gilbert-Jean AUDURIER a quitté à la même date ses fonctions de membre du Directoire de la Banque Palatine, pour se consacrer entièrement à Eurosic. A compter du 1^{er} décembre 2008, Monsieur AUDURIER a été remplacé au conseil de Surveillance par la BANQUE PALATINE, elle-même représentée par Monsieur RIBES, Directeur du développement de cette banque. Cette cooptation sera proposée à la ratification de l'Assemblée Générale.

Monsieur Pascal DUHAMEL a démissionné de ses fonctions de membre du conseil de surveillance par courrier en date du 8 février 2008. Monsieur Cédric GUILLEMINOT a été nommé par le Conseil de surveillance du 13 février 2008 en qualité de nouveau membre du conseil de surveillance.

A compter du 17 novembre 2008, Monsieur DEPOUX a remplacé M. Alban LISS comme représentant permanent de Generali Vie au Conseil de surveillance.

A compter du 7 novembre 2008, Monsieur COLONNA d'ISTRIA a remplacé M. BAYARD comme représentant permanent de la CNCE au Conseil de surveillance.

Membres du Conseil de surveillance au 31 décembre 2008 :

Monsieur Hervé DENIZE, Président
Monsieur Daniel KARYOTIS, Vice Président

Monsieur Gérard AUFFRAY
Monsieur Laurent DIOT
Madame Marie Françoise DUBAIL
Monsieur Cédric GUILLEMINOT
Monsieur Jean Paul SORAND
Madame Catherine STEPHANOFF
Monsieur Daniel VALOATTO
BANQUE PALATINE représentée par Monsieur Jean Marc RIBES
CNCE représentée par Monsieur Olivier COLONNA d'ISTRIA

GENERALI VIE représenté par Monsieur Philippe DEPOUX

Membres du Conseil de surveillance indépendants

Les critères suivants du code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotés AFEP / MEDEF de décembre 2008 (principes de gouvernement d'entreprise résultant de la consolidation du rapport de l'AFEP et du MEDEF d'octobre 2003 et de leurs recommandations de janvier 2007 et d'octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées) ont été retenus pour caractériser l'indépendance des membres du Conseil de surveillance :

- (I) ne pas être salarié ou mandataire social de la Société, salarié ou administrateur d'un actionnaire détenant le contrôle, seul ou de concert, de la Société au sens de l'article 233-3 du Code de commerce et ne pas l'avoir été au cours des cinq dernières années ;
- (II) 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 ;
- (III) ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaire, banquier de financement significatif de la Société ou pour lequel la Société représente une part significative de l'activité ;
- (IV) ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ;
- (V) ne pas avoir été auditeur légal ou contractuel de la Société au cours des cinq dernières années ;
- (VI) ne pas avoir été membre du Conseil de la Société depuis plus de douze ans à la date à laquelle son mandat en cours lui a été conféré;

Au regard de ces critères, les membres du Conseil de surveillance pouvant être qualifiés comme indépendants par la Société, sont :

- Gérard AUFFRAY
- Marie-Françoise DUBAIL (Présidente du comité d'investissement)
- Jean-Paul SORAND (Président du comité d'audit et des comptes)

Règlement intérieur du Conseil de surveillance

Lors de sa réunion du 7 mai 2008, le Conseil de surveillance a décidé de modifier le règlement intérieur du Conseil de surveillance et du Comité d'investissement, élaboré le 30 mai 2007.

Les modifications portent principalement sur les points visés ci-dessus dans le règlement intérieur du Directoire. D'autre part, le Conseil de surveillance examine également toutes les opérations de croissance externe.

1.3. Les comités spécialisés

Le règlement intérieur du Conseil de surveillance prévoit que quatre comités sont constitués. Chaque comité rend compte au Conseil de surveillance de ses travaux à la suite de chacune des réunions.

Le rôle de ces comités est consultatif.

1.3.1. Le comité d'audit et des comptes

Sa mission principale est de procéder à un examen préalable des comptes sociaux et consolidés de la Société, de contrôler les principaux risques financiers de la Société et de veiller à l'application satisfaisante des contrôles internes. Il rend compte au Conseil de ses travaux et formule toute recommandation ou proposition qui lui semblerait opportune.

Il s'est réuni 7 fois au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

Composition au 31 décembre 2008

Monsieur SORAND a été nommé Président du comité d'audit : il est un des membres indépendants du Conseil de Surveillance.

Au 31 décembre 2008, ce comité est composé de trois membres :

Jean Paul SORAND, Président

Laurent DIOT

Catherine STEPHANOFF

Règlement intérieur du comité d'audit et des comptes

Lors de sa réunion du 5 septembre 2007, le Conseil de surveillance a adopté le règlement intérieur du comité d'audit et des comptes.

1.3.2. Le comité d'investissement

Sa mission principale est l'étude de tout dossier d'investissement immobilier, réalisé directement par la Société ou par ses filiales consolidées, et de tout programme de cession. Le comité a un rôle consultatif. Ses avis orientent les décisions du Directoire et/ou du Conseil de surveillance.

Il s'est réuni 4 fois au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

Composition au 31 décembre 2008

Au 31 décembre 2008, ce comité est composé de six membres :

Marie-Françoise DUBAIL, Présidente (membre indépendant du Conseil de surveillance)

Daniel VALOATTO

Laurent DIOT

Cédric GUILLEMINOT

CNCE représentée par Olivier COLONNA d'ISTRIA

Generali Vie représentée par Philippe DEPOUX

Règlement intérieur du comité d'investissement

Lors de sa réunion du 30 mai 2007, le Conseil de surveillance a adopté le règlement intérieur du comité d'investissement.

Ce règlement intérieur a été modifié le 7 mai 2008. Les modifications portent principalement sur les points visés ci-dessus dans le règlement intérieur du Directoire.

1.3.3. Le comité des nominations et de rémunérations

Sa mission principale est d'émettre toute recommandation et observation au Conseil de surveillance qu'il juge utile en matière de nomination et de rémunération des membres du Directoire et des principaux cadres.

Il s'est réuni trois fois au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

Composition au 31 décembre 2008

Au 31 décembre 2008, ce comité est composé de trois membres :

Daniel KARYOTIS, Président

Hervé DENIZE

Marie-Françoise DUBAIL

Règlement intérieur du comité des nominations et des rémunérations

Lors de sa réunion du 5 septembre 2007, le Conseil de surveillance a adopté le règlement intérieur du comité des nominations et des rémunérations.

1.3.3.1. Le comité de développement durable

Sa mission principale est d'inventorier les principales catégories de risques menaçant la Société, de suivre le programme d'actions arrêté pour y faire face, d'évaluer la qualité du service offert aux locataires et d'examiner la contribution de la Société au développement durable.

Il s'est réuni une fois au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

Composition au 31 décembre 2008

Au 31 décembre 2008, ce comité est composé de trois membres :

CNCE représentée par Olivier COLONNA d'ISTRIA

Catherine STEPHANOFF

Daniel VALOATTO

Règlement intérieur du comité de développement durable

Lors de sa réunion du 5 septembre 2007, le Conseil de surveillance a adopté le règlement intérieur du comité de développement durable.

1.4. Recommandations AFEP – MEDEF sur les rémunérations des dirigeants mandataires Sociaux

Lors de sa réunion du 20 janvier 2009, le conseil de surveillance d'Eurosic a pris connaissance des recommandations AFEP-MEDEF du 6 octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées.

Il considère que ces recommandations s'inscrivent dans la démarche de gouvernement d'entreprise d'Eurosic.

En conséquence, en application de la loi du 3 juillet 2008 transposant la directive communautaire 2006/46/CE du 14 juin 2006, le code AFEP-MEDEF ainsi modifié est celui auquel se réfèrera Eurosic pour l'élaboration du rapport prévu à l'article L. 225-68 du code de commerce qui vous est présenté.

Le code de gouvernance de référence peut être consulté sur le site de la Société :

www.eurosic.fr

Les principes et les règles arrêtés par le Conseil de surveillance de la Société pour déterminer les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux sont détaillés dans le rapport de gestion au paragraphe 26.1.2.5.2 « Rémunération des organes d'administration et de Direction ».

1.5. Code de déontologie des SIIC

Eurosic a adhéré, le 25 juillet 2008, au code de déontologie établi par la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF).

Ce Code est établi dans l'objectif d'assurer la transparence des activités et de garantir le traitement équitable des investisseurs.

Il est divisé en quatre chapitres :

- Chapitre I – La prévention des conflits d'intérêts
- Chapitre II – La transparence des honoraires de gestion externalisée
- Chapitre III – L'expertise des actifs immobiliers
- Chapitre IV – le suivi des règles déontologiques et d'éthique dans les SIIC

1.6. Auto évaluation du Conseil de surveillance

- A titre liminaire : tous les membres du Conseil ont retourné le questionnaire, à l'exception d'un membre récemment nommé qui, n'ayant participé à aucun Conseil en 2008, estimait ne pas avoir de légitimité à répondre.
- **Sur la composition du Conseil** : le nombre de membres du Conseil est jugé satisfaisant à l'unanimité des membres, la composition du Conseil également, tant pour ce qui concerne l'âge que la nationalité des membres, l'un d'entre eux estimant que l'apport d'une personnalité étrangère ayant l'expérience du secteur des foncières cotées pourrait être utile à terme, et un autre pointant la sous représentation féminine au sein du Conseil. Les membres du Conseil pensent tous que le Conseil réunit les compétences nécessaires. A une très large majorité, ils approuvent les critères retenus pour la qualification de membre indépendant et estiment que ceux-ci sont en nombre suffisant au sein du Conseil, même si l'un d'entre eux estime leur influence limitée et un autre que la présence de l'actionnaire de référence peut générer des conflits d'intérêt.
- **Sur le fonctionnement du Conseil** : la fréquence et la durée des réunions du Conseil sont jugées tout à fait satisfaisantes par la quasi-totalité des membres. La conduite des Conseils et les comptes rendus faits dans les procès verbaux donnent dans l'ensemble satisfaction aux membres du Conseil qui souhaitent néanmoins, pour une partie significative d'entre eux, voir améliorés leurs délais de transmission. La répartition du travail entre le Conseil et les Comités du Conseil fait l'objet d'une approbation unanime.

- **Sur les missions et attributions du Conseil:** le niveau d'implication du Conseil et/ou des comités dans les décisions importantes de la Société (cessions, acquisitions...) est jugé satisfaisant et en nette amélioration depuis le début de l'année 2009, et l'ensemble des membres du Conseil exprime la volonté d'une poursuite dans cette voie, l'un des membres évoquant une réunion semestrielle du Conseil consacrée à une revue stratégique. Deux administrateurs estiment néanmoins que les sujets de gouvernance, même s'ils sont exposés et tranchés en Conseil méritent un encadrement fort par le Conseil.
- **Sur l'information donnée au Conseil :** les membres du Conseil estiment recevoir de la société, y compris entre les Conseils, une information régulière et de bonne qualité. Certains membres apprécieraient que leur soient diffusées les notes d'analystes sur le secteur des sociétés foncières cotées et la Société. Ils estiment également recevoir, avec le dossier du Conseil, mais dans des délais qui doivent être améliorés, toutes les informations dont ils ont besoin pour la préparation des Conseils.
- **Sur le fonctionnement et l'organisation des comités :** les administrateurs sont satisfaits du nombre et de la nature des comités, ainsi que de leur fonctionnement, le fonctionnement du Comité d'Investissement semblant perfectible (réunions périodiques à prévoir).
- **Sur diverses questions :** les membres du Conseil portent un jugement positif sur le règlement intérieur du Conseil et leur rémunération. Ils estiment que le fonctionnement du Conseil est en nette amélioration, que cette voie doit être poursuivie et l'estiment, dans leur grande majorité de bonne qualité. Deux membres regrettent l'importance de la représentation de l'actionnaire de référence.

1.7. Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux Assemblées générales

L'article 36 des statuts de la Société détaille les modalités de participation des actionnaires aux assemblées générales.

1.8. Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

Les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique sont mentionnés dans le rapport de gestion au paragraphe 26.1.2.5.4.2. « Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique ».

2. CONTRÔLE INTERNE

Le dispositif de contrôle interne du groupe Eurosic (Eurosic et ses filiales) vise à assurer :

- la conformité aux lois et règlements
- l'application des instructions et des orientations fixées par le Directoire
- le bon fonctionnement des processus internes du groupe Eurosic, notamment ceux concourant à la sauvegarde de ses actifs
- la fiabilité des informations financières

Et d'une façon générale contribue à prévenir et maîtriser les risques liés à l'activité du groupe Eurosic. Il ne peut cependant fournir une garantie absolue que ces risques soient totalement éliminés.

Pour la rédaction de ce rapport et l'évaluation du dispositif de contrôle interne, le guide de mise en œuvre publié par l'AMF le 9 janvier 2008 à l'attention des « Valeurs moyennes et petites » (Vamps) a servi de cadre de référence.

2.1. Organisation générale

Le dispositif de contrôle interne du groupe Eurosic repose sur des processus simples et centralisés pour lesquels chaque collaborateur connaît parfaitement son rôle et ses responsabilités.

Le principe d'indépendance et de séparation des fonctions entre les unités chargées de l'engagement des opérations et celles chargées de leur règlement et de leur contrôle est respecté. L'organisation du dispositif de contrôles permanents s'articule autour d'un contrôle de premier niveau situé au sein de chaque unité et de contrôles de second niveau (hiérarchique ou non) effectués pour valider et/ou superviser certaines opérations, détecter les anomalies et plus généralement, s'assurer du bon traitement des opérations et de la bonne maîtrise des risques.

2.2. Procédures liées aux actifs

Les procédures d'investissement nécessitent, outre une approbation formelle du Directoire, un avis du Comité d'investissement dès qu'elles dépassent 20M€.

Les procédures concernant les immeubles en développement prévoient non seulement la tenue de comités de suivi de chantier spécifique mais également un accord formel du Directoire sur tout dépassement budgétaire des travaux.

Les risques de recouvrement sont fortement atténués par la qualité des principaux locataires. Des suretés financières sous forme de dépôts de garantie et/ou de cautionnement sont demandées à la signature du bail. Le nombre restreint de locataires et la spécificité de certains actifs ont conduit le Groupe à mettre en place une veille économique afin de suivre l'activité et l'actualité de ses principaux locataires.

2.3. Procédure relative à l'information financière et comptable

La procédure budgétaire permet un pilotage au minimum trimestriel des résultats du groupe Eurosic et fixe pour chaque unité concernée ses propres objectifs budgétaires. Le budget, après aval du Directoire, est présenté au Conseil de surveillance.

En 2008, le processus d'élaboration des comptes sociaux et consolidés a été amélioré du fait de l'internalisation de la comptabilité qui était sous-traitée auparavant. De plus, la fusion avec Vectrane permet une simplification et une harmonisation des pratiques comptables au sein du groupe Eurosic.

La gestion des risques financiers est assurée par la Direction financière, en charge de la politique de financement du Groupe Eurosic, du contrôle des ratios d'endettement, des opérations de couverture et de la gestion de trésorerie.

Le reporting financier est préparé par l'unité contrôle de gestion. Le rapprochement des données issues du contrôle de gestion avec les chiffres comptables permet d'assurer les contrôles de cohérence nécessaires et dans certains cas d'exercer un contrôle de second niveau, comme par exemple sur le calcul des loyers.

Le contrôle de l'information comptable et financière repose sur :

- un ensemble de règles codifiées dans un manuel de procédures qui s'appliquent à l'ensemble des sociétés constituées du Groupe Eurosic
- un contrôle de second niveau effectué par le Contrôle de Gestion et le Directeur Administratif et Financier
- un examen des comptes par le Comité d'Audit

2.4. Evaluation et perspectives 2009

Afin d'améliorer le dispositif existant, le Directoire a mandaté un cabinet de conseil spécialisé pour établir un diagnostic de l'existant et définir un plan d'action. Le diagnostic a mis en évidence une organisation générale du système de contrôle satisfaisante ainsi qu'une bonne articulation des systèmes d'information et de pilotage. Les processus doivent faire l'objet d'une meilleure formalisation et un plan d'action a été arrêté pour une mise en œuvre sur les processus clés au cours du 1er semestre 2009.

Les risques sont parfaitement identifiés et les mesures nécessaires sont prises pour les maîtriser. Une cartographie détaillée sera élaborée à l'occasion des travaux sus mentionnés. Le document de référence déposé auprès de l'AMF décrit l'ensemble des facteurs de risques auxquels le groupe Eurosic est confrontée et les mesures mises en place pour les limiter.

Hervé DENIZE
Président du Conseil de surveillance d'Eurosic

26.2. ORDRE DU JOUR ET TEXTE DES RESOLUTIONS PROPOSEES PAR LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

26.2.1. Ordre du jour

A caractère ordinaire :

1. Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2008
2. Affectation du résultat
3. Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2008
4. Approbation des conventions des articles L.225-86 et suivants du Code de commerce
5. Distribution exceptionnelle de réserves
6. Approbation des engagements visés à l'article L.225-90-1 du Code de commerce pris au bénéfice de Monsieur Gilbert-Jean AUDURIER en cas de cessation de ses fonctions
7. Autorisation à donner au Directoire à l'effet de faire racheter par la société ses propres actions dans le cadre du dispositif de l'article L. 225-209 du Code de commerce
8. Ratification de la nomination de la Banque Palatine, en qualité de membre du Conseil de Surveillance
9. Jetons de présence

A caractère extraordinaire :

10. Autorisation à donner au Directoire à l'effet d'utiliser des délégations et/ou autorisations en période d'offre publique dans le cadre de l'exception de réciprocité
11. Autorisation à donner au Directoire à l'effet d'annuler les actions rachetées par la société dans le cadre du dispositif de l'article L. 225-209 du Code de commerce
12. Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités requises.

26.2.2. Projet de résolutions à caractère ordinaire

26.2.2.1. Projets de résolutions à caractère ordinaire

Première résolution - Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2008

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports du Directoire et des observations du Conseil de Surveillance, ainsi que du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2008, approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes sociaux arrêtés à cette date se soldant par une perte de 121 453 116 Euros.

L'Assemblée Générale approuve également les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Elle donne, en conséquence aux mandataires sociaux quitus de leurs mandats au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

L'Assemblée Générale prend acte du rapport du Président du Conseil de Surveillance sur la gouvernance et le contrôle interne et du rapport des Commissaires aux comptes sur ce rapport.

Deuxième résolution - Affectation du résultat

Sur proposition du Directoire, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, décide d'affecter la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2008, d'un montant de 121 453 116 Euros, de la façon suivante :

- imputation sur le poste « report à nouveau » qui était positif à hauteur de 128 666 € (résultant de la somme versée à ce compte lors de la distribution de réserves votée par l'Assemblée Générale du 15 mai 2008 et correspondant à la quote-part des actions auto détenues).

Le report à nouveau présente ainsi un solde négatif de 121 324 450 €.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, l'Assemblée Générale constate qu'au cours des trois derniers exercices, les montants distribués ont été les suivants :

En euros

Exercice clos	Nombre d'actions	Montant distribué par action	Distribution globale
Au 31/12/2005	1 428 055	1,83	2 613 340,65
Au 30/06/2006	1 428 055	0,92 (1)	1 313 810,60
Au 31/12/2007	16 553 968	1,75 (2)	28 969 444,00

(1) Dont 0,90 euro éligible à l'abattement de 40%

(2) résultant d'une distribution exceptionnelle de réserves et de prime d'émission dont 0,0068 euro sont éligible à l'abattement de 40 % et 1,7432 € ont la nature fiscale d'un remboursement d'apport

Troisième résolution - Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2008

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports du Directoire et des observations du Conseil de Surveillance ainsi que du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2008, approuve ces comptes tels qu'ils ont été présentés et le rapport de gestion du groupe de cet exercice. Elle approuve également les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Quatrième résolution – Approbation des conventions des articles L.225-86 et suivants du Code de commerce

Statuant, aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, sur le rapport spécial des Commissaires aux comptes qui lui a été présenté sur les conventions des articles L.225-86 et suivants du Code de commerce, l'Assemblée Générale approuve ledit rapport ainsi que les conventions qui y sont mentionnées.

Cinquième résolution – Distribution exceptionnelle de réserves

Sur proposition du Directoire, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, décide de distribuer aux actionnaires la somme de 26 605 509 €uros prélevée sur le poste «prime d'émission», lequel se verra ainsi ramené d'un montant créditeur de 158 824 927 €uros à un montant créditeur de 132 219 418 €uros.

Cette distribution a la nature fiscale d'un remboursement d'apport.

La mise en paiement de la distribution d'un montant global de 1,60 €uro par action interviendra le 8 juin 2009.

Il est précisé qu'au cas où, lors de la mise en paiement de ces sommes, la société détiendrait certaines de ses propres actions, les sommes non versées à raison de ces actions seraient affectées au report à nouveau.

L'Assemblée Générale prend acte, en tant que de besoin, qu'en application des pouvoirs qu'elle lui a conférés le 30 mai 2007 dans sa dixième résolution, le Directoire pourra procéder à la préservation des droits des bénéficiaires d'attribution gratuite d'actions, pour prendre en compte l'incidence de la distribution de réserves qui vient d'être décidée, et en rendra compte aux actionnaires dans le rapport qu'il présentera à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire annuelle.

Sixième résolution – Approbation des engagements visés à l'article L.225-90-1 du Code de commerce pris au bénéfice de Monsieur Gilbert-Jean AUDURIER en cas de cessation de ses fonctions

Statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires et sur le rapport spécial des Commissaires aux comptes qui lui a été présenté sur les engagements visés à l'article L.225-90-1 du Code de Commerce, l'Assemblée Générale approuve, conformément aux dispositions des articles L.225-90-1 et L.225-90 al.3 du Code de commerce, les engagements qui sont mentionnés au dit rapport et pris par la société au bénéfice de Monsieur Gilbert-Jean AUDURIER.

Septième résolution – Autorisation à donner au Directoire à l'effet de faire racheter par la société ses propres actions dans le cadre du dispositif de l'article L. 225-209 du Code de commerce

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire, autorise ce dernier, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales et réglementaires applicables, conformément aux articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, à faire procéder par la société à l'achat de ses propres actions, en une ou plusieurs fois aux époques qu'il déterminera, dans le respect des conditions définies aux articles 241-1 à 246-6 du règlement Général de l'Autorité des Marché Financiers (AMF) et du Règlement Européen n° 2273/2003.

Les acquisitions pourront être effectuées en vue :

- d'assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action Eurosic par un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AFEI reconnue par l'AMF,
- de conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe,
- d'assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du groupe dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment au titre de la participation aux résultats de l'entreprise, au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou par attribution gratuite d'actions,
- d'assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la société dans le cadre de la réglementation en vigueur,
- de procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises, sous réserve de l'autorisation à conférer par votre assemblée générale des actionnaires dans sa onzième résolution à caractère extraordinaire.

La présente autorisation permettra également à la Société d'opérer sur ses propres actions en vue de toute autre finalité autorisée ou qui viendrait à être autorisée par les dispositions légales et réglementaires applicables ou qui viendrait à être reconnue comme pratique de marché par l'AMF. Dans une telle hypothèse, la Société informerait ses actionnaires par voie de communiqué.

Ces achats d'actions pourront être opérés par tous moyens, y compris par voie d'acquisition de blocs de titres, et aux époques que le Directoire appréciera.

La société se réserve le droit d'utiliser des produits dérivés dans le cadre de la réglementation applicable.

Les achats d'actions de la société pourront porter sur un nombre d'actions tel que :

- le nombre d'actions que la société achète pendant la durée du programme de rachat n'excède pas 10% des actions composant le capital de la société, à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente assemblée générale et étant précisé que les actions acquises en vue de leur remise ultérieure en l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe ne peuvent excéder 5 % du capital de la société ; et
- le nombre d'actions que la société détiendra à quelque moment que ce soit ne dépasse pas 10% des actions composant le capital de la société.

Le prix maximum d'achat par action est fixé à 200% de la moyenne des cours de bourse cotés aux vingt séances précédentes, hors frais d'acquisition. En cas d'opération sur le capital, notamment de division ou de regroupement des actions ou d'attribution gratuite d'actions, le prix sus-indiqué sera ajusté dans les mêmes proportions.

Le montant maximal de l'opération est fixé à 100 000 000 €uros.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales et réglementaires applicables, à l'effet de procéder à ces opérations, d'en arrêter les conditions et les modalités, de conclure tous accords et d'effectuer toutes formalités.

Cette autorisation est donnée pour une période de 18 mois à compter de la date de la présente Assemblée Générale et prive d'effet, à compter de cette même date, l'autorisation de même nature donnée au Directoire par l'Assemblée Générale Ordinaire le 15 mai 2008 dans sa 7^{ème} résolution.

Huitième résolution – Ratification de la nomination de la Banque Palatine en qualité de membre du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, ratifie la nomination de la société BANQUE PALATINE-Société Anonyme au capital de 532 371 980 €uros dont le siège social est au 42, rue d'Anjou, 75008 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 542 104 245, représentée par Monsieur Jean – Marc RIBES - en qualité de membre du Conseil de Surveillance, faite à titre provisoire par le Conseil de Surveillance en date du 1^{er} décembre 2008, en remplacement de Monsieur Gilbert-Jean AUDURIER, démissionnaire.

Conformément aux statuts, la société BANQUE PALATINE, représentée par Monsieur Jean-Marc RIBES, exercera ses fonctions pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'au jour de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire des

actionnaires qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012 et tenue dans l'année 2013.

Neuvième résolution – Jetons de présence

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, fixe à la somme de 120 000 €uros le montant global annuel des jetons de présence alloués au Conseil de Surveillance.

Cette décision applicable à l'exercice en cours sera maintenue jusqu'à décision contraire.

26.2.2.2. Projets de résolutions à caractère extraordinaire

Dixième résolution – Autorisation à donner au Directoire à l'effet d'utiliser des délégations et/ou autorisations en période d'offre publique dans le cadre de l'exception de réciprocité

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire, dans le cadre de l'article L.233-33 du Code de commerce :

- autorise le Directoire, si les titres de la Société viennent à être visés par une offre publique, à mettre en œuvre les délégations et/ou autorisations qui lui ont été consenties par la présente Assemblée et les Assemblées Générales du 30/05/2007 et du 15/05/2008 ;
- décide de fixer à dix-huit mois à compter de la présente Assemblée Générale, la durée de la présente autorisation ;
- décide que le directoire aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre, dans les conditions prévues par la loi, la présente autorisation.

Cette autorisation met fin à l'autorisation donnée au Directoire par l'Assemblée Générale du 15 mai 2008.

Onzième résolution – Autorisation à donner au Directoire à l'effet d'annuler les actions rachetées par la société dans le cadre du dispositif de l'article L. 225-209 du Code de commerce

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux comptes :

- autorise le Directoire, dans le cadre des dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce, à annuler en une ou plusieurs fois les actions de la Société que cette dernière détient ou les actions de la Société acquises par la Société au titre de la mise en œuvre de l'autorisation donnée à la 7ème résolution ou toute résolution ayant le même objet et la même base légale, dans la limite de 10 % du capital social de la Société par période de 24 mois et réduire corrélativement le capital social, étant rappelé que cette limite de 10 % s'applique à un montant du capital de la Société qui sera, le cas échéant, ajusté pour prendre en compte les opérations affectant le capital social postérieurement à la présente assemblée ;
- autorise le Directoire à imputer la différence entre la valeur de rachat des actions

annulées et leur valeur nominale sur les primes et réserves disponibles ;

- fixe à vingt-quatre (24) mois à compter de la présente Assemblée la durée de validité de la présente autorisation ;
- donne tous pouvoirs au Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales et réglementaires applicables, pour réaliser les opérations nécessaires à de telles annulations et aux réductions corrélatives du capital social, de modifier en conséquence les statuts de la société et accomplir toutes les formalités requises.

Cette autorisation met fin à l'autorisation donnée au Directoire par l'Assemblée Générale du 15 mai 2008.

Douzième résolution - Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités requises.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente réunion pour effectuer, partout où besoin sera, tous dépôts et procéder à toutes formalités de publicité légales ou autres qu'il appartiendra.

26.3. OBSERVATIONS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs, les actionnaires,

Convoqués en Assemblée générale mixte conformément à la loi et aux statuts, vous venez de prendre connaissance des rapports du Directoire et des Commissaires aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2008.

Conformément à l'article L. 225-68 du Code de commerce, nous portons à votre connaissance nos observations relatives au rapport du Directoire et aux comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

1. Observations du Conseil de surveillance

Le rapport du Directoire

Le rapport du Directoire n'appelle pas de remarque particulière de la part du Conseil de surveillance.

Les comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2007

Tels qu'ils vous ont été présentés, après avoir été examinés par le comité d'audit et certifiés par les commissaires aux comptes, les comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2008 n'appellent pas d'observation de la part du Conseil de surveillance.

Le Conseil, après les avoir examinés, vous invite à approuver les résolutions proposées par le Directoire.

2. Travaux du Conseil

Au-delà de l'examen des comptes sociaux et consolidés et du rapport du Directoire au sujet desquels il vient de vous faire ses observations, le Conseil de surveillance entend périodiquement le Directoire sur la marche de la Société.

En ce qui concerne les pouvoirs et l'organisation des travaux du Conseil de surveillance, nous vous renvoyons au rapport du Président du Conseil de surveillance rendant compte de

la composition du Conseil, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil ainsi que des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en places par la Société, établi en application de l'article L 225-68 du code de commerce.

Le Conseil de surveillance

26.4. COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2008

SOMMAIRE

Bilan Actif

Bilan Passif

Compte de résultat

26.4.1 Description de la société

26.4.2 Faits caractéristiques

26.4.3 Règles et méthodes comptables – Annexes au bilan et aux comptes de résultat

26.4.3.1 Note sur le régime SIIC

26.4.3.2 Immobilisations

26.4.3.3 Le résultat financier

26.4.3.4 Résultat exceptionnel

26.4.3.5 Imposition du résultat

BILAN PASSIF

	31/12/2008	31/12/2007
CAPITAUX PROPRES		
Capital (dont versé : 266 055 088)	266 055 088	264 863 488
Primes d'émission, de fusion, d'apport	562 567 108	552 637 553
Ecarts de réévaluation		
Ecart d'équivalence		
Réserves :		
- Réserve légale	26 311 214	26 311 214
- Réserves statutaires ou contractuelles		
- Réserves réglementées		
- Autres réserves	0	174 403
Report à nouveau	128 666	9 195 109
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	-121 453 116	-9 256 160
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
	733 608 960	843 925 606
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres fonds propres		
PROVISIONS		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
	524 080 476	319 483 019
DETTES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit	481 409 461	306 371 010
Emprunts et dettes financières	14 987 839	521 644
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Fournisseurs et comptes rattachés	2 688 577	1 353 101
Dettes fiscales et sociales	8 501 695	3 411 372
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 447 430	0
Autres dettes	1 213 982	317 955
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance	13 831 491	7 507 937
TOTAL GENERAL	1 257 689 436	1 163 408 625

COMPTE DE RESULTAT

Montant exprimé en euros	31/12/2008	31/12/2007
Produits d'exploitation		
Production vendue (services)	49 279 019	22 184 240
Reprises sur provisions et transfert de charges	22 652	856 354
Autres produits	120 851	484 066
	49 422 521	23 524 661
Charges d'exploitation		
Autres achats et charges externes	5 060 900	2 651 375
Impôts, taxes et versements assimilés	3 289 645	94 020
Salaires et traitements	1 800 675	854 310
Charges sociales	855 095	228 866
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :		
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements	18 350 243	7 880 627
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations	127 939 930	
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations	100 000	253 737
- Pour risques et charges : dotations aux provisions		
Autres charges	151 052	940 369
	157 547 540	12 903 304
RESULTAT D'EXPLOITATION	-108 125 019	10 621 357
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		
Bénéfice attribué ou perte transférée		
Perte supportée ou bénéfice transféré		
Produits financiers		
De participations	8 292 278	15 516 075
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	19 512	0
Autres intérêts et produits assimilés	3 234 736	109 868
Reprises sur dépréciations, provisions et transfert de charges	7 373 618	
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	974 644	838 067
	19 894 788	16 464 010
Charges financières		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	1 341 920	40 361 656
Intérêts et charges assimilées	24 611 648	12 967 750
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	25 953 568	53 329 406
RESULTAT FINANCIER	-6 058 780	-36 865 396
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	-114 183 799	-26 244 040

Montant exprimé en euros	31/12/2008	31/12/2007
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion	114 760	0
Sur opérations en capital	82	32 800 000
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges		
	114 842	32 800 000
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion		12 674 547
Sur opérations en capital	7 333 964	90 850
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
	7 333 964	12 765 397
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-7 219 122	20 034 603
Participation des salariés aux résultats		
Impôts sur les bénéfices	50 195	3 046 723
Total des produits	69 432 151	72 788 670
Total des charges	190 885 267	82 044 830
BENEFICE OU PERTE	-121 453 116	-9 256 160

26.4.1. DESCRIPTION DE LA SOCIETE

Eurosic, dont le siège social est situé au 105, avenue Raymond Poincaré, 75116 Paris, est une société anonyme régie par les dispositions du Code commerce immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 307178871. La société a opté depuis mai 2007 pour une gouvernance Directoire et Conseil de Surveillance. Eurosic est une société foncière cotée sur le marché Eurolist d'Euronext Paris compartiment B (code ISIN : FR0000038200).

A sa création en 1976, la Société a développé une activité de société financière dédiée aux opérations de crédit-bail immobilier auprès d'une clientèle de professionnels.

Au cours des exercices 2006 et 2007, Eurosic a réorienté son activité vers celle d'une société foncière.

Plusieurs événements ont contribué à la mise en œuvre de cette stratégie de développement et notamment :

- au cours du premier semestre 2006, Eurosic a apporté à CICOBAIL, société du Groupe Caisse d'Epargne spécialisée dans l'activité de crédit-bail immobilier, l'ensemble de ses actifs et passifs liés à cette activité. En échange de cet apport, Eurosic a reçu 174 152 actions de la société CICOBAIL, représentant à la date de l'apport 8,04% de son capital ;
- le 30 juin 2006, le Comité des Etablissements de Crédits et des Entreprises d'Investissement a prononcé le retrait d'agrément de la Société en qualité de société financière ;
- en octobre 2006, Eurosic a adopté le statut des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (« SIIC ») à effet au 1er juillet 2006.
- le 12 mars 2007, prise de contrôle de la société Vectrane, société foncière cotée sur le marché Eurolist, segment C d'Euronext Paris, par l'acquisition d'un bloc d'actions détenu par Patron Alma Investment représentant 76,04 % du capital et des droits de vote de la société. Conformément au règlement de l'AMF, une opération de garantie de cours s'est

déroulée du 20 avril 2007 au 4 mai 2007. A l'issue de cette opération et au 30 juin 2007, Eurosic détient 16 223 798 actions Vectrane représentant 98,75% du capital et des droits de vote de cette dernière.

- En date du 30 mai 2007, une assemblée générale mixte s'est réunie pour modifier les dates d'ouverture et de clôture de l'exercice social soit du 1er janvier au 31 décembre de chaque année. Ainsi, l'exercice 2007, qui s'est ouvert le 1er juillet 2006 a eu une durée exceptionnelle de 18 mois et s'est clos le 31 décembre 2007.

- En mai et juin 2007, Eurosic a poursuivi sa croissance par l'apport du groupe Caisse Nationale des Caisses d'Epargne (« CNCE ») en mai et juin 2007 de trois ensembles immobiliers à Eurosic :

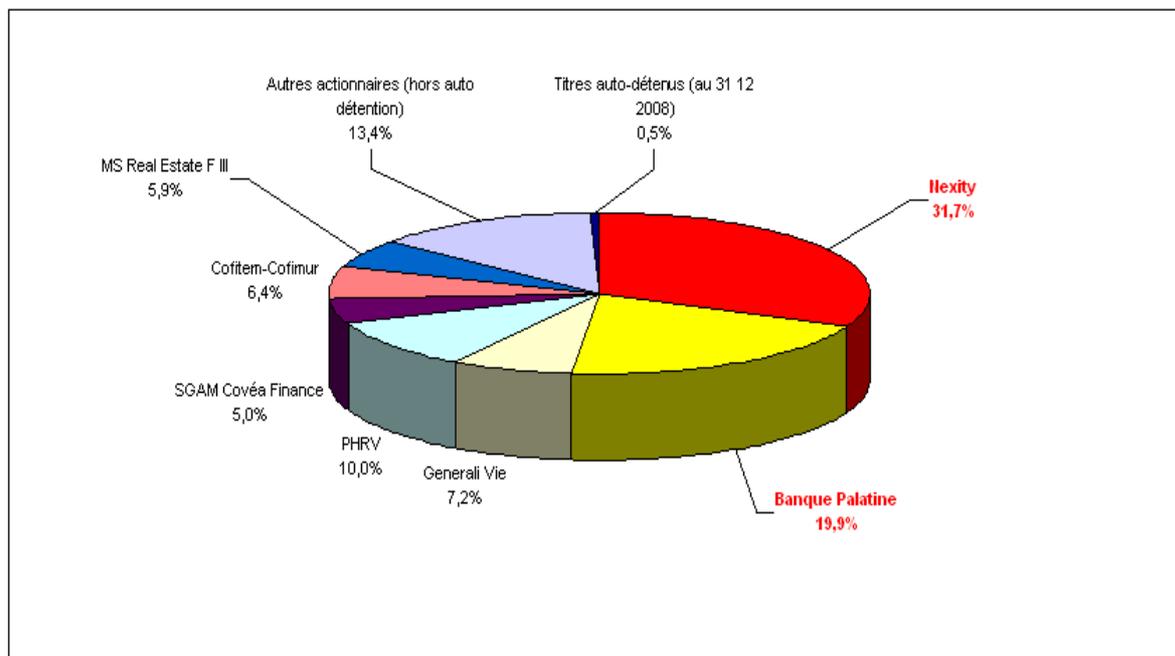
- le 52 avenue Hoche – Paris 8ème, appartenant à la Banque Palatine, une filiale de la CNCE ;
- l'immeuble de la CNCE situé 50 avenue Pierre Mendès-France « Avant Seine »
- l'immeuble de la CNCE situé 21 quai d'Austerlitz – Paris 13ème « Grand Seine »

En rémunération des Apports Avant Seine et Grand Seine, l'assemblée générale mixte d'Eurosic a voté en séance en date du 30 mai 2007 l'augmentation du capital social d'un montant nominal total de 123 801 088 euros par la création de 7 737 568 actions nouvelles d'une valeur nominale de 16 euros chacune, attribuées à la Société Civile Immobilière Avant Seine, à hauteur de 7 567 568 actions, et à la Société Civile Immobilière Grand Seine, à hauteur de 170 000 actions, portant ainsi le capital social de 22 848 880 euros à 146 649 968 euros.

En rémunération de l'Apport du 52 avenue Hoche, l'assemblée générale extraordinaire d'Eurosic a voté en séance du 5 juin 2007 l'augmentation du capital social d'un montant nominal de 30 270 272 euros par la création de 1 891 892 actions nouvelles d'une valeur nominale de 16 euros chacune, attribuées intégralement à la Banque Palatine, portant ainsi le capital social de 146 649 968 euros à 176 920 240 euros.

- En juin 2007 également, réalisation d'une augmentation de capital en numéraire de 296 M€ permettant, notamment, à la société de se conformer au régime « SIIC 4 ». Option de surallocation comprise, 5 496 453 actions nouvelles ont été émises dont 120 612 sur exercice des BSA par les actionnaires d'Eurosic et 5 375 841 offertes dans le cadre du placement global portant ainsi le capital social de 176 920 240 euros à 264 863 488 euros soit 16 553 968 actions de 16 euros chacune.

Au 31 décembre 2008, l'actionnariat se décompose ainsi :



26.4.2. FAITS CARACTERISTIQUES

L'exercice 2008 a été marqué :

- Mouvements sur le portefeuille immobilier

Eurosic a acquis en juin 2008, en l'état futur d'achèvement, un immeuble de 7 500 m² répondant aux normes HQE, situé dans la zone Ouest du Trapèze de Boulogne-Billancourt (92) *Immeuble Jazz*. Le montant global de l'opération s'élève à 57,7 M€ pour une livraison prévue au second semestre 2009.

Eurosic a réalisé en octobre 2008, en partenariat à 50/50 avec la Caisse des Dépôts et consignations, l'acquisition d'un immeuble multi-locataire de 31 800 m² « Terra Nova II », situé à Montreuil-sous-Bois (93). L'acquisition a porté sur les parts de la SCI Cuvier propriétaire de l'immeuble pour un montant global de 153 M€.

- Opérations de fusions

Eurosic a procédé le 13 novembre 2008 à la fusion absorption de 2 filiales, la société VECTRANE dont elle détenait 98,75 % du capital et la société SOLOGNE BV (filiale à 100 % de Vectrane).

La fusion a pris effet rétroactivement au 1^{er} janvier 2008.

La fusion s'inscrit dans une démarche de simplification de la structure de détention du groupe Eurosic et dans une stratégie visant à optimiser les coûts de fonctionnement du Groupe.

L'organigramme juridique ainsi simplifié assurera pour le marché une meilleure lisibilité des activités du groupe. Au jour de la fusion, Vectrane dispose d'un patrimoine essentiellement tertiaire, intervenant sur l'immobilier de bureau, de loisir et de logistique. La fusion permet ainsi à Eurosic d'élargir son périmètre d'activité à un patrimoine plus diversifié.

Cette restructuration du groupe Eurosic s'est déroulée en deux temps : Fusion de Vectrane puis fusion de Sologne BV.

1- Fusion Eurosic - Vectrane

Sur le plan comptable et fiscal, la fusion a un effet rétroactif au 1^{er} janvier 2008. La parité d'échange a été déterminée sur la base des comptes arrêtés au 30 juin 2008. Le rapport d'échange de 20 actions Vectrane pour 9 actions Eurosic a été établi dans le cadre d'une analyse dite « multicritères » réalisée par HSBC France selon les critères les plus significatifs eu égard à l'activité et aux caractéristiques des deux sociétés. Cette analyse, issue du rapport d'évaluation de parité de fusion établi par HSBC en date du 24 juillet 2008, a été appuyée sur les critères d'évaluation habituellement retenus pour des sociétés exerçant dans le secteur d'activité de l'investissement immobilier, à savoir :

- Les actifs nets réévalués hors droits par action ;
- Les cash flows courants part du groupe par action ;
- Les multiples Valeur d'Entreprise / Excédent Brut d'Exploitation et la Capitalisation Boursière / Cash Flow Courant ;
- Les valeurs par action obtenues par actualisation des flux de trésorerie ;
- Les cours de bourse moyens ;
- Les dividendes par action ;
- Les bénéfices nets par action.

Les valeurs par actions au 31 décembre 2007 et au 30 juin 2008 présentées par HSBC France ont été établies sur un nombre dilué d'actions au 30 juin 2008 afin de rendre les valeurs comparables entre elles.

Les éléments d'actif et de passif des sociétés absorbées sont apportés à leur valeur nette comptable au 31 décembre 2007 et transcrits dans les comptes d'Eurosic pour leur valeur nette comptable, laquelle sera décomposée entre valeur brute, amortissements et dépréciation.

En conséquence et conformément au rapport d'échange, l'apport net apporté de la SA Vectrane, a été rémunéré par la création de 74 475 actions nouvelles de 16 €.

Une prime de fusion représentant la différence entre la quote-part de l'actif net apporté par Vectrane et la valeur nominale des actions nouvelles émises par Eurosic a été créée et inscrite en « Prime de fusion » dans les capitaux propres.

Le mali de fusion représentant la différence entre, d'une part, la valeur nette des biens apportés à hauteur de la quote-part d'Eurosic et d'autre part, la valeur nette comptable des actions Vectrane détenus par Eurosic, est inscrit à l'actif du bilan en immobilisations incorporelles.

2 –Fusion Eurosic – Sologne BV

A l'issue de la Fusion Eurosic Vectrane, Eurosic détient 100% des titres de Sologne BV et par conséquent Eurosic a renoncé à émettre des actions nouvelles. Ainsi, l'actif net apporté par Sologne BV n'a pas été rémunéré.

Le Boni de fusion représentant la différence positive entre en la valeur nette des actifs apportés et la valeur des titres inscrite dans les comptes d'Eurosic, est inscrit en capitaux propres d'Eurosic.

Les autres points (date de rétroactivité, date de réalisation, valorisation et date de valorisation des actifs apportés) sont identiques à la fusion avec Vectrane.

- Gouvernance et directoire

Monsieur Jean-Eric VIMONT, membre du Directoire depuis le 1^{er} février 2008, a été nommé Président du directoire à compter du 1^{er} décembre 2008, en remplacement de Madame Méka BRUNEL, démissionnaire de ses mandats de membre et Présidente du Directoire.

26.4.3. REGLES ET METHODES COMPTABLES

(Décret n°83-1020 du 29-11-1983 - articles 7, 21, 24 début, 24-1, 24-2 et 24-3)

ANNEXE AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

Les comptes au 31 décembre 2008 sont établis en conformité avec les dispositions du code de commerce (articles L 123-12 à L123-28) et des règlements du comité de la Réglementation Comptable (CRC).

Le bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2008 présente un total de 1 307 279 198€ et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégage une perte de 71 863 354 €.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2008 au 31/12/2008.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

26.4.3.1. NOTE SUR LE REGIME SIIC

Au 1er juillet 2006, la société a opté pour le régime SIIC (Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées).

Ce régime permet aux sociétés d'opter pour une exonération d'IS de leurs bénéfices provenant de la location d'immeubles et de certaines de leurs plus-values.

L'année de l'option, les conséquences sont les suivantes :

- cessation d'entreprise dans la mesure où l'entreprise cesse totalement ou partiellement d'être soumise à l'impôt sur les sociétés ;
- imposition au taux de 16,5% des plus values latentes relatives aux immeubles et parts de sociétés de personnes ayant un objet identique à celui de la SIIC, aucune contribution additionnelle n'est due ;
- les plus values latentes sont soit imposées immédiatement si la SIIC n'a pas d'activité accessoire soit exonérées sous réserve que la société s'engage lors de la cession de ses immobilisations à calculer la plus value sur la base de la valeur fiscale du dernier exercice précédent celui de l'option au régime SIIC.

Toutefois, la société n'est pas exonérée de l'Impôt Forfaitaire Annuelle (IFA) et les bénéfices retirés des activités accessoires seront imposés à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun.

26.4.3.2. IMMOBILISATIONS

26.4.3.2.1. Immobilisations incorporelles

26.4.3.2.1.1. Mali technique de fusion (opérations 2006)

Les immobilisations incorporelles sont composées des éléments suivants :

- Mali technique – TUP SAS Bois Francs : 41 568 795 €
- Mali technique – TUP SAS Bois de Sologne : 38 711 793 €

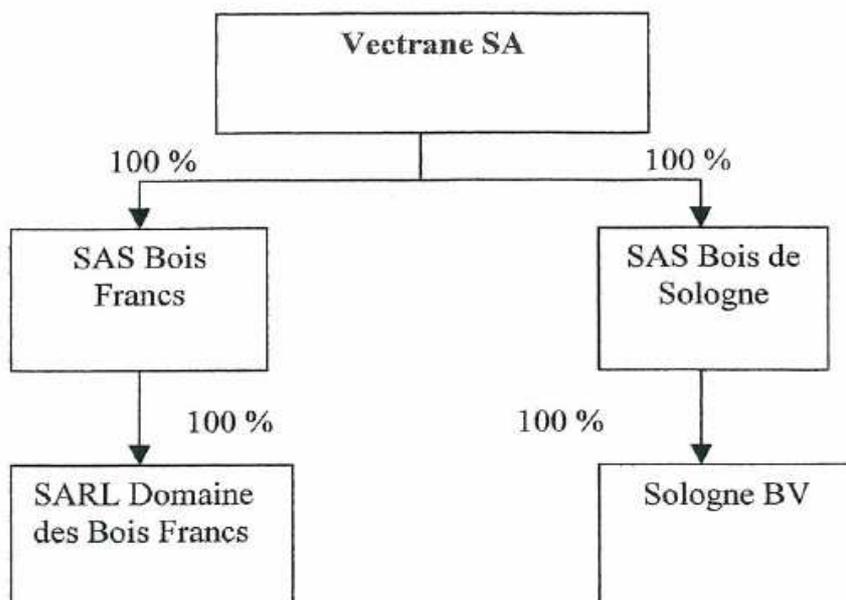
Les opérations de transmission universelle de patrimoine des SAS Bois Francs et SAS Bois de Sologne ont eu lieu respectivement en date du 30/07/2006 et du 03/08/2006.

Le mali technique correspond à l'écart entre la valeur nette comptable des titres dans les comptes de l'absorbante Vectrane à l'époque et les actifs nets réévalués (ANR) des sociétés absorbées.

Il est comptabilisé à l'actif et n'est pas amortissable mais peut faire l'objet d'un test de dépréciation conformément à l'article 322-5 du PCG en cas d'indice de perte de valeur. Fiscalement cette dépréciation n'est pas déductible. Aucune dépréciation n'a été constatée à la clôture 2008

Détail des opérations comptabilisés dans les comptes 2006 de la SA Vectrane et repris dans les comptes d'Eurosic via la fusion :

Au 1er janvier 2006, la structure juridique de détention des deux Center Parcs par Vectrane était la suivante :



Afin de simplifier la structure juridique du groupe, et d'apurer les pertes antérieures des deux sociétés d'exploitation des ensembles immobiliers Center Parcs, les opérations suivantes ont été réalisées en 2006 :

- *apurement des reports à nouveau débiteurs des sociétés SARL Domaine des Bois Francs et Sologne BV par des opérations d'augmentations de capital par incorporation des comptes courants de Vectrane et de l'écart de réévaluation existant au 31 décembre 2005 pour Sologne BV, suivies de réduction de capital par imputation des pertes comptables accumulées,*
- *Vectrane devient alors actionnaire de la SARL Bois Franc pour 19,5 % et de Sologne BV pour 21,6 % avec des titres de participation respectivement valorisés à 10 245 200 € et 10 574 094 €*
- *puis absorption par transmission universelle de patrimoine des SAS Bois Francs et Bois de Sologne dans Vectrane*

Vectrane devient alors actionnaire à 100 % de la SARL Bois Francs et de Sologne BV

En parallèle, au 1er janvier 2006, Vectrane et ses filiales soumises à l'IS ont procédé à la réévaluation comptable de leur actif et passif suite à l'option au régime SIIC, à l'exception des actifs de la SAS Bois Francs et de la SAS Bois de Sologne, actifs correspondant aux parts.

Dans Vectrane, cela s'est traduit par la réévaluation de l'intégralité des titres de participations y compris ceux des SAS Bois Francs et SAS Bois de Sologne par la prise en compte des plus values latentes sur les ensembles immobiliers détenus par la SARL Domaines des Bois Francs et Sologne BV.

En conséquence, suite à cette réévaluation, la valeur dans Vectrane des titres des sociétés SAS Bois Francs et SAS Bois s'élevait respectivement à 41 210 090 € et 38 616 059 €.

Au 2nd semestre 2006, les deux SAS ont été absorbées par Vectrane dans le cadre d'une transmission universelle de patrimoine. Cette opération s'est traduite par :

L'apport des actifs et passifs des deux SAS dont les titres de participations des deux Center Parcs détenues par les SAS soit SARL Bois Francs pour 591 559 € et Sologne BV pour 163 730 €

Et la comptabilisation d'un mali technique, la quote-part de situation nette absorbée étant inférieure à la valeur nette comptable des titres réévalués de ces deux sociétés, soit respectivement, un mali technique de 41 568 795 € pour la SAS Bois Francs et 38 711 793 € pour la SAS Bois de Sologne.

A l'issue de l'ensemble de ces opérations de restructuration juridique, Vectrane est actionnaire à 100 % des deux sociétés d'exploitation des ensembles immobiliers Center Parcs.

Les malis techniques ainsi comptabilisés sont uniquement représentatifs de la quote-part de situation nette réévaluée de ces deux sociétés apportées par les opérations de TUP.

En conséquence, économiquement, la valorisation dans les comptes annuels de Vectrane des deux sociétés d'exploitation des ensembles immobiliers Center Parcs est représentative de la situation nette réévaluée de ces deux sociétés soit :

	Sarl Bois Francs	Sologne BV
Valeur comptable des titres dans Vectrane :	10.245.200	10.574.094
Valeur comptable des titres apportés par la SAS Bois Franc et la SAS Bois de Sologne :	591 559	163 730
Mali technique :	41.568.795	38.711.793
Valeur économique totale :	52.405.554	49.449.617

26.4.3.2.1.2. Mali technique de fusion Vectrane 2008

Le mali de fusion représente la différence entre, d'une part, la valeur nette des biens apportés à hauteur de la quote-part d'Eurosic et d'autre part, la valeur nette comptable des actions Vectrane détenus par Eurosic. Ce mali de fusion d'un montant de 153 653 758 € est inscrit à l'actif du bilan en immobilisations incorporelles.

Mali de Fusion	197 470 072 Quote-Part Eurosic ANR apporté
	-390 607 508 Valeur Brut titres Vectrane
	39 483 698 Prov s/ titres Vectrane
	<hr/>
	-153 653 738

Affectation du mali de fusion (opération extracomptable)

Le mali de fusion dégagé lors de la fusion d'Eurosic et Vectrane au 1^{er} janvier 2008 a été réparti au prorata des plus values latentes constatées au 31 décembre 2007. Elles correspondaient à la différence entre d'une part, la VNC des actifs apportés par Vectrane et détenus directement par Eurosic ou la valeur des titres de participation pour les immeubles détenus par des filiales, et d'autre part, la juste valeur des immeubles correspondant à la valeur d'expertise au 31 décembre 2007 ou l'Actif Net Réévalué des filiales sur la base de cette juste valeur à cette même date.

Après affectation, tous les actifs immobiliers et les titres de participation provenant de la fusion présentaient une plus value latente résiduelle.

26.4.3.2.1.3. Contrat de location financement Crédit Bail immobilier

Dans le cadre de sa diversification dans le domaine des plates-formes logistiques, la société Eurosic détient 3 sites (sur un total de 14 sites) pour lesquels elle a pris à sa charge des contrats existants. Il s'agit d'une part de deux contrats de crédit bail :

- Site du Cormier, contrat acquis pour 2 239 720 €,
- Site de Bruges, contrat acquis pour 639 022 €.

D'autre part, d'un bail emphytéotique pour le site de Bédée, acquis pour la somme de 3 615 977 €.

26.4.3.2.1.4. Autres immobilisations incorporelles

Les autres immobilisations incorporelles sont enregistrées à leur coût d'acquisition y compris les frais accessoires.

Les immobilisations incorporelles avec une durée de vie non définie ne sont pas amorties. Elles font l'objet d'un test de dépréciation au moins annuel et plus fréquemment si des indices de pertes de valeur sont identifiés. Si leur valeur recouvrable est inférieure à leur valeur nette comptable, une dépréciation est comptabilisée.

Les immobilisations incorporelles avec une durée de vie définie sont amorties linéairement sur leur durée d'utilité.

Les autres immobilisations incorporelles sont composées de logiciels pour 74 282 €.

Les logiciels sont amortis selon le mode linéaire sur 1 an.

26.4.3.2.2. Immobilisations corporelles

Les immobilisations sont enregistrées à leur coût d'acquisition (Prix d'achat et frais accessoires).

26.4.3.2.2.1. L'amortissement des immobilisations corporelles - Immeubles de placement

Conformément au règlement CRC n° 2002-10, la comptabilisation par composants des immobilisations louées en location simple a été mise en place au 1er janvier 2005.

Eurosic a mandaté des experts indépendants afin de définir pour la société l'approche par composant (y compris la distinction bâti-foncier) et les durées d'utilité correspondantes tenant compte, de la stratégie de la société, de l'évolution des conditions d'exploitation et du marché. Ces nouvelles modalités appliquées sur les comptes individuels clos au 31 décembre 2007 sont décrites ci-dessous :

COMPOSANTS		
	Durée de vie	% Travaux
Structure	60	50,00%
Façade - menuiserie	30	15,00%
Installations techniques	15	20,00%
Agencements	10	15,00%
		100%

Conformément à l'avis 2003-E du 9 juillet 2003, la méthode utilisée pour déterminer la valeur au 1er janvier 2005 des immobilisations louées en location simple est la méthode de « reconstitution du coût historique amorti ».

Les durées d'amortissement des plates-formes logistiques sont les suivantes :

Composants	Durée
Structure	25 ou 30 ans
Façades, toitures	25 ans
Installations techniques	20 ans
Agencements	10 ans

26.4.3.2.2.2. L'amortissement des autres immobilisations corporelles

Les principaux composants d'une immobilisation corporelle présentant des durées d'utilité inférieures à celle de l'immobilisation principale sont identifiés afin d'être amortis sur leur durée d'utilité propre. Lors du remplacement du composant, la dépense correspondant au nouveau composant est immobilisée pour autant que les avantages économiques futurs soient toujours attendus de l'actif principal.

Les immobilisations non décomposables sont amorties sur leur durée d'utilité propre.

Les autres immobilisations de l'entité sont amorties en linéaire selon les durées suivantes :

- Installations – agencements 5 ans
- Matériel industriel 10 ans
- Matériel de bureau 4 ans
- Mobilier 10 ans

26.4.3.2.2.3. Dépréciation des immobilisations corporelles

Des tests de dépréciation sont systématiquement effectués à chaque arrêté comptable.

Ces tests consistent à comparer la valeur nette comptable des actifs augmentée le cas échéant du mali de fusion avec la valeur recouvrable déterminée sur la base des valorisations réalisées par les experts en retenant la plus élevée entre la « juste valeur » diminuée des coûts de la vente (valeur vénale HD ou valeur net vendeur), et la « valeur d'utilité » qui reflète une estimation des flux de trésorerie futurs (méthode par actualisation des cash-flows ou DCF).

Lorsque la valeur recouvrable est inférieure à la valeur nette comptable de l'actif augmentée le cas échéant du mali de fusion et que l'écart est estimé significatif d'une dépréciation durable, une perte de valeur est enregistrée.

Au 31 décembre 2008, au vu de ces critères, les immeubles Jean Jaurès, 52 Hoche et Avant Seine ont été respectivement dépréciés à hauteur de 4 965 466 €, 10 674 937 € et 38 914 825 €.

26.4.3.2.3. Titres de participation

26.4.3.2.3.1. Le coût d'acquisition des titres de participation

Les titres de participation sont inscrits au bilan pour leur coût d'acquisition ou leur valeur d'apport y compris les frais accessoires s'il y a lieu. Les frais accessoires sont composés des droits de mutation, des honoraires ou commissions et des frais d'actes liés à l'acquisition.

26.4.3.2.3.2. L'évaluation des titres de participation

A la clôture de l'exercice, ils font individuellement l'objet d'un test de dépréciation

Le test consiste à déterminer une valeur d'usage des titres de participation égale à l'Actif Net Réévalué calculé sur la base de la valeur recouvrable de chaque actif. Lorsque cette valeur d'usage est inférieure à la valeur des titres augmentée le cas échéant du mali de fusion, et que l'écart est estimé significatif d'une dépréciation durable, une perte de valeur est enregistrée.

Au 31 décembre 2008, les titres de la société Delos SCI ont été dépréciés à hauteur de 588 843 €.

26.4.3.2.4. Actions propres

Les titres d'autocontrôle sont comptabilisés à leur coût d'acquisition en titres immobilisés. Ces titres ont été acquis dans le cadre des autorisations données par l'assemblée :

- dans le cadre d'un contrat de liquidité. Si leur valeur probable de réalisation, déterminée par le cours moyen de bourse du dernier mois avant la clôture de l'exercice est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est comptabilisée en résultat financier.
- en vue d'échange et/ou d'attribution d'actions gratuites. Si leur valeur probable de réalisation, déterminée sur la base du dernier cours de bourse de l'exercice clos est

inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est comptabilisée en résultat financier.

Une dépréciation a ainsi été comptabilisée pour 753 077 €.

Les plus ou moins de valeur de cessions réalisées au cours de l'exercice sont comptabilisées en résultat financier.

26.4.3.2.5. Autres immobilisations financières

Les immobilisations financières sont constituées des dépôts de garantie accordés et des créances financières à plus d'un an.

Elles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition. Elles font l'objet de dépréciation si leur valeur recouvrable devient inférieure à leur valeur nominale.

26.4.3.2.6. Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont enregistrées au bilan pour leur coût d'acquisition. Une dépréciation est comptabilisée si leur valeur probable de réalisation est inférieure à leur valeur nette comptable.

26.4.3.2.7. Créances clients et autres créances d'exploitation

Les créances sont comptabilisées pour leur valeur nominale. Les créances locataires quittancées sont dépréciées de manière systématique en fonction de l'ancienneté des créances et de la situation des locataires.

Les créances saines, même assorties de garanties, sont reclassées en créances douteuses dès lors qu'il existe un risque probable ou certain de non recouvrement total ou partiel.

Les créances impayées sont requalifiées en créances douteuses au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 mois.

Les dépréciations relatives aux clients douteux sont évaluées au cas par cas, en fonction du risque encouru, des dépôts de garantie figurant au passif du bilan et d'éventuelles cautions bancaires reçues. Il est appliqué un taux de dépréciation de 100% que le locataire soit parti ou présent dans les lieux.

Au 31 décembre 2008 une dotation aux dépréciations de 100 000 € a été comptabilisée suite à un litige sur la prise en charge de frais liés à une opération d'investissement.

26.4.3.2.8. Provisions

Conformément au règlement CRC n°2000-06, une provision est enregistrée pour couvrir les risques et les charges que des événements en cours ou survenus rendent probables, nettement précises quant à leur objet mais dont la réalisation et l'échéance ou le montant sont incertains.

Au 31 décembre 2008, aucune provision n'a été constatée.

26.4.3.2.9. Les charges constatées d'avance

Selon le principe d'indépendance des exercices, les charges enregistrées au cours de l'exercice mais qui correspondent à des achats de biens et services dont la fourniture ou la prestation doit intervenir ultérieurement, sont soustraites des charges de l'exercice par l'intermédiaire d'un compte de régularisation.

26.4.3.2.10 Les frais d'émission d'emprunt

Les frais d'émission d'emprunt, constitués des honoraires de conseils, des frais d'actes et des commissions d'intermédiaires sont étalés sur la durée de l'emprunt, prorata temporis.

La quote-part de ces frais non prise en charge sur la période est comptabilisée en charges constatées d'avance.

26.4.3.2.11 Le chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires est exprimé hors TVA et correspond aux loyers relatifs au patrimoine historique, aux immeubles apportés et aux acquisitions intervenues sur 2008.

26.4.3.2.12 Les instruments dérivés

Les instruments financiers dérivés, composés de contrats de SWAP et d'un tunnel ont été mis en place afin de couvrir un risque de taux inhérent à la dette à taux variable. Ces instruments constituent des engagements hors bilan.

Lorsque les instruments dérivés ne sont pas adossés à une opération de couverture, les pertes futures sont comptabilisées en provision pour risque.

Tant que la relation de couverture est démontrée, les variations de juste valeur ne sont pas comptabilisées. Ces instruments financiers étant directement liés aux sous-jacent couverts, tant sur leur notionnel, leur durée, que sur la concomitance des flux qu'ils génèrent, leur efficacité est démontrée.

26.4.3.2.13 Indemnité de Départ à la Retraite (IDR)

Les obligations liées aux indemnités légales ou conventionnelles de départ à la retraite ont été évaluées à la date du 31/12/2008 à 12 513 €.

Ces indemnités ne font pas l'objet d'une comptabilisation mais d'une mention en engagements hors bilan.

Le montant mentionné en engagements hors bilan est déterminé à la clôture de l'exercice en tenant compte de l'ancienneté du personnel, de la probabilité de présence dans l'entreprise à la date de départ en retraite.

26.4.3.2.14 Droit Individuel à la Formation (DIF)

Au 31/12/2008, le nombre d'heures dû par la société au titre du DIF s'élève à 243 heures. Aucune demande de formation n'a été émise par les salariés au 31 décembre 2008.

IMMOBILISATIONS

Cadre A		Valeur brute début d'exercice	Augmentations Fusion	Acquisitions
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement, de R&D	Total I			
Autres postes d'immobilisations incorporelles	Total II	24 425	86 797 123	153 681 798
Immobilisations corporelles				
Terrains		438 407 194	31 785 049	
Constructions sur sol propre		314 164 688	132 081 316	8 530 646
Constructions sur sol d'autrui				
Inst. Génée., agenc. et aménag. des constructions			810 000	
Inst. Tech., matériel et outillage industriels			1 323 906	4 280
Inst. Génée., agenc. et aménag. divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier		25 856	3 641 945	21 743
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours		145 070	9 324 449	42 326 158
Avances et acomptes				
	Total III	752 742 808	178 966 665	50 882 827
Immobilisations financières				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations		396 102 573	113 216 398	43 170 135
Autres titres immobilisés		3 540 176	539 291	2 635
Prêts et autres immobilisations financières				
	Total IV	399 642 748	113 755 689	43 172 770
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)		1 152 409 981	379 519 477	247 737 395

Cadre B	Diminutions		Valeur brute fin d'exercice	Réévaluations Valeur d'origine
	Par virement	Par cession / Fusion		
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement, de R&D (I)			-	
Autres postes d'immo. incorporelles (II)			240 503 346	
Immobilisations corporelles				
Terrains			470 192 243	
Constructions sur sol propre			454 776 650	
Constructions sur sol d'autrui		-	-	
Inst. Génée., agenc. et aménag. constructions			-	
Inst. tech., matériel et outillage industriels			810 000	
Inst. Génée., agenc. et aménag. divers			1 328 186	
Matériel de transport			-	
Matériel de bureau et informatique, mobilier			3 689 544	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours	8 503 924		43 291 753	
Avances et acomptes				
	Total III	8 503 924	-	974 088 376
Immobilisations financières				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations		409 749 973	142 739 133	
Autres titres immobilisés		1 797 345	2 284 757	
Prêts et autres immobilisations financières			-	
	Total IV	-	411 547 318	145 023 890
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)		8 503 924	411 547 318	1 359 615 612

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont composées :

- De logiciels pour 74 281 €. (dont 24 K€ d'acquisition du logiciel de consolidation et 25 K€ d'apports de Vectrane via la fusion.)
- du Mali de Fusion Vectrane pour 153 653 758 €. Mali déprécié à hauteur de 73 384 702 €
- des malis remontés de la fusion Vectrane, à savoir : Mali Bois Francs pour 41 568 795 € et Mali Bois de Sologne pour 38 711 792 €
- de 2 crédits baux et d'un bail emphytéotique Bedée remontés de Vectrane : à savoir le crédit bail CORMIER pour 2 239 720 €, le Crédit bail Bruges pour 639 022 € et Bedée pour 3 615 977 €.

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles se décomposent de la façon suivante :

- Immeuble Grand Seine : 187 773 394 €
- Immeuble Avant Seine : 421 962 077 €
- Immeuble Hoche : 105 766 405 €
- Immeuble Boulogne Jean Jaurès : 37 069 981 €
- Immeuble Club Méditerranée (fusion Vectrane) pour 32 942 377 €
- Immeubles Tesson (ensemble des sites logistiques apportés via la fusion Vectrane) pour 26 503 629 €
- Immeuble Center Parcs (fusion de Sologne BV) pour 118 524 884 €
- Agencement divers, matériels de bureau et mobilier pour 253 846 €

Immobilisations corporelles en-cours

Les immobilisations corporelles en-cours correspondent aux travaux de rénovation, de construction des immeubles en développement. A savoir :

- Travaux de voirie sur le site Sologne Center Parcs pour 29 000 €,
- Les travaux d'agrandissement du site logistique Bedée pour 1 700 000 €,
- Les travaux d'agrandissement du site logistique Roche Ajoncs pour 4 250 000€
- Les travaux de construction de l'immeuble 52 Hoche pour 12 973 546 €,
- L'avancement de travaux d'une VEFA du site B2 pour 24 206 082 €,
- Les travaux de l'immeuble Jean Jaurès pour 133 125 €.

Immobilisations financières

Les immobilisations financières se décomposent :

1 - Titres remontés de la fusion de Vectrane pour 94 077 378 € :

- Faubourg St Martin Sarl pour 6 473 252 €, correspondant à 100 % des parts de la société,
- Tower Sci pour 25 885 145 €, correspondant à 100 % des parts de la société,
- Multimédia Sci pour 6 613 039 €, correspondant à 100 % des parts de la société,
- Bois Francs Sarl pour 10 836 760 €, correspondant à 100 % des parts de la société,
- Foncière du Parc Sas pour 38 088 077 € correspondant à 100 % des parts de la société,
- Delos Sci pour 6 181 105 €, correspondant à 100 % des parts de la société. Titres dépréciés à hauteur de 588 843 € afin de couvrir la quote-part de l'ANR de la filiale inférieure à la valeur des titres inscrit dans les comptes d'Eurosic.) En l'espèce, la valorisation de l'ANR de la SCI au 31/12/2008 s'élève à 5 592 262 €.

2 - Autres titres pour 48 661 755 € :

- Cuvier Sci pour 41 037 988 € (dont 2 606 627 € de frais d'acquisition) correspondant à 50 % des parts de la société
- Cicobail pour 7 623 767 €, correspondant à 6,99 % des parts de la société au 31/12/2008,

Par rapport à 2007, Eurosic a fusionné avec la société Vectrane, annulant ainsi les 390 607 701 € de titres (351 124 003 € net de dépréciation),

Concernant Cicobail (société de crédit Bail), notons que la variation du poste (5 494 872 € au 31/12/2007) s'explique par la rémunération en actions des dividendes Cicobail 2007 pour un montant de 2 128 897 €.

3 - Les autres immobilisations financières s'élèvent à 2 284 757 €.

Il s'agit :

- des dépôts de cautionnement versés pour 49 316 € (remonté de Vectrane correspondant au Dépôt versé au titre de la location du siège social sis 105 avenue Raymond Poincaré 75016 Paris)
- des actions propres pour 2 228 066 € dépréciées à hauteur de 1 037 646 € soit une valeur nette de 1 190 420 €
- de la trésorerie disponible attachée au contrat de liquidité pour 7 338 €.

AMORTISSEMENTS

Cadre A		SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE				
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES		Valeur en début	Apport Fusion	Augmentations dotations	Diminutions Sorties /	Valeur en fin d'exercice
Immobilisations incorporelles						
Frais d'établissement recherche et développ.						
Autres immobilisations incorporelles						
Total I						
Total II		12 794	21 817	29 456		64 067
Immobilisations corporelles						
Terrains						
Constructions sur sol propre		7 244 426	12 330 851	18 205 016		37 780 293
Constructions sur sol d'autrui		-				-
Instal. Générales. Agenc. et aménag. Constructions			38 925	81 000		119 925
Installations techniques, matériel et outillage industriels			6 364	5 989		12 353
Installations générales, agencements et aménagements divers						-
Matériel de transport						-
Matériel de bureau et informatique, mobilier		2 293	32 164	28 782		63 239
Emballages récupérables divers						
Total III		7 246 720	12 408 304	18 320 787	-	37 975 811
TOTAL GENERAL (I + II + III)		7 259 514	12 430 121	18 350 243	-	38 039 878

Cadre B		VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORT. DEROGATOIRES						
Immobilisations amortissables		DOTATIONS			REPRISES			Mouvements nets amort. À fin d'exercice
		Différentiel de durée	Mode dégressif	Amortissement fiscal exceptionnel	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amortissement fiscal exceptionnel	
Immos incorporelles								
Frais d'établiss.								
Aut. Immo. Incorp.								
Total I								
Total II								
Immo. Corporelles								
Terrains								
Constructions sur sol propre								
Constructions sur sol d'autrui								
Instal. Gén. Agenc. Amén. Const								
Inst. Techn., mat. Outil. Indus.								
Inst. Géné., agenc. Amén. divers								
Matériel de transport								
Mat. Bureau, inform., mobilier								
Emballages récup. et divers								
Total III								
TOTAL GENERAL (I + II + III)								

Cadre C		MOUVEMENTS DE L'EXERCICE AFFECTANT LES CHARGES REPARTIES SUR PLUSIEURS EXERCICES			
		Montant net début d'ex.	Augmen-tations	Dotations ex. aux amort	Montant net en fin d'ex.
Frais d'émission d'emprunt à étaler					
Primes de remboursement des obligations					

CREDIT BAIL

(Décret 83-1020 du 29-11-1983 - Article 53)

Postes du bilan	Valeur d'origine	Dotations théoriques aux amortissements		Valeur nette théorique	Redevances	
		exercice	cumulées		exercice 2008	cumulées
Terrains	516 056	-	-	516 056		
Constructions	10 128 273	370 076	522 030	9 606 243	1 070 534	6 473 476
Install. Tech., mat. et out. Ind.						
Autres immo. Corporelles						
Immobilisations en-cours						
Total	10 644 329	370 076	522 030	10 122 299	1 070 534	6 473 476

Postes du bilan	Redevances restant à payer				Prix d'achat résiduel	Montants pris en charge dans l'exercice
	A un an au plus	A plus d'un an et moins de 5 ans	A plus de 5 ans	Total		
Terrains						
Constructions	1 013 317	4 459 016	2 463 961	8 251 209	-	1 070 534
Install. Tech., mat. et out. Ind.						
Autres immo. Corporelles						
Immobilisations en-cours						
Total	1 013 317	4 459 016	2 463 961	8 251 209	-	1 070 534

PROVISIONS ET DEPRECIATIONS INSCRITES AU BILAN

	Montant au début de l'exercice	Apport Fusion	Augmentations : Dotations exercice	Diminutions : Reprises exercice	Annulation Fusion	Montant à la fin de l'exercice
Provisions réglementées						
Provisions pour reconstitution gisements miniers et pétroliers						
Provisions pour investissements						
Provisions pour hausse des prix						
Amortissements dérogatoires						
Dont majorations exceptionnelles de 30%						
Provisions fiscales pour implantation à l'étranger ap. 01/01/93						
Provisions fiscales pour implantation à l'étranger av. 01/01/93						
Provisions pour prêts d'installation						
Autres provisions réglementées						
Total I						
Provisions						
Provisions pour litiges						
Provisions pour garanties données aux clients						
Provisions pour pertes sur marchés à terme						
Provisions pour amendes et pénalités						
Provisions pour pertes de change						
Provisions pour pensions et obligations similaires						
Provisions pour impôts						
Provisions pour renouvellement des immobilisations						
Provisions pour grosses réparations						
Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés payés						
Autres provisions		14 819		14 819		
Total II	0	14 819	0	14 819		0
Dépréciations						
Sur immobilisations incorporelles			73 384 702			73 384 702
Sur immobilisations corporelles	-		54 555 228			54 555 228
Sur titres mis en équivalence						-
Sur titres de participation	39 483 698	7 358 799	588 843	7 358 799	39 483 698	588 843
Sur autres immobilisations financières	877 959	9 817	753 077	-	603 207	1 037 646
Sur stocks et en-cours						-
Sur comptes clients	81 000		100 000	22 652		158 348
Autres provisions pour dépréciations						-
Total III	40 442 656	7 368 616	129 381 850	7 381 451	40 086 905	129 724 767
TOTAL GENERAL (I + II + III)	40 442 656	7 383 435	129 381 850	7 396 270	40 086 905	129 724 767
<i>- d'exploitation</i>			<i>128 039 930</i>	<i>22 652</i>		
<i>Dont dotations et reprises :</i>						
<i>- financières</i>			<i>1 341 920</i>	<i>7 373 618</i>		
<i>- exceptionnelles</i>						

Titres mis en Equivalence : montant de la dépréciation de l'exercice (Art.39-1-5 du CGI)

ETAT DES CREANCES ET DES DETTES

Cadre A	ETAT DES CREANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
De l'actif immobilisé				
Créances rattachées à des participations				
Prêts (1) (2)				
Autres immobilisations financières				
		-		-
De l'actif circulant				
Clients douteux ou litigieux				
		181 582	181 582	
Autres créances clients				
		11 269 869	11 269 869	
Créances représentatives de titres prêtés				
Personnel et comptes rattachés				
		11 658	3 408	8 250
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée				
		5 673 443	5 673 443	
Autres impôts taxes et versements assimilés				
Divers				
Groupe et associés (3)				
		23 115 174	1 774 387	21 340 787
Débiteurs divers				
		1 628 887	1 628 887	
Charges constatées d'avance				
		4 423 829	778 212	3 645 617
Total		46 304 442	21 309 788	24 994 654

(1) dont prêts accordés en cours d'exercice

(2) dont remboursements obtenus en cours d'exercice

(3) Prêts et avances consenties aux associés

Cadre B	ETAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (1)					
Autres emprunts obligataires (1)					
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit : (1)					
- à un an maximum à l'origine					
- à plus d'un an à l'origine					
		481 409 461			481 409 461
Emprunts et dettes financières diverses (1) (2)					
		14 987 839	14 987 839		
Fournisseurs et comptes rattachés					
		4 136 007	4 136 007		
Personnel et comptes rattachés					
		581 577	581 577		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux					
		306 133	306 133		
Impôts sur les bénéfices					
		7 613 986	7 613 986		
Taxe sur la valeur ajoutée					
			-		
Obligations cautionnées					
Autres impôts, taxes et versements assimilés					
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés					
Groupe et associés (2)					
		1 213 982	1 213 982		
Autres dettes					
		1 213 982	1 213 982		
Dettes représentatives de titres empruntés					
		13 831 491	13 831 491		
Produits constatés d'avance					
Total		524 080 476	42 671 015	-	481 409 461

(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice

78 971 000

(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice

-

(2) Emprunt, dettes contractés auprès des associés

ELEMENTS RELEVANT DE PLUSIEURS POSTES DU BILAN

(Décret 83-1020 du 29-11-1983 - Articles 10 et 24-15)

Eléments relevant de plusieurs postes de bilan	Montant concernant des entreprises liées		Montant des dettes ou des créances représentées par des effets de commerce
	Liées	Avec lesquelles la société a un lien de participation	
Capital souscrit, non appelé			
Immobilisations incorporelles			
Avances et acomptes			
Immobilisations corporelles			
Avances et acomptes			
Immobilisations financières			
Participations	135 107 672	7 623 768	
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres titres immobilisés			
Autres immobilisations financières			
Total Immobilisations	135 107 672	7 623 768	-
Avances et acomptes versés sur commandes			
Créances			
Créances clients et comptes rattachés	9 284 325		
Autres créances			
Capital souscrit appelé, non versé			
Total Créances	9 284 325	-	-
Dettes			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	175 565 000		
Emprunts et dettes financières divers			
Avances et acomptes reçus sur commandes en-cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	-		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			
Total Dettes	175 565 000	-	-

Les participations correspondent à la valeur des titres Cicobail dans les comptes clos au 31 décembre 2008 et représentent 6,99 % du capital de cette même société.

Les créances clients et comptes rattachés correspondent aux loyers quittancés fin 2008 pour la période 2009 et détaillés comme suit :

- Caisse Nationale des Caisses d'Epargne : 6 266 822 €
- Natixis Immobilier : 2 989 447 €
- Banque Palatine : 28 057 € (période 2008)

Les emprunts et dettes auprès des établissements de crédit correspondent à une dette apportée par la SCI Avant Seine II et souscrite auprès de la Caisse Nationale des Caisses d'Épargne dont les caractéristiques sont les suivantes :

- taux fixe 4,41%
- remboursement in fine, échéance 2018
- nominal : 175 565 000€

COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

(Décret 83-1020 du 29-11-1983 - Article 24-12)

Différentes catégories de titres	Valeur nominale		Nombre de titres			
	Au début de l'exercice	En fin d'exercice	Au début de l'exercice	Créés pendant l'exercice	Remboursés pendant l'exercice	En fin d'exercice
Actions	16,00000	16,00000	16 553 968	74 475	-	16 628 443

Création de 74 475 Actions en rémunération des minoritaires dans le cadre de la fusion.

	Solde au 31/12/2007	Affectation Résultat 2007	Autres	Distribution	Augmentation	Diminution	Résultat 2008	Solde au 31/12/2008
Capital	264 863 488				1 191 600			266 055 088
Prime d'émission	187 681 019			- 28 856 092				158 824 927
Prime apport	364 956 534							364 956 534
Prime fusion Sologne BV					38 711 793			38 711 793
Prime de fusion Vectrane					764 880			73 854
Charges Imputées					- 691 026			-
Ecart de réévaluation	-							-
Réserve légale	26 311 214							26 311 214
Autres réserves	174 403	- 61 051		- 113 352				-
Report à nouveau	9 195 109	- 9 195 109	128 666					128 666
Distribution	-							-
Résultat	- 9 256 160	9 256 160					- 121 453 116	- 121 453 116
Situation nette	843 925 606	0	128 666	- 28 969 444	39 977 247	-	- 121 453 116	733 608 960

"Autres" : Les 128 666 € correspondent aux dividendes attachés aux actions propres détenues par Eurosic (73 524 actions)

CHARGES A PAYER

(Décret 83-1020 du 29-11-1983 - Article23)

Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	31/12/2008	31/12/2007
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	8 884 616	5 411 046
Emprunts et dettes financières divers		-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 039 905	1 353 101
Dettes fiscales et sociales	8 501 695	3 411 372
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 447 430	-
Total	21 873 646	10 175 519

Les charges à payer relatives aux emprunts et dettes auprès des établissements de crédit représentent les intérêts courus non échus au 31 décembre 2008.

Les dettes fiscales et sociales représentent la dette d'exit tax restante pour 4 634 188 €, soit la dernière échéance, la tva collectée sur les loyers 2009 quittancés fin 2008, et les diverses cotisations sociales et provisions attachées au personnel.

PRODUITS A RECEVOIR

(Décret 83-1020 du 29-11-1983 - Article 23)

Produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	31/12/2008	31/12/2007
PRODUITS A RECEVOIR - SWAP	907 285	
Total	907 285	NA

Les produits à recevoir inscrits en comptabilité correspondent aux montants des intérêts à recevoir calculés sur les instruments dérivés de taux pour la période du 15/10/2008 au 31/12/2008.

PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

	31/12/2008	31/12/2007
LOYER D'AVANCE	13 831 491	7 507 937
TOTAL GENERAL	13 831 491	7 507 937

Constituent des Produits Constatés d'avance les produits perçus ou comptabilisés avant que les prestations les justifiant aient été effectuées. En l'espèce, les produits constatés d'avance correspondent aux loyers hors taxes de la période suivant la clôture.

CHARGES CONSTATEES D'AVANCE

	31/12/2008	31/12/2007
CCA FRAIS EMISS° EMPRUNT	4 299 302	3 477 177
CHARGES CONSTAT. D'AVANCE EXPLOITATION	124 527	14 917
TOTAL GENERAL	4 423 829	3 492 094

Les frais d'émission d'emprunt, constitués des honoraires de conseils, des frais d'actes et des commissions d'intermédiaires sont étalés sur la durée de l'emprunt, prorata temporis. La quote-part de ces frais non prise en charge sur la période est comptabilisée en charges constatées d'avance pour un montant de 4 299 302 €

Les charges constatées d'avances pour 124 527 € se composent essentiellement de contrats annuels réglés d'avance.

IDENTITE DE LA SOCIETE MERE CONSOLIDANT LES COMPTES DE LA SOCIETE

(Décret 83-1020 du 29-11-1983 - Article 24-14)

Dénomination sociale	Forme	Au capital de	Ayant son siège social à
Caisse Nationale des Caisses d'Epargne et de Prévoyance	SA	6 470 099 535,50 €	5 Rue Masseran 75007 Paris

NOTE SUR LE COMPTE DE RESULTAT

Le compte de résultat de l'exercice 2008 a été arrêté selon les mêmes principes et méthodes que pour l'exercice 2007, mais la comparabilité de ces états est affectée par des variations de période et de périmètre.

L'exercice social clos au 31 décembre 2008 couvre une durée de 12 mois. L'exercice précédent, clos le 31 décembre 2007 a une durée de 18 mois à la suite de l'assemblée générale mixte qui s'était réunie le 30 mai 2007 pour modifier la date de clôture de l'exercice social fixée dorénavant au 31 décembre.

Les fusions absorption de Vectrane et Sologne BV intervenues rétroactivement au 1^{er} janvier 2008 ont étendu le patrimoine propre et l'activité directe d'Eurosic.

CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires s'élève à 49 422 521 € et se compose de

	31/12/2008	31/12/2007
Loyers	45 643 618	22 184 240
Refacturations	2 810 859	
Honoraires de gestion	824 542	
Reprises sur amort., provisions, transferts de charges	22 652	856 354
Autres produits	120 851	484 066
Total des produits d'exploitation	49 422 521	23 524 661

La progression des loyers provient d'une part de l'effet année pleine des facturations des immeubles apportés à Eurosic au cours de l'exercice 2007 et d'autre part, de l'accroissement du périmètre des actifs détenus suite aux fusions intervenues avec Vectrane SA et Sologne BV.

CHARGES D'EXPLOITATION

	31/12/2008	31/12/2007
Autres achats et charges externes	5 060 900	2 651 375
Impôts, taxes et versements assimilés	3 289 645	94 020
Salaires et traitements	1 800 675	854 310
Charges sociales	855 095	228 866
Dotations aux amortissements	18 350 243	7 880 627
Dotations aux dépréciations locataires	100 000	253 626
Dotations aux dépréciations des immobilisations/Mali de fusion	127 939 930	-
Autres	151 052	940 369
Total des charges d'exploitation	157 547 540	12 903 304

L'augmentation des charges d'exploitation au cours de l'exercice reflète le changement de périmètre.

- Autres charges et charges externes : celles-ci se composent principalement d'honoraires à hauteur de 45% et des redevances de crédit bail provenant de la fusion Vectrane pour 21%. Les autres postes concernent la communication financière, les assurances, les cotisations et les frais bancaires, et intègrent les loyers et frais de maintenance du siège social.

- Impôts, taxes et versement assimilés : ceux-ci sont composés principalement des taxes foncières et taxes bureaux, siège social compris, dont près de 90% sont refacturés, et des autres taxes dont l'Organic pour 83 435 € et l'Impôt Forfaitaire Annuelle (IFA) pour 57 250 €.

- Salaires, traitements et charges sociales : L'augmentation des charges de personnel traduit en année pleine la politique de recrutement mise en œuvre depuis fin 2006 et les modifications de périmètre. L'incidence de la fusion avec Vectrane représente un tiers de la progression

- Dotations aux amortissements : Les opérations de fusions se traduisent notamment par une progression de 132% des dotations aux amortissements des constructions. Les autres dotations concernent des immobilisations incorporelles pour 29 456 €, et les installations et mobiliers du siège pour 24 822 €.

- Dotations aux dépréciations : Les tests de dépréciation (cf paragraphe 26.4.3.2.2.3) effectués au 31 décembre 2008 ont conduit à constaté des dépréciations du Mali de fusion à hauteur de 73 384 702 € et des dépréciations des actifs immobiliers pour 54 555 229 €. Une dépréciation de 100 000 € a été constituée sur des créances d'exploitation.

- Les autres charges d'exploitation : celles-ci sont essentiellement constituées des jetons de présence pour 136 875 €.

Au 31/12/2008, le nombre de salariés s'élève à 19 personnes (contre 10 à la clôture 2007). L'effectif moyen 2008 s'élevant à 17 salariés.

LE RESULTAT FINANCIER

	31/12/2008	31/12/2007
Produits de participations	8 292 278	15 516 075
Produits d'autres valeurs mobilières	19 512	
Autres intérêts et produits assimilés	3 234 736	109 868
Reprises sur provisions et transfert de charges	7 373 618	
Produits nets sur cession de VMP	974 644	838 067
Total des produits financiers	19 894 788	16 464 010
Dépréciations / provisions	1 341 920	40 361 656
Intérêts et charges assimilées	24 611 648	12 967 750
Total des charges financières	25 953 568	53 329 406
RESULTAT FINANCIER	- 6 058 780	- 36 865 396

Décomposition des produits financiers :

Les produits de participation proviennent de la distribution de dividendes des 6 filiales en provenance de Vectrane, pour 6 163 367€, et Cicobal pour 2 128 911 €.

Les autres intérêts et produits assimilés sont constitués :

- des produits des instruments financiers dérivés utilisés pour couvrir l'exposition d'Eurosic au risque de fluctuation des taux d'intérêts pour 2 018 519 €,
- des produits des comptes courants de trésorerie du groupe Eurosic pour 1 216 217 €.

La reprise de dépréciation des titres de 7 373 618 € correspond à des provisions issues de la fusion Vectrane, portant sur les filiales Plantret et Britania qui ont fait l'objet d'opérations de transmission universelle de patrimoine en mars 2008.

Les produits nets sur cession de VMP proviennent de placements effectués auprès de la Banque Palatine de type SICAV monétaires et certificats de dépôts et représentent 974 644 €.

Décomposition des charges financières :

Elles se composent:

- de la dépréciation des titres de participation consécutive à l'évaluation des actifs détenues par ces participations au 31 décembre 2008 pour 588 843 € (§ 26.4.3.2.3.2) ;
- de la dépréciation des titres d'auto contrôle pour 753 077 € ;
- des intérêts et charges assimilées sur les lignes de financement pour 22 527 468 €
- des intérêts des comptes courants de trésorerie du groupe Eurosic pour 1 268 386 €
- des pertes financières consécutives au contrat de liquidité pour 815 794 €

LE RESULTAT EXCEPTIONNEL

	31/12/2008	31/12/2007
Opérations de gestion	114 760	-
Opérations en capital	82	32 800 000
Reprises de provisions	-	-
PRODUITS EXCEPTIONNELS	114 842	32 800 000
Opérations de gestion	0	12 674 547
Opérations en capital	7 333 964	90 850
CHARGES EXCEPTIONNELLES	7 333 964	12 765 397
RESULTAT EXCEPTIONNEL	- 7 219 122	20 034 603

Les produits exceptionnels concernent un dégrèvement d'impôt pour 114 760 €

Les charges exceptionnelles sur opération en capital correspondent à la constatation d'un mali de 7 333 771 € afférent aux opérations de transmission universelle de patrimoine des filiales Plantret et Britania.

La forte variation du résultat exceptionnel entre les deux exercices est due à la cession du portefeuille Triangle, intervenue en décembre 2007.

IMPOSITION DU RESULTAT

En application du régime SIIC, la société n'est redevable d'aucun impôt sur les sociétés au titre de l'exercice 2008.

Les 50 195 € de charge d'IS correspondent au paiement de l'impôt conséquence d'un redressement fiscal d'une ancienne filiale translucide de Vectrane reprise avec la fusion.

ENGAGEMENTS HORS BILAN

ENGAGEMENTS FINANCIERS

Dans le cadre de l'acquisition de l'immeuble B2 situé à Boulogne-Billancourt, Nexity bénéficie d'une Garantie A Première Demande (GAPD) accordée par la Banque Palatine pour le montant TTC restant dû au 31 décembre 2008 de 43,88 M€. Concomitamment, la Banque Palatine s'est contre-garantit sur Eurosic. La contre partie a dégagé une charge financière sur l'année 2008 de 61 K€

CONTRAT DE PROMOTION IMMOBILIERE (CPI)

Un protocole d'accord a été signé fin 2007 avec le groupe NEXITY portant sur un contrat de promotion immobilière qui aura pour objet la réalisation à Paris 8ème arrondissement, 52

avenue Hoche et 26-32 rue Beaujon, d'un ensemble immobilier à usage de bureaux et commerces.

CAUTIONS BANCAIRES et CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE

En cas de défaillance du preneur sur le recouvrement de toutes sommes dues en vertu des charges, clauses et conditions du bail, Eurosic se réserve le droit d'obtenir du preneur une garantie sous forme de caution bancaire ou de cautionnement solidaire déterminée à 1 an de loyer HT. Au 31 décembre 2008, l'évaluation des cautions s'élève à 3 361 241 €.

INSTRUMENTS FINANCIERS

Des engagements de couverture de risque de taux ont été souscrits sous forme de swap pour un montant notionnel de 511 744 222 € à un taux fixe variant entre 4,20 % et 4,90 % et sous forme de tunnel pour un montant de 10 000 000 € dans une fourchette de 3,72 % - 4,30 %

La date d'échéance de ces couvertures correspond à celle des crédits syndiqués, soit juillet 2014.

INDEMNITE DEPART EN RETRAITE

Les obligations liées aux indemnités légales ou conventionnelles de départ à la retraite ont été évaluées à la date du 31/12/2008 à 12 513 €.

Montant déterminé à la clôture de l'exercice en tenant compte de l'ancienneté du personnel, de la probabilité de présence dans l'entreprise à la date de départ en retraite.

ENGAGEMENT DE DETENTION

Les immeubles acquis et/ou apportés peuvent être placés sous le régime fiscal de l'article 210 E du CGI. Ceux-ci font l'objet d'un engagement de conservation pendant 5 ans à compter de leur acquisition et/ou apport.

Les actifs d'Eurosic concernés par ce régime fiscal sont détaillés ci-après :

Opération	Localisation	Date de fin d'engagement
Avant Seine	Paris 13e	juin-12
Gand Seine	Paris 13e	juin-12
Jean Jaures	Boulogne	janv-13
52 Avenue Hoche	Paris 8e	juil-12
Sofrica (Divers actifs)	Ouest France	juil-12
Terra Nova (titres)	Montreuil	nov-13

AUTRES INFORMATIONS

REMUNERATION ET AVANCES ACCORDEES AUX DIRIGEANTS & MANDATAIRES SOCIAUX

En vertu des obligations légales, le groupe participe à des régimes de retraite obligatoires à travers des régimes à cotisations définies. Dans ce cadre, le groupe n'a pas d'autre obligation que le paiement de cotisations. Parallèlement à ce régime, Eurosic a souscrit un contrat de retraite supplémentaire auprès de la Caisse Générale de Prévoyance (filiale CNCE) à cotisations définies. Ces deux régimes sont comptabilisés en charges au cours de l'exercice. Au 31 décembre 2008, les charges relatives aux cotisations se montent à 243 126 €.

Rémunération du président du directoire

Au titre de la période 2008, Madame Méka BRUNEL a perçu une rémunération cumulée brute de 306 497 €.

Rappelons qu'au cours de sa séance du 29 septembre 2008, Monsieur Hervé DENIZE, Président du Conseil de Surveillance a informé le Conseil que Madame Méka Brunel avait présenté sa démission de la fonction de Présidente du Directoire et de l'ensemble de ses fonctions au sein du Groupe Eurosic. Démission effective le 31/12/2008.

Rémunération des membres du conseil et des comités

L'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 30/05/2008 a fixé le montant des jetons de présence à répartir librement entre les membres du conseil de surveillance et des comités à la somme globale de 170 000 € brut au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2008.

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Informations Financières Filiales et participations	Capital (K€)	Capitaux propres autre que le capital (K€)	Quote-part du capital détenue (en pourcentage)	Valeur comptable des titres détenus (€)		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés (K€)	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé (K€)	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos) (K€)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice (K€)
				Brute	Nette				
<p>Renseignements détaillés sur chaque titre (b) dont la valeur brute excède 1 % du capital de la société astreinte à la publication :</p> <p>1. Filiales (détenues à + de 50 %)</p>									
FAUBOURG SAINT MARTIN 105 Avenue Raymond Poincaré 75116 PARIS	39	6 924	100 %	6 473 252	6 473 252	0	2 061	489	369
TOWER 105 Avenue Raymond Poincaré 75116 PARIS	10	-11 329	100 %	25 885 145	25 885 145	7 455	0	3 540	0
MULTIMEDIA 105 Avenue Raymond Poincaré 75116 PARIS	10	805	100 %	6 613 039	6 613 039	2 700	2 337	805	805
FONCIERE DOMAINE DES BOIS FRANCS 105 Avenue Raymond Poincaré 75116 PARIS	19	50 664	100 %	10 836 759	10 836 759	6 456	9 373	1 686	2 134
FONCIERE DU PARC 105 Avenue Raymond Poincaré 75116 PARIS	40	38 152	100 %	38 088 077	38 088 077	0	12 658	1 820	2 125
DELOS 105 Avenue Raymond Poincaré 75116 PARIS	105	4 961	100 %	6 181 104	5 592 261	0	1 268	-22	274
CUVIER MONTREUIL 1-3 Rue des Italiens 75009 PARIS	100	-62	50 %	41 037 988	41 037 988	6 468	2 544	-297	0
<p>2. Filiales (détenues à - de 10 %)</p>									
CICOBAIL SA (*) 4 Quai de Bercy 94224 CHARENTON	52 976	90 344	8,04 %	7 623 768	7 623 768	0	53 897	25 307	2 129
<p>Renseignements globaux sur les autres titres (c) dont la valeur brute n'excède pas 1 % du capital de la société astreinte à la publication :</p> <p>Renseignements globaux sur les autres titres (c) c'est-à-dire A+B</p>									

(*) Chiffres 31-12-07

26.5. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

(Exercice clos le 31 décembre 2008)

Aux Actionnaires

EUROSIC

105 avenue Raymond Poincaré
75016 Paris

Mesdames, Messieurs,

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 2008, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société EUROSIC, 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 directoire. 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.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note 26.4.3.2.1 de l'annexe concernant les opérations de fusion.

II - Justification de nos 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 votre société constitue des provisions pour couvrir les risques de dépréciation du patrimoine immobilier, tels que décrits en note 26.4.3.2.2.3 de l'annexe. Le patrimoine immobilier fait l'objet, à chaque arrêté, de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants. Dans un contexte de marché incertain en raison des conditions économiques prévalant à la clôture des comptes de l'exercice, nos travaux ont consisté à examiner les travaux des experts et notamment les données et les hypothèses retenues ainsi que les évaluations qui en résultent. Nous avons également vérifié par sondage, la mise en œuvre des tests de dépréciation effectués par la société (note 26.4.3.2.2.3 de l'annexe).

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 directoire et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels ;
- 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.

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

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 11 mars 2009

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

KPMG Audit

Guy Flury

Philippe Saint-Pierre

26.6. COMPTES CONSOLIDES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2008

BILAN CONSOLIDE (K€)

Bilan Actif en K€	Notes	31/12/2008	31/12/2007
Ecart d'acquisition	26.6.6.4	-	-
Immobilisations incorporelles		10	12
Immobilisations corporelles	26.6.6.5.1	2 992	3 085
Immeubles de placement	26.6.6.5.2	1 441 617	1 420 086
Actifs financiers	26.6.6.5.3	29 415	22 897
Total actifs non courants		1 474 035	1 446 080
Créances clients et autres créances nettes	26.6.6.6	28 445	21 777
Créances d'impôt sur les sociétés		-	-
Instruments financiers dérivés		0	1 760
Trésorerie et équivalents de trésorerie	26.6.6.7	20 951	51 850
Total actifs courants		49 396	75 387
TOTAL ACTIF		1 523 431	1 521 467

Bilan Passif en K€	Notes	31/12/2008	31/12/2007
Capital social		266 055	264 863
Prime d'émission		562 567	552 638
Réserve légale		26 311	26 311
Réserves consolidées		-70 887	19 284
Bénéfices non distribués part groupe		-104 335	-20 793
Capitaux propres consolidés part groupe		679 712	842 303
Intérêts des minoritaires		0	3 556
TOTAL CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES	26.6.6.8	679 712	845 859
Provision pour risques et charges		13	18
Dettes bancaires		727 233	580 615
Autres dettes financières		14 823	25 176
Impôt sur les sociétés à payer	26.6.6.9.1	229	8 942
Autres dettes		215	
Impôt différé passif	26.6.6.9.2	1 367	2 542
Passifs non courants		743 880	617 293
Dettes bancaires		-	-
Autres dettes financières		13 011	8 114
Dettes fournisseurs		4 374	3 250
Impôt sur les sociétés à payer		9 983	9 276
Autres dettes		36 687	37 637
Instruments financiers dérivés		35 784	38
Passifs courants	26.6.6.10	99 839	58 315
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES		1 523 431	1 521 467

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE (K €)

Compte de résultat consolidé en K€	Notes	31/12/2008	31/12/2007
Loyers		72 584	50 508
Autres prestations		241	0
Total des produits des activités ordinaires	26.6.7.1	72 825	50 508
Charges externes non refacturées		-4 940	-4 743
Autres produits et charges d'exploitation		0	0
Charges de personnel		-2 697	-1 842
Amortissements et dépréciations		-136 311	-20 641
Résultat opérationnel courant	26.6.7.2	-71 123	23 283
Plus value nette de cession d'immeubles			20 125
Autres charges et produits opérationnels		-1 053	-476
Dépréciation du goodwill			-39 357
Résultat opérationnel		-72 175	3 575
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie		942	1 159
Coût de l'endettement financier brut		-35 195	-23 930
Coût de l'endettement financier net		-34 253	-22 771
Autres produits et charges financières		2 813	-1 614
Résultat financier	26.6.7.3	-31 441	-24 385
Impôts sur les bénéfices	26.6.7.4	-718	
Impôts différés			
Résultat des activités cédées			
Résultat net consolidé		-104 335	-20 810
Résultat net part groupe		-104 335	-20 793
Résultat des minoritaires			-17
<i>Résultat par action des activités poursuivies</i>		-6,30	-1,26
<i>Résultat dilué par action des activités poursuivies</i>		-6,30	-1,26
<i>Nombre d'actions hors actions d'auto-contrôle</i>		16 551 971	16 480 441
<i>Nombre d'actions y compris instruments de dilution</i>		16 558 171	16 480 441

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES

En K€	Capital	Prime émission	Réserve légale	Réserves consolidées	Résultat	Intérêts minoritaires	Total des capitaux propres
Capitaux propres IFRS au 01/01/2007	22 849	730	2 285	20 362	-1 260	0	44 966
Augmentation de capital	242 014	551 908	24 026				817 948
Affectation du résultat					-1 260	1 260	0
Opérations sur titres auto-détenus					-3 450		-3 450
Réserves des minoritaires						3 573	3 573
Résultat enregistré directement en capitaux propres (a)				3 631			3 631
Résultat consolidé IFRS 31/12/2007					-20 793	-17	-20 810
Capitaux propres IFRS au 31/12/2007	264 863	552 638	26 311	19 283	-20 793	3 556	845 858
Opérations sur les capitaux propres							0
↳ Fusion Vectrane SA	1 192	765		1 599		-3 556	0
↳ Fusion Sologne BV		38 711		-38 711			0
Distribution / Affectation du résultat		-28 856		-20 778	20 793		-28 841
Opérations sur titres auto-détenus					-187		-187
Réserves des minoritaires							0
Résultat enregistré directement en capitaux propres (a)		-691		-31 002			-31 693
Corrections 2007 (b)				-1 096			-1 096
Autres retraitements				5			5
Résultat consolidé IFRS au 31/12/2008					-104 335		-104 335
Capitaux propres IFRS au 31/12/2008	266 055	562 567	26 311	-70 887	-104 335	0	679 711

(a) Le résultat enregistré directement en capitaux propres se compose des éléments suivants :

- variation de juste valeur nette d'impôt sur les titres Cicobail : + 6 504 K€ au 31 décembre 2008 contre + 1 909 K€ au 31 décembre 2007
- juste valeur des instruments financiers dérivés de couverture au 31 décembre 2008 <37 506> K€, contre + 1 722 K€ au 31 décembre 2007
- imputation de frais sur la prime de fusion Vectrane : <691> K€

(b) Les corrections enregistrées directement en capitaux propres se composent des éléments suivants :

- amortissements sur un immeuble pour 779 K€,
- intérêts financiers pour 95 K€,
- étalement des frais d'émission d'emprunt pour 222 K€.

LE TABLEAU DES FLUX CONSOLIDE (K€)

En K€	31/12/2008	31/12/2007
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles		
Résultat net des sociétés (y compris intérêts minoritaires)	-104 335	-20 810
Variation juste valeur des instruments financiers		106
Dotations nettes amortissements et dépréciations	136 370	60 556
Plus ou moins valeur de cession		-20 125
Actualisation exit tax – dépôts de garantie	1 030	454
Impôts hors éléments financiers		
Charges financières nettes d'impôt	35 195	31 330
Produits financiers nets d'impôt	-4 432	-3 850
Flux de trésorerie d'exploitation	63 828	47 661
Variation du besoin en fonds de roulement lié aux activités opérationnelles	-5 844	5 326
Frais financiers payés	-27 510	-33 527
Paieement de l'exit tax	-9 666	-8 366
Flux net de trésorerie provenant des activités opérationnelles	20 808	11 094
Flux net de trésorerie provenant des activités d'investissement		
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	-79 492	-802 399
Acquisition d'immobilisations financières	0	-1 918
Cession d'immobilisations		32 839
Incidence des variations de périmètre	-79 322	-353 289
Flux net de trésorerie provenant des activités d'investissement	-158 814	-1 124 767
Flux de trésorerie net provenant des activités de financement		
Augmentation de capital		817 948
Dividendes versés aux actionnaires	- 28 897	-174
Variation des titres d'auto contrôle	755	-1 910
Variation des dépôts de garantie	- 11 492	2 016
Remboursement d'emprunts		-654 964
Emission de nouveaux emprunts	145 698	979 279
Intérêts financiers nets perçus	2 114	3 850
Variation des dettes financières	- 1 071	
Variations des comptes courants associés		
Flux de trésorerie net provenant des activités de financement	107 107	1 146 045
Variation de trésorerie et équivalents de trésorerie	-30 899	32 372
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture	51 850	19 478
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture	20 951	51 850
Variation de trésorerie et équivalents de trésorerie	-30 899	32 372

**ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES
AU 31 Décembre 2008
NORMES IFRS**

SOMMAIRE

- 26.6.1. DESCRIPTION DE LA SOCIETE
- 26.6.2. FAITS SIGNIFICATIFS DE LA PERIODE
- 26.6.3. PRINCIPES GENERAUX DE CONSOLIDATION
- 26.6.4. METHODES COMPTABLES
- 26.6.5. JUGEMENT ET RECOURS A DES ESTIMATIONS
- 26.6.6. LES RISQUES SUR INSTRUMENTS FINANCIERS
- 26.6.7. NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE (en K€)
- 26.6.8. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA DATE DE CLOTURE
- 26.6.9. INFORMATION RELATIVE AUX PARTIES LIEES
- 26.6.10. ENGAGEMENTS DONNES & RECUS
- 26.6.11. INFORMATIONS DONNEES SUR LE MODELE DE LA JUSTE VALEUR

26.6.1 Description de la Société

Eurosic, dont le siège social est situé au 105, avenue Raymond Poincaré, 75116 Paris, est une société anonyme régie par les dispositions du Code du Commerce immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 307178871. L'assemblée générale mixte des actionnaires du 30 mai 2007 a modifié le régime de gouvernance de la société pour adopter la forme de Directoire et Conseil de surveillance.

Eurosic est une société foncière cotée sur le marché EUROLIST d'Euronext Paris compartiment B. Mnémonique : ERCS – code ISIN : FR0000038200

A sa création en 1976, la Société a développé une activité de société financière dédiée aux opérations de crédit-bail immobilier auprès d'une clientèle de professionnels.

Au cours de l'exercice 2006, Eurosic a réorienté son activité vers celle d'une société foncière :

- le 30 juin 2006, le Comité des Etablissements de Crédits et des Entreprises d'Investissements a prononcé le retrait d'agrément de la Société en qualité de société financière ;

- en octobre 2006, Eurosic a adopté le statut des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (« SIIC ») à effet au 1^{er} juillet 2006.

Eurosic est une société du Groupe Caisse d'Epargne, dont l'actionnaire de référence est Nexity qui détient 31,74%, la Banque Palatine détenant 19,91% du capital de la société.

26.6.2 Faits significatifs de la période

L'exercice 2008 a été marqué par plusieurs événements significatifs :

Sur le plan immobilier :

- Eurosic a acquis le 1^{er} octobre 2008, en co-investissement avec La Caisse des Dépôts et Consignations sur la base d'une parité à 50/50, la SCI Cuvier Montreuil, propriétaire de l'immeuble, Terra Nova II (31 800 m²), situé à Montreuil sous Bois (93).

Cet investissement a été réalisé pour un montant, droits inclus, de 153,0 M€.

- Un Contrat de Promotion Immobilière (CPI) sur l'immeuble situé au 52 avenue Hoche à Paris, a été signé avec NEXITY Entreprises. Les travaux s'élèvent à 48,2 M€ hors taxes.

- Une acquisition en l'état futur d'achèvement d'un immeuble de bureaux dénommé "JAZZ " situé dans la zone ouest du Trapèze de Boulogne-Billancourt (Ilot B2) a été signée avec Nexity Entreprises pour un montant de 57,7 M€ hors taxes.

- Les termes du contrat de bail avec le locataire SPIE, sur le site de CERGY (Parc Saint Christophe) ont été renégociés. Le bail est renouvelé pour une période ferme de 6 ans.

Sur le plan juridique :

Dans un souci de simplification de ses structures, Eurosic a procédé dans l'exercice, à la fusion absorption de deux de ses filiales, Vectrane SA dont elle détenait 98,75 % du capital, société cotée, acquise en mars 2007, et Sologne BV, filiale de Vectrane SA à 100%.

L'Assemblée Générale Extraordinaire qui s'est tenue le 13 novembre 2008 s'est prononcée sur ces deux opérations, et en a ratifié les résolutions.

Sur le plan comptable et fiscal, les fusions ont été réalisées avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2008.

Au cours de l'année 2008, Vectrane (avant fusion) a également procédé à la Transmission Universelle de Patrimoine de trois filiales à savoir Vectrane FI Sarl, Britania SNC et Du Plantret Sarl.

26.6.3 Principes généraux de consolidation

26.6.3.1 Référentiel

Les états financiers consolidés au 31 Décembre 2008 sont présentés conformément aux normes internationales d'information financière ou « International Financial Reporting Standard » (IFRS) selon le règlement n°1606/2002 de la commission européenne adoptée le 19 juillet 2002 pour l'ensemble des sociétés cotées y compris les nouvelles normes et interprétations entrant en vigueur au 1^{er} janvier 2007 soit essentiellement la norme IFRS 7 et la norme IAS 1 révisée. Ils ont été arrêtés par le directoire en date du 9 février 2009.

Les nouvelles normes, interprétations ou amendements à des normes existantes dont la date d'entrée en vigueur est postérieure au 31 Décembre 2008 et qui auront un impact sur les comptes d'Eurosic n'ont pas été appliqués par anticipation. Il s'agit essentiellement des normes suivantes :

- IFRS 8 sur l'information sectorielle applicable à compter du 1^{er} janvier 2009,
- IAS 23 sur l'activation des coûts d'emprunt applicable à compter du 1^{er} janvier 2009.

Les états financiers consolidés du Groupe sont préparés selon la convention du coût historique à l'exception des instruments financiers, évalués à la juste valeur, conformément aux normes IAS 32, IAS 39 et IFRS 7.

La préparation des états financiers conformément aux IFRS nécessite de retenir certaines estimations comptables déterminantes. Le Groupe est également amené à exercer son jugement lors de l'application des méthodes comptables. Les domaines pour lesquels les enjeux sont les plus importants en terme de jugement ou de complexité ou ceux pour lesquels les hypothèses et les estimations sont significatives au regard des états financiers consolidés sont exposés dans les notes 26.6.6.5.3 et 26.6.6.6.

26.6.3.2. Méthodes de consolidation

Au 31 Décembre 2008, toutes les sociétés du périmètre de consolidation sont contrôlées de façon exclusive par le Groupe et sont donc consolidées par intégration globale hormis la SCI Cuvier-Montreuil qui est consolidée par intégration proportionnelle.

26.6.3.3. Périmètre de consolidation et retraitements de consolidation

26.6.3.3.1 Périmètre de consolidation au 31 Décembre 2008

Au 31 Décembre 2008, le périmètre de consolidation comprend les sociétés dont la liste est présentée ci-dessous :

SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	DE	% d'intérêt	Méthode de consolidation
EUROSIC	PARIS	307178871	MERE		MERE
FONCIERE DU DOMAINE DES BOIS-FRANCS SARL	PARIS	318045069	100 %		IG
FAUBOURG SAINT-MARTIN SAS	PARIS	430046607	100 %		IG

SOCIETE	SIEGE	N° DE SIREN	% d'intérêt	Méthode de consolidation
TOWER SCI	PARIS	433566932	100 %	IG
MULTIMEDIA SCI	PARIS	438023095	100 %	IG
FONCIERE DU PARC SAS	PARIS	423154491	100 %	IG
DELOS SCI	PARIS	441907037	100 %	IG
CUVIER-MONTREUIL SCI	PARIS	483433278	50 %	IP

Les entités LE BRITANIA SNC et DU PLANTRET Sarl ont été absorbées par transmission universelle de patrimoine dans les comptes de la société mère du fait de la fusion Eurosic-Vectrane en date du 29 mars 2008, correspondant à la fin de la période d'opposition des tiers à cette opération.

La société VECTRANE FI Sarl a été absorbée par transmission universelle de patrimoine dans les comptes de la société mère en date du 24 novembre 2008, correspondant à la fin de la période d'opposition des tiers à cette opération.

Il a été décidé de procéder à une fusion absorption, effet rétroactif comptable et fiscal au 1^{er} janvier 2008, des sociétés Vectrane SA et Sologne BV, opération ratifiée par l'AGE du 13 novembre 2008.

26.6.3.3.2 Retraitements de consolidation et élimination

Retraitements d'homogénéisation des comptes sociaux

Toutes les filiales du Groupe clôturent leurs comptes annuels au 31 décembre de chaque année.

A la suite de son rachat le 1^{er} octobre 2008 par la Caisse des Dépôts et Consignations et Eurosic, la SCI Cuvier –Montreuil a un exercice exceptionnel d'une durée de trois mois recouvrant la période du 1^{er} octobre 2008 au 31 décembre 2008.

Opérations réciproques

Les soldes et transactions commerciales et financières ainsi que les éventuels résultats de cessions résultant d'opérations entre les sociétés du Groupe sont éliminés dans le cadre de l'établissement des comptes consolidés.

Regroupements d'entreprises (IFRS 3)

Lorsque l'acquisition d'une entité ne répond pas aux critères d'activité tels que définis par la norme IFRS 3, cette opération est comptabilisée comme étant une acquisition d'actifs et de passifs isolés. Aucun impôt différé n'est retenu et aucun écart d'acquisition n'est comptabilisé, les actifs et passifs étant comptabilisés à leur juste valeur.

Dans le cas contraire, l'écart constaté entre le coût d'acquisition des titres des sociétés consolidées et la quote-part d'intérêt du Groupe dans la juste valeur des actifs, des passifs et des passifs éventuels identifiables à la date d'acquisition constitue l'écart d'acquisition.

A cette date, cet écart est inscrit à l'actif des états financiers consolidés de l'acquéreur s'il est positif, et est comptabilisé immédiatement en résultat s'il est négatif.

Le délai d'ajustement de la valeur des actifs et passifs et de l'affectation de l'écart d'acquisition comptabilisés de manière provisoire est de 12 mois à compter de la date d'acquisition.

L'écart d'acquisition ne peut pas être amorti, conformément à IFRS 3 « regroupements d'entreprises ». Il doit faire l'objet de tests de perte de valeur au minimum une fois par an à la même date, ou plus fréquemment quand des événements ou des changements de circonstances indiquent une perte de valeur.

Pour ce test, l'écart d'acquisition est ventilé par Unités Génératrices de Trésorerie, qui correspondent à des ensembles homogènes générant conjointement des entrées de trésorerie identifiables.

Au cours de l'exercice 2007, l'acquisition par Eurosic du Groupe Vectrane a été comptabilisée conformément à l'acquisition d'une activité telle que définie par la norme IFRS 3 entraînant la comptabilisation d'un écart d'acquisition de 39 M€ (cf. § 26.6.6.4). Le Groupe Vectrane constituant dans son ensemble une seule Unité Génératrice de Trésorerie unique, le test de dépréciation de cet écart d'acquisition a été réalisé au 31 décembre 2007 sur l'ensemble de ce Groupe (cf. § 26.6.4.1.2).

Au cours de l'exercice 2008, l'acquisition par Eurosic de la SCI Cuvier-Montreuil a été comptabilisée conformément à l'acquisition d'un actif isolé, entraînant la comptabilisation d'une charge et présentée en résultat opérationnel non courant à hauteur de 2 082 K€.

26.6.4 METHODES COMPTABLES

Les méthodes comptables les plus significatives pour le Groupe sont présentées ci-après :

26.6.4.1 Immeubles de placement (IAS 40)

26.6.4.1.1 Méthode de comptabilisation et d'évaluation des immeubles de placement

Les immeubles détenus durablement et destinés à être mis en location dans le cadre de contrats de location simple, sont considérés comme des immeubles de placement (IAS 40).

Lors de leur acquisition, les immeubles de placement sont inscrits au bilan pour leur valeur d'acquisition frais et droits inclus.

Postérieurement à leur évaluation initiale, les immeubles de placement peuvent être évalués :

- soit selon le modèle de la juste valeur avec impact des variations de juste valeur en compte de résultat ;
- soit selon le modèle du coût prévu par IAS 16.

La dé-comptabilisation d'un immeuble de placement est constatée lors de sa sortie ou lorsque son utilisation est arrêtée de manière permanente et qu'aucun avantage économique futur n'est attendu de sa sortie. Les profits ou pertes résultant de la sortie de l'immeuble de placement sont comptabilisés dans le compte de résultat.

Conformément aux normes applicables au sein du groupe de la Caisse d'Epargne, Eurosic applique la méthode du coût qui consiste à évaluer les immobilisations au coût, diminué des amortissements et pertes de valeurs cumulés.

Les coûts d'emprunt engagés pour la construction ou la restructuration d'un immeuble de placement sont comptabilisés en charges de période.

Les dépenses ultérieures relatives aux immeubles de placement ayant déjà été exploités sont immobilisées si et seulement s'il est probable que les avantages économiques futurs associés à cet actif iront à l'entreprise et que le coût de cet actif peut être évalué de façon fiable.

Tant que les dépenses ultérieures sont en cours de réalisation, elles sont enregistrées à leur coût historique conformément à la norme IAS 16 et sont présentées en immeuble de placement en cours.

Une fois achevées et les composants correspondants en état d'utilisation, un amortissement est pratiqué en fonction de la durée d'utilité propre à chaque composant de manière à refléter le rythme de consommation des avantages économiques générés par le composant.

L'amortissement est calculé sur la base :

- de la valeur d'utilité des composants de l'actif. Quand les éléments constitutifs de l'immobilisation ont des durées de vie différentes, chaque composant dont le coût est significatif par rapport au coût total de l'actif est amorti séparément sur sa propre durée d'utilité,
- du coût d'acquisition diminué de la valeur résiduelle.

La valeur résiduelle correspond au montant, déduction faite des coûts de cession, que l'entreprise obtiendrait actuellement de la sortie de l'actif estimé en fonction de l'âge et de l'état dans lequel il se trouverait à la fin de sa durée d'utilité.

La durée d'utilité et la valeur résiduelle d'une immobilisation corporelle doivent être réexaminées annuellement. Lorsque les prévisions sont différentes des estimations antérieures, la dotation aux amortissements de l'exercice en cours et des exercices futurs doit être ajustée.

Compte tenu de la date de constitution du Groupe et des dates d'acquisition des actifs, Eurosic a mandaté des experts indépendants afin de définir pour l'ensemble du Groupe l'approche par composant (y compris la distinction bâti-foncier) et les durées d'utilité correspondantes tenant compte, de la stratégie du Groupe, de l'évolution des conditions d'exploitation et du marché.

Ces modalités sont appliquées sur les comptes consolidés clos au 31 Décembre 2008.

Les principaux composants des constructions identifiés par Eurosic sur les immeubles de placement et leur durée d'amortissements respectives sont les suivants :

- La structure : 35 à 60 ans
- La façade et toiture : 20 à 30 ans
- Les installations techniques : 10 à 25 ans
- Les agencements : 5 à 10 ans

26.6.4.1.2 Perte de valeur des immobilisations corporelles, incorporelles et de l'écart d'acquisition (IAS36)

Les valeurs comptables des actifs sont revues à chaque clôture afin d'identifier d'éventuelles pertes de valeur :

- pour les actifs incorporels non amortissables et les écarts d'acquisition : une fois par exercice, ou plus fréquemment en cas d'apparition d'indices de perte de valeur,
- pour tous les autres actifs : dès l'apparition d'indices de pertes de valeur.

Pour les tests de valorisation, les immobilisations sont regroupées en Unité Génératrice de Trésorerie (UGT).

Lorsque la valeur recouvrable est inférieure à la valeur nette comptable de l'Unité Génératrice de Trésorerie, une perte de valeur est enregistrée en résultat opérationnel. Elle est imputée en priorité sur l'écart d'acquisition. Préalablement à l'enregistrement d'une perte de valeur, et par souci d'éviter une trop forte volatilité des valeurs alors que le Groupe a

choisi un référentiel privilégiant la méthode du coût, il est tenu compte des tendances confirmées et de la situation des actifs, et en particulier lorsque ceux-ci sont en cours de développement ou de restructuration lourde.

Les dotations aux amortissements concernent les immeubles de placement qui sont comptabilisés à leur coût historique et amortis selon la méthode des composants sur leur durée d'utilité.

Eurosic a réalisé au 31 décembre 2008 des tests de dépréciation de ses actifs immobiliers.

La valeur recouvrable a été déterminée sur la base des tests de valorisation réalisés par les experts en retenant la plus élevée entre la « juste valeur » diminuée des coûts de la vente (valeur vénale HD ou valeur net vendeur), et la « valeur d'utilité » qui reflète une estimation des flux de trésorerie futurs (méthode par actualisation des cash-flows ou DCF).

Le test consiste à comparer la valeur nette comptable des actifs avec la valeur recouvrable. Lorsqu'une dépréciation durable est constatée, une perte de valeur est enregistrée.

26.6.4.1.3 Actifs destinés à la vente et activités abandonnées (IFRS 5)

La norme IFRS 5 « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées » définit une activité non poursuivie comme une composante d'une entité ayant des flux de trésorerie indépendants du reste de l'entité, qui a été cédée ou est détenue en vue de la vente et qui représente une ligne d'activité ou une région géographique principale et distincte.

Un actif ou un Groupe d'actif est classé en tant qu'actif non courant destiné à la vente lorsque l'actif ou le Groupe d'actif est disponible en vue de sa vente immédiate dans son état actuel, ou dans un délai de 1 an.

Ces actifs ne sont plus amortis et comptabilisés à leur juste valeur à la date d'arrêté des comptes.

Lorsqu'un actif ou un Groupe d'actifs est cédé, le produit de cession est comptabilisé sur une ligne distincte du compte de résultat, « Résultat des activités cédées ».

26.6.4.1.4 Contrat de location financement (IAS 17)

Les immeubles de placement acquis au moyen de contrat de location-financement transférant au Groupe la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif loué sont comptabilisés dès la date de commencement du contrat à l'actif du bilan à la juste valeur du bien loué ou pour la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location si celle-ci est inférieure. La dette correspondante est inscrite en passif financier.

Les paiements effectués au titre de la location sont ventilés entre la charge financière et l'amortissement de la dette de manière à obtenir un taux périodique constant sur le solde de l'emprunt figurant au passif du bilan.

26.6.4.2 Instruments financiers

26.6.4.2.1 Les actifs et passifs financiers évalués à leur juste valeur par le compte de résultat

Cette catégorie d'actifs comprend :

- les actifs financiers détenus à des fins de transaction c'est-à-dire acquis par l'entreprise en vue de dégager un profit à court terme,

- les instruments dérivés non expressément désignés comme des instruments de couverture.

Sont inclus dans cette catégorie d'actifs financiers, les valeurs mobilières de placement du type SICAV, FCP, les comptes bancaires ainsi que les SWAP de taux non affectés à des opérations de couverture.

Les valeurs mobilières de placement et les SWAP de taux non affectés sont évalués à leur valeur de marché à la clôture et les variations de juste valeur sont directement comptabilisées en résultat.

Ces actifs sont présentés en actifs courants.

Au 31 décembre 2008, les instruments dérivés sont désignés comme étant des instruments de couverture.

26.6.4.2.2 Les placements détenus jusqu'à leur échéance

Il s'agit d'actifs financiers non dérivés, à paiement fixe ou déterminable, à échéance fixée, que l'entreprise a l'intention et la capacité de garder jusqu'à l'échéance, autres que ceux désignés comme des actifs disponibles à la vente ou comme des prêts et créances ou comme étant évalués à leur juste valeur par le résultat.

Sont inclus dans cette catégorie d'actif, les dépôts de garantie octroyés par la société. En fonction de leur échéance, ces actifs sont présentés en actif non courant pour la part supérieure à 1 an et en actif courant pour la part inférieure à 1 an.

En l'absence de conditions de rémunération différentes des conditions du marché et de coût de transaction, le coût amorti de ces actifs correspond à la valeur nominale restant due.

26.6.4.2.3 Les prêts et créances émis par l'entreprise

Il s'agit d'actifs financiers non dérivés à paiement fixe et déterminable non cotés sur un marché financier autres que ceux désignés comme des actifs disponibles à la vente, des actifs financiers détenus jusqu'à leur échéance ou les actifs financiers évalués à leur juste valeur par le compte de résultat.

Sont inclus dans cette catégorie d'actifs financiers :

- les créances d'exploitation et les autres créances, dont le coût amorti correspond à la valeur nominale de la créance,
- les prêts accordés à un tiers dont le coût amorti correspond à la valeur nominale restant due, en l'absence de conditions de rémunération différentes des conditions du marché.

Les actifs à échéance de moins de 1 an sont présentés en actif courant, les actifs dont l'échéance est supérieure à un an sont présentés en actif non courant.

26.6.4.2.4 Les actifs financiers disponibles à la vente

Il s'agit d'actifs financiers non dérivés qui sont désignés comme des actifs disponibles à la vente. Ils sont valorisés à leur juste valeur, la variation de celle-ci étant enregistrée directement dans les capitaux propres consolidés. En cas de perte de valeur, si celle-ci était considérée comme représentative d'une dégradation de l'actif, cette perte serait comptabilisée en résultat.

Sont classés comme des actifs financiers disponibles à la vente les titres Cicobail détenus par Eurosic.

26.6.4.2.5 Les passifs financiers

Postérieurement à la comptabilisation initiale, tous les passifs financiers du Groupe sont comptabilisés au bilan au coût amorti par la méthode du taux d'intérêt effectif.

Les emprunts bancaires sont présentés déduction faite des frais d'émission payés lors de la mise en place des financements. Les frais financiers sont pris en charge par la méthode du taux d'intérêt effectif.

En l'absence de conditions de rémunération différentes des conditions du marché et de coût de transaction, le coût amorti des passifs financiers à long terme correspond à leur valeur nominale restant dûe à la clôture.

Les passifs financiers dont l'échéance est supérieure à un an sont présentés en passif non courant.

Le coût amorti des dettes d'exploitation dont l'échéance est inférieure à un an correspond à la valeur nominale de la dette.

26.6.4.2.6 Actualisation des paiements différés

Les normes imposent en général l'actualisation des provisions ainsi que de toutes sommes bénéficiant d'un différé de paiement ou d'encaissement non conforme aux usages courants.

La valeur des créances ou dettes concernées doit être actualisée et une charge ou un produit financier constaté au compte de résultat sur la période du différé de paiement.

Les dépôts de garantie des locataires rémunérés à un taux de marché ne nécessitent pas d'actualisation.

Au 31 Décembre 2008, cette méthode a été appliquée sur l'exit tax, son paiement étant différé sur 4 ans sans rémunération (cf. § 26.6.4.4.1).

26.6.4.2.7 Comptabilisation des instruments dérivés de couverture

EUROSIC utilise des instruments dérivés dans le cadre de sa politique de couverture du risque de taux d'intérêt de sa dette.

Les instruments financiers dérivés au 31 Décembre 2008, composés de contrats de Swap, taux variables contre taux fixes et d'un tunnel, constituent des actifs et passifs financiers et sont inscrits au bilan pour leur juste valeur.

Ces instruments financiers dérivés ont été mis en place par le Groupe afin de couvrir des variations de flux futurs des emprunts à taux variable.

Ces instruments financiers étant directement liés aux sous-jacents couverts, tant sur leur notionnel, leur durée, que sur la concomitance des flux qu'ils génèrent, leur efficacité est démontrée. En conséquence, ces instruments sont enregistrés conformément à la comptabilité de couverture telle que définie par la norme IAS 39. S'agissant de couverture de flux de trésorerie futurs, les variations de valeurs de ces instruments dérivés de couverture sont directement comptabilisées en capitaux propres.

26.6.4.3. Les titres d'autocontrôle

Les titres d'autocontrôle du Groupe sont comptabilisés à leur coût d'acquisition en diminution des capitaux propres jusqu'à ce qu'ils soient annulés ou cédés.

Le résultat de cession de ces titres est directement imputé sur les capitaux propres de telle sorte que les plus ou moins values et dépréciations éventuelles n'affectent pas le résultat consolidé.

26.6.4.4 Impôts exigibles et impôts différés

26.6.4.4.1. Régime fiscal Sociétés d'Investissements d'Immobiliers Cotées (SIIC)

Le régime SIIC permet de bénéficier d'une exonération d'impôt sur :

- les bénéfices provenant de la location d'immeubles et de la sous-location d'immeubles en crédit-bail,
- les plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de droits afférents à un contrat en crédit bail immobilier, de participations dans des sociétés de personnes ou de participations dans des filiales ayant opté pour le régime fiscal des SIIC
- et sur les dividendes reçus de filiales soumises au régime fiscal des SIIC.

En contrepartie de cette exonération, les SIIC sont soumises à l'obligation de distribution :

- à hauteur de 85 % des bénéfices exonérés issus de la location,
- de 50 % des plus values de cession des immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières, dans les 2 ans de leur réalisation,
- de l'intégralité des dividendes reçus de filiales bénéficiant du régime SIIC.

La loi de finance rectificative de 2006 a en outre introduit des conditions de détention du capital pour l'éligibilité ou le maintien du statut SIIC :

- la société ne peut être détenue directement ou indirectement à plus de 60 % par un actionnaire de référence non SIIC,
- les dividendes versés à tout actionnaire détenant plus de 10 % du capital et pour lequel les dividendes ne seraient pas imposés en vertu de leur régime fiscal propre sont soumis à un impôt de 20 % à la charge de la société.

L'option au régime SIIC a entraîné l'exigibilité d'un impôt de sortie au taux réduit de 16,5 % (exit tax) sur les plus values latentes relatives aux immeubles et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés (19% à compter du 28 décembre 2008). Le dispositif est subordonné à la souscription d'un engagement de conservation des immeubles ou droits reçus pour une durée minimale de cinq ans. Cet impôt est payable par quart sur 4 ans le 15 décembre à compter de l'année de l'option. Cet « exit tax » est intégralement comptabilisé en résultat en impôt exigible l'année de l'option au régime.

La dette d'exit tax est actualisée en fonction de l'échéancier initial de paiement déterminé à compter du 1er jour de l'entrée dans le régime SIIC des entités concernées.

Le taux d'actualisation retenu correspond au taux moyen d'endettement des sociétés du Groupe.

La dette initialement comptabilisée est diminuée du boni d'actualisation. Une charge d'intérêt est comptabilisée lors de chaque arrêté de façon à ramener la dette d'exit tax à sa valeur actualisée à la date d'arrêté.

Le boni d'actualisation et la charge d'intérêt sont comptabilisés dans les autres produits et charges financières.

26.6.4.4.2. Les impôts différés

Les impôts différés sont déterminés en utilisant la méthode bilantielle du report variable, pour les différences temporelles existant à la clôture entre la base fiscale des actifs et des passifs et leur valeur comptable, ainsi que sur les déficits fiscaux. Ils sont déterminés sur la base du

taux d'impôt attendu sur l'exercice au cours duquel l'actif sera réalisé ou le passif réglé et adopté ou quasi adopté par la réglementation fiscale.

En raison de son statut fiscal, les impôts différés du Groupe Eurosic sont limités à compter du 1^{er} juillet 2006 aux éléments du résultat du secteur non exonéré suite à l'option au régime SIIC.

26.6.4.5 Avantages au personnel

La norme IAS 19 impose la comptabilisation au bilan de tous les avantages liés au personnel. Elle s'applique principalement aux pensions de retraite et autres avantages postérieurs à l'emploi.

Les coûts des avantages du personnel doivent être pris en charge sur la période d'acquisition des droits notamment en ce qui concerne les avantages en nature et le DIF (Droit Individuel à la Formation).

En vertu des obligations légales, le Groupe participe à des régimes de retraite obligatoires à travers des régimes à cotisations définies. Celles-ci sont comptabilisées en charges lorsqu'elles sont dues.

Par ailleurs, les indemnités de départ à la retraite, déterminées selon la méthode des unités de crédit projetées sur la base d'évaluations effectuées lors de chaque clôture, sont prises en compte dans les comptes consolidés du Groupe.

La charge comptabilisée en résultat opérationnel comprend le coût des services rendus au cours de l'exercice, le coût de l'actualisation, l'amortissement du coût des services passés, l'amortissement des écarts actuariels éventuels ainsi que les effets de toute réduction ou liquidation de régime.

Les évaluations sont réalisées en tenant compte des Conventions Collectives applicables dans chaque société, compte tenu des différentes activités du Groupe.

L'hypothèse retenue concernant l'âge de départ à la retraite est, pour chaque salarié, 65 ans, sauf en cas de cessation d'activité progressive.

Attribution d'actions gratuites

L'assemblée Générale Extraordinaire du 30 mai 2007 d'Eurosic a autorisé le Directoire à procéder à une ou plusieurs attributions gratuites d'actions. Le Directoire a, lors de sa réunion du 9 juin 2008, décidé de mettre en œuvre ce dispositif.

Les actions gratuites seront définitivement acquises et attribuées, à l'expiration d'un délai de trois ans pour les mandataires sociaux et de deux ans pour les salariés à compter de la date d'attribution, aux bénéficiaires qui seront toujours salariés ou mandataires sociaux de la société et des sociétés liées à l'expiration de la période d'acquisition soit le 8 juin 2011 pour les mandataires sociaux et le 8 juin 2010 pour les salariés.

L'attribution définitive est également soumise à des conditions de performances opérationnelles et boursières.

Les bénéficiaires devront conserver les actions pendant une durée minimale de deux ans à compter de l'attribution définitive, soit jusqu'au 9 juin 2013 pour les mandataires sociaux et jusqu'au 9 juin 2012 pour les salariés.

26.6.4.6. Produit des activités ordinaires

Le produit des activités ordinaires consolidé est exprimé hors TVA après élimination des prestations internes au Groupe.

26.6.4.6.1 La reconnaissance des revenus

Les loyers sont constatés au compte de résultat sur la période conformément aux baux conclus avec les locataires.

La majorité des baux ne prévoient pas l'application de franchise.

Les charges locatives facturées aux locataires sont présentées en moins des charges d'exploitation afin de ne faire apparaître que les charges externes définitivement supportées par le Groupe.

26.6.4.6.2 Les ventes d'immeubles

Le produit des ventes d'immeubles est comptabilisé en résultat opérationnel lorsque les risques et avantages liés à l'immeuble ont été définitivement transférés à l'acheteur. En général, la date de transfert définitive correspond à la date de signature de l'acte notarié.

26.6.4.7 Calcul du résultat par action

Le résultat par action avant dilution est obtenu en divisant le résultat net par le nombre d'actions formant le capital social après déduction des titres d'auto contrôle détenus par la société.

Au 31 Décembre 2008, le nombre total d'actions s'élève à 16 628 443 y compris 76 472 actions propres. Après déduction des actions propres, le nombre d'actions représentatives des capitaux propres consolidés d'Eurosic s'élève à 16 551 971.

Depuis le 09 juin 2008 il existe des instruments de capitaux propres dilutifs, à travers un plan d'attribution d'actions gratuites. Compte tenu de ces instruments dilutifs, le nombre d'actions représentatives des capitaux propres consolidés d'Eurosic s'élève à 16 558 171.

26.6.5 Jugement et recours à des estimations

L'établissement des états financiers nécessite, conformément au cadre conceptuel des IFRS, d'effectuer des estimations et d'utiliser des hypothèses qui affectent les montants figurant dans les états financiers. Les estimations significatives réalisées par le Groupe pour l'établissement des états financiers portent principalement sur l'évaluation des instruments financiers.

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, le Groupe révisé ses estimations sur la base des informations régulièrement mises à jour. Il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations.

Outre l'utilisation d'estimations, la direction du Groupe fait usage de jugements pour définir le traitement comptable adéquat de certaines activités et transactions lorsque les normes et interprétations IFRS en vigueur ne traitent pas de manière précise les problématiques comptables concernées. En particulier, la direction exerce son jugement pour la classification des contrats de location (location simple et location-financement), pour la valorisation des écarts d'acquisition, des immeubles de placement et des instruments financiers.

26.6.6. Les risques sur instruments financiers

26.6.6.1. Importance des instruments financiers

Les actifs financiers du Groupe Eurosic sont essentiellement composés des créances commerciales ainsi que de la trésorerie et équivalents de trésorerie.

Les passifs financiers sont composés des dettes bancaires, des dépôts de garantie octroyés par les locataires, des dettes d'exploitation à court terme.

Les actifs et passifs financiers du Groupe sont valorisés suivant les méthodes suivantes :

En milliers d'euros	Valeur au bilan 31-12-2008	Juste valeur par le résultat	Dettes au Coût amorti	Juste valeur par les capitaux propres	Créances et prêts émis par l'entreprise
Actifs financiers	29 415			29 356	59
Créances clients et autres créances nettes	28 445				28 445
Instruments financiers dérivés actifs	0				
Trésorerie et équivalents de trésorerie	20 951	20 951			
Dettes bancaires	727 233		727 233		
Autres dettes financières non courantes	14 823		14 823		
Autres dettes financières courantes	13 011		13 011		
Dettes fournisseurs	4 374		4 374		
Instruments financiers dérivés passifs	35 784			35 784	
Autres dettes	36 687		36 687		

Les actifs financiers dont la variation de juste valeur est directement comptabilisée en capitaux propres sont uniquement composés des titres de participation non consolidés Cicobail.

Les instruments financiers dérivés dont la variation de juste valeur est comptabilisée en capitaux propres correspondent aux instruments de couverture de flux de trésorerie futurs mis en place pour couvrir la dette syndiquée du 9 octobre 2007 ainsi que de la dette issue de l'acquisition des parts de la SCI Cuvier-Montreuil.

Les valeurs mobilières de placement de 18 584K€ induites dans la trésorerie et équivalents de trésorerie sont valorisés à leur juste valeur. La variation est comptabilisée en résultat.

26.6.6.2. Exposition aux risques

Ces risques sont, à la date d'établissement du présent document, ceux dont la réalisation est susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur le Groupe, son activité, sa situation, ses résultats ou le cours des actions du Groupe et qui sont importants pour la prise de décision d'investissement.

Ne réalisant aucune transaction en devises étrangères, le Groupe n'est pas soumis au risque de change.

Les activités opérationnelles et financières exposent le Groupe aux risques suivants :

26.6.6.2.1. Le risque de marché

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose le Groupe au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers et des loyers. Toutefois, cette exposition est limitée dans la mesure où les loyers facturés sont issus d'engagements de location dont la durée et la dispersion lissent l'effet des fluctuations du marché locatif.

Les contrats de location sont pour la plupart indexés sur l'indice du coût de la construction. Une variation de +/- un point de cet indice entraînerait une variation des loyers en année pleine de +/- 722 K€.

26.6.6.2.2. Le risque de contrepartie

Le Groupe possède des contrats liant des contreparties engendrant des flux financiers sur les années à venir. La défaillance d'une contrepartie pourrait affecter les produits du Groupe. A ce titre, les opérations financières, notamment de couverture du risque de taux, sont réalisées avec des institutions financières de premier plan.

26.6.6.2.3. Le risque de taux d'intérêt

Emprunteur à taux variable, le Groupe est soumis au risque de hausse des taux d'intérêt dans le temps. L'exposition à ce risque est limitée par la mise en place d'une politique de couverture des financements externes.

L'acquisition des actifs est généralement financée par de la dette, majoritairement à taux variable. La politique suivie en matière de gestion du risque de taux consiste à couvrir la dette à taux variable en tenant compte du niveau des taux et de la maturité de la dette afin de sécuriser dans les meilleures conditions les flux financiers. Au 31 Décembre 2008 les couvertures de la dette à taux variables ont une maturité identique à celle du crédit sous-jacent.

En cas d'un remboursement anticipé d'encours de crédit bancaire, souhaiter garder le caractère de couverture d'instruments dérivés peut impliquer de résilier certains contrats de façon partielle ou totale. La valeur du contrat occasionnerait alors un flux positif ou négatif pour l'entreprise.

Au 31 Décembre 2008, le Groupe est soumis aux variations du taux Euribor 3 mois. La dette à taux variables non couverte au 31 Décembre 2008 par des instruments de couverture représente un montant de 36,4M€. Une variation du taux de référence de +/- 100bp entraînerait sur cet encours, en année pleine, une variation de +/- 369,3 K€ de charges financières impactant le résultat financier du Groupe.

26.6.6.2.4. Le risque de crédit

La totalité du chiffre d'affaires du Groupe est généré par la location à des tiers de ses actifs immobiliers. Dès lors, le défaut de paiement des loyers serait susceptible d'affecter les perspectives et les résultats du Groupe.

Afin de se prémunir contre ce risque, le Groupe s'attache autant que possible à louer ses actifs à des entreprises de premier rang. En outre, les locataires remettent à la signature des contrats de bail des garanties financières sous forme d'obligation solidaire de la société mère du locataire, de cautionnement ou de dépôt de garantie représentant 3 à 6 mois de loyers voir 12 mois pour les actifs les plus significatifs.

Concernant les actifs immobiliers de loisirs représentant près de 25% du chiffre d'affaires du Groupe en année pleine, le défaut de paiement des loyers serait susceptible d'entraîner la résiliation des baux concernés, ce qui pourrait avoir des conséquences significatives pour les locataires. En effet, ces derniers exploitant leur fonds de commerce dans ces actifs, la résiliation du bail aurait un effet négatif sur la valorisation de leur fonds de commerce dont il est un élément déterminant. En conséquence, le Groupe considère que le risque encouru par les locataires devrait être de nature à les inciter à respecter leurs obligations.

Le risque de défaut de règlement des loyers est suivi très régulièrement par le Groupe, les retards de paiement donnant lieu systématiquement à des relances et sont assortis de pénalités.

Au 31 Décembre 2008, l'antériorité de l'en-cours net client de 15 896 K€ se décompose de la façon suivante :

créances non échues : 15 732 K€

créances échues entre 1 et 3 mois : 145 K€

créances échues de plus de 3 mois : 19 K€.

Les créances échues et non réglées concernent deux locataires pour lesquels il n'existe pas à ce jour de risque de non-recouvrement pour 44 K€ ainsi qu'une refacturation de frais engagés sur une opération de co-investissement pour 120 K€ TTC, intégralement provisionnée.

26.6.6.2.5. Le risque de liquidité

La politique du Groupe en matière de risque de liquidité est de s'assurer que le montant des loyers est, à tout moment, supérieur aux besoins du Groupe pour couvrir ses charges d'exploitation, les charges d'intérêts et de remboursement au titre de l'ensemble de la dette financière (bancaire et obligataire) existante et qu'elle viendrait à contracter dans le cadre de la mise en œuvre de son programme d'investissement.

La gestion du risque de liquidité est assurée par le Groupe et supervisée par un comité d'audit et des risques chargé de contrôler ce risque de liquidité.

Compte tenu de sa situation financière à la clôture de l'exercice, le Groupe estime ne pas présenter de risque de liquidité.

Le niveau du levier financier de la Société pourrait affecter négativement sa capacité à obtenir des financements supplémentaires pour son fonds de roulement, ses investissements, ses acquisitions, son développement ou tout autre objectif en relation avec son activité.

Ce risque de liquidité est concentré sur le financement mis en place au 2nd semestre 2007 donnant lieu au suivi des ratios financiers présentés au § 26.6.10.5 dont le non respect pourrait entraîner l'exigibilité immédiate de la dette.

Au 31 Décembre 2008, ces ratios sont respectés.

26.6.6.2.6. Le risque sur actions

La société détient des titres de participation Cicobail, à ce titre elle supporte un risque lié à la valorisation de ces titres.

Toutefois, une promesse de vente de ces titres a été signée à un prix ferme et définitif.

Cette option devrait être exercée entre septembre et novembre 2009.

26.6.6.3. Informations complétant le tableau de flux de trésorerie

La trésorerie et équivalents de trésorerie est composée des liquidités bancaires et des placements à court terme du type SICAV monétaires.

Compte tenu de l'activité du Groupe, les frais financiers sont intégrés dans les flux générés par l'activité opérationnelle. Les ajustements de frais financiers issus de l'application de la méthode du taux d'intérêt effectif sans impact sur la trésorerie sont donc retraités.

Le Groupe a négocié au 2nd semestre 2007 un financement auprès d'un pool bancaire de 850 M€ (cf. § 26.6.6.9). Au cours de l'exercice 2008, le montant tiré, complémentaire à celui de 2007, s'élève à 115,7 M€. L'entrée de périmètre de la SCI Cuvier-Montreuil a un impact sur le TFT pour 30 M€.

NOTES SUR LE BILAN CONSOLIDE (en K€)

26.6.6.4. Ecart d'acquisition (goodwill)

	31/12/2007	Entrées périmètre	Sortie d'actifs	Dotation	31/12/2008
Goodwill	39 357				39 357
Dépréciation du goodwill	- 39 357				- 39 357
Valeur nette du goodwill	0	/	/	/	0

L'écart d'acquisition (Goodwill) concernait l'acquisition du Groupe Vectrane.

26.6.6.5. Actifs non courants

26.6.6.5.1 Les immobilisations corporelles

<i>En milliers d'euros</i>	01/01/2007	Entrée périmètre	Entrée d'actifs	Sortie d'actifs	Dotation	31/12/2007
Matériels industriels	0	2 410	810			3 220
Autres immobilisations	1	152	143	-25		271
Total Valeur brute	1	2 562	953	-25	0	3 491
Matériels industriels	0				-369	-369
Autres immobilisations	0			/	-37	-37
Total amortissements	0	0	0	0	-406	-406
Matériels industriels	0	2 410	810	/	-369	2 851
Autres immobilisations	1	152	143	-25	-37	234
Valeur nette des immobilisations corporelles	1	2 562	953	-25	-405	3 085

<i>En milliers d'euros</i>	01/01/2008	Entrée périmètre	Entrée d'actifs	Sortie d'actifs	Dotation	31/12/2008
Matériels industriels / Installations techniques	3 220	107				3 327
Autres immobilisations	271		26			297
Total Valeur brute	3 491	107	26	0	0	3 624
Matériels industriels / Installations techniques	-369	-29			-167	-565
Autres immobilisations	-37				-30	-67
Total amortissements	-406	-29	0	0	-197	-632
Matériels industriels / Installations techniques	2 851	78			-167	2 762
Autres immobilisations	234		26		-30	230
Valeur nette des immobilisations corporelles	3 085	78	26	0	-197	2 992

26.6.6.5.2. Les immeubles de placement

<i>En milliers d'euros</i>	01/01/2007	Entrée périmètre	Entrée d'actifs	Sortie d'actifs	Dotation	Retraitement	31/12/2007
Valeur brute	24 207	631 876	808 485	-24 250			1 440 318
Amortissements	-12 740			13 289	-20 781		-20 232
Valeur nette des immeubles de placement au 31/12/2007	11 467	631 876	808 485	-10 961	-20 781		1 420 086

<i>En milliers d'euros</i>	01/01/2008	Entrée périmètre	Entrée d'actifs	Sortie d'actifs	Dotation / Depreciation	Reclassement	Retraitement	31/12/2008
Valeur brute	1 440 318	74 591	83 741			177		1 598 827
Amortissements	-20 232				-136 048	-177	-753	-157 210
Valeur nette des immeubles de placement au 31/12/2008	1 420 086	74 591	83 741	0	-136 048	0	-753	1 441 617

Les immeubles de placement correspondent à des ensembles immobiliers locatifs de bureaux et commerces, des résidences hôtelières, des infrastructures de deux « Centers Parcs » établis en France ainsi qu'à des entrepôts sous température dirigée.

Au 31 Décembre 2008, les immeubles de placement incluent 95 422 K€ de travaux capitalisés dont 46 372 K€ sur la restructuration de la Tour Quai 33 (anciennement dénommée Tour Anjou), les versements sur le contrat VEFA de l'immeuble B2 pour 24 206 K€, les extensions Tesson de Bédée et La Roche sur Yon pour 5 950 K€, les extensions de Lille Seclin pour 5 744 K€ et les travaux du 52 avenue Hoche pour 12 974 K€.

Les amortissements comptabilisés au 31 Décembre 2008 ont été déterminés sur la base des modalités pratiquées jusqu'à ce jour sur les actifs acquis.

Le retraitement des amortissements pour -753 K€ au 31 Décembre 2008 correspond notamment à une correction sur 2007 d'un immeuble détenu initialement par la société Sologne BV et traité en diminution des réserves consolidées pour -779 K€.

L'entrée de périmètre correspond à l'acquisition de la SCI Cuvier-Montreuil et portant un immeuble de bureaux pour un montant de 74 591 K€.

Les entrées d'actifs correspondent notamment à la variation annuelle des travaux en cours pour un montant de 75 237 K€ et à l'activation d'immobilisations en cours à hauteur de 8 504 K€.

Au 31 Décembre 2008, la juste valeur des ensembles immobiliers du Groupe correspondant à la valeur de marché hors droits est estimée sur la base d'expertises indépendantes à 1 416,8 M€ contre une valeur nette comptable de 1 441,6 M€. Une dépréciation a été constatée au 31 Décembre 2008 pour 103,3 M€, selon les modalités exprimées au § 26.6.4.1.2.

Pour établir les valeurs de marché hors droits, les experts ont considéré les loyers effectivement quittancés à ces mêmes dates. Ils ont ensuite appliqué à chaque fois un taux de capitalisation qui tient compte à la fois du niveau des taux de capitalisation, pour l'actif et pour la date considérée, et de l'évolution du niveau du taux sans risque (OAT à 10 ans).

Les principales hypothèses retenues par les experts en fonction des immeubles sont les suivantes :

Classe d'actifs	Taux de rendement	Taux d'actualisation	Taux de rendement effectif immédiat droits inclus
Bureaux	5,25% à 7,85%	6,25% à 8,25%	5,33% à 7,51%
Parcs d'activités	7,90% à 8,00%	8,50%	8,01% à 8,66%
Loisirs	7,00% à 7,20%	7,25% à 7,75%	6,59% à 6,61%
Logistique	7,83%	6,75%	7,79%
Développements Bureaux	5,75% à 6,50%	6,25% à 7,25%	ns

Le taux de rendement et le taux d'actualisation correspondent aux taux retenus par les experts pour valoriser les actifs selon la méthode par capitalisation des revenus et selon la méthode par actualisation des cash-flows. Le taux de rendement effectif immédiat correspond au rendement constaté sur les valeurs finales retenues par les experts.

Les travaux de valorisation des experts reflètent leur meilleure estimation à la date du 31 Décembre 2008. Elles sont fondées notamment sur des taux de capitalisation et de rendement observés lors de transactions récentes et n'ont pas vocation à anticiper toute forme d'évolution du marché.

Les opérations en restructuration sont valorisées au 31 Décembre 2008 à leur juste valeur après déduction des travaux restant à effectuer. L'estimation de la valeur vénale de ces

immeubles a été déterminée d'une part en capitalisant les revenus attendus et d'autre part en actualisant la somme des flux futurs prévisionnels sur une période de 10 ans.

Les loyers sont supposés encaissés par trimestre ou semestre d'avance et indexés chaque année en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction.

Le détail des immeubles de placement du Groupe figure ci-dessous :

Localisation	Consistance	Surface utile (m ²)	Echéances des baux
Boulogne Jean Jaurès	Bureaux	4 379	Aout 2012
Boulogne Jean Jaurès	Bureaux	2 397	Janvier 2012
Avenue Hoche – Paris	Bureaux	11 128	***
Avant Seine	Bureaux	43 477	Mai 2016
Grand Seine	Bureaux	21 583	Mars 2015
Tour Quai 33 - 33, quai de Dion Bouton - Puteaux	Bureaux	22 028	*
Terra Nova *****	Bureaux	32 292	Décembre 2009 à Juin 2013
Boulogne B2	Bureaux	7 478	****
Parc Saint-Christophe - Cergy-Pontoise	Bureaux	76 109	Février 2015
Seclin – Lille	Bureaux	19 974	Juin 2011
Delos - Marcq en Baroeul Lille	Bureaux	7 247	Novembre 2011
Club Med - Les deux alpes	Résidence hôtelière	**	Octobre 2018
Center Parcs - Sologne	Résidence hôtelière 705 cottages	**	Mai 2018
Center Parcs - Normandie	Résidence hôtelière 648 cottages, 86 chambres	**	Mai 2018
85, rue du Faubourg Saint-Martin - Paris	Bureaux	5 643	Octobre 2009
Entrepôt sous température dirigée dans l'ouest de la France	Logistique	90 280	Mai à Décembre 2019

*La Tour Quai 33 (ancienne dénomination : Tour Anjou) est depuis septembre 2006 en cours de restructuration

** Donnée non représentative

*** Cet immeuble accueillait le siège social de la Banque Palatine jusqu'au 30 juin 2008. Celui-ci est en cours de restructuration, pour une livraison prévue fin mai 2010.

**** L'acte d'acquisition en VEFA a été signé le 23 juin 2008 pour une livraison en septembre 2009

***** Co-investissement avec la Caisse des Dépôts et Consignation (parité 50/50)

26.6.6.5.3 Les actifs financiers

Les actifs financiers correspondent aux titres Cicobail pour 29 356 K€ évalués sur la base d'un prix indexé à E3M + 10bp, notifié dans la promesse de vente, d'un compte de gages espèces sur le contrat de liquidité pour 8 K€ et de dépôts de garantie versés pour 51 K€.

26.6.6.6 Créances clients et autres créances nettes

<i>En milliers d'euros</i>	01/01/2007	Entrée de périmètre	Variation de la période	31/12/2007
Créances clients	1 300	3 155	10 023	14 478
Autres créances d'exploitation	1 243	4 786	1 386	7 415
Instruments financiers		186	1 574	1 760
Actifs financiers disponibles à la vente		27 552	11 287	38 839
Disponibilités	20 260	9 822	-17 071	13 011
Valeur brute des actifs courants	22 803	45 504	7 199	75 503
Dépréciation des créances clients	-266	-250	400	-116
Dépréciation des autres créances		-5	5	-
Dépréciation des créances d'impôt sur les sociétés				
Total des dépréciations	-266	-255	405	-116
Valeur nette des actifs courants	22 537	45 249	7 604	75 387

<i>En milliers d'euros</i>	01/01/2008	Entrée de périmètre	Variation de la période	31/12/2008
Créances clients	14 478	207	1 210	15 896
Autres créances d'exploitation	7 415	1 247	4 046	12 708
Instruments financiers	1 760		-1 760	0
Actifs financiers disponibles à la vente	38 839	812	-21 068	18 584
Disponibilités	13 011	3	-10 647	2 367
Valeur brute des actifs courants	75 503	2 269	-28 219	49 555
Dépréciation des créances clients	-116		-43	-159
Dépréciation des autres créances	-			-
Dépréciation des créances d'impôt sur les sociétés	-			-
Total des dépréciations	-116	-	-43	-159
Valeur nette des actifs courants	75 387	2 269	-28 262	49 396

Les créances clients correspondent aux loyers à encaisser et sont comptabilisées pour leur juste valeur soit leur valeur nominale pour le Groupe Eurosic.

Elles font l'objet d'une dépréciation par voie de provision lorsqu'il existe un risque significatif de perte de valeur.

Une provision pour dépréciation client a été constituée sur l'exercice suite à un litige sur la prise en charge de frais liés à une opération d'investissement à hauteur de 100 K€.

Les autres créances d'exploitation sont essentiellement constituées de crédit de TVA.

Les instruments financiers dérivés correspondent aux contrats de swap et au tunnel mis en place conformément à la politique de couverture du risque de taux d'intérêt sur le financement du Groupe (cf § 26.6.7.2.3).

En effet, dans le cadre du nouveau contrat de prêt de 850 M€ obtenu par le Groupe en octobre 2007, Eurosic a contractuellement l'obligation de :

- disposer, au plus tard 3 mois après le début du crédit, d'une couverture de taux sur la durée du prêt assurant, à hauteur de 365 M€, un taux variable maximum de 5% l'an,

- disposer, au plus tard en octobre 2010, d'une couverture de taux sur la durée du prêt assurant, à hauteur de 75% de l'encours tiré, un taux variable maximum de 5,25%.

Au 31 Décembre 2008, les encours tirés sur ce crédit s'élevaient à 528,2 M€. Les couvertures « actives » au 31 Décembre 2008 couvrent un risque de taux pour un notionnel de 491,7 M€, représentant ainsi 93% de l'encours sur ce crédit. Ces couvertures, (SWAP, Tunnel) ont été valorisées à - 32,9 M€ au 31 Décembre 2008.

Le crédit consenti par Bayern LB à la SCI Cuvier-Montreuil est intégralement couvert contre le risque de taux par l'intermédiaire de 2 contrats de SWAP ayant pour échéance, l'échéance du crédit sous-jacent. La valorisation de ces contrats dans les comptes d'Eurosic est de -2,9 M€

En tenant compte de la dette à taux fixe dont bénéficie le Groupe pour un montant de 175,6 M€, l'encours à taux fixe ou couvert par des instruments financiers représente un montant de 697,3 M€ (95% de la dette bancaire).

26.6.6.7 Trésorerie et équivalents de trésorerie

Elle est composée des concours bancaires courants et de valeurs mobilières de placement (VMP) constituées de SICAV de trésorerie court terme, valorisées à leur valeur de marché au 31 Décembre 2008.

Au 31 Décembre 2008, les VMP s'élèvent à 18 584 K€ et les encours bancaires à 2 367 K€.

26.6.6.8 Capitaux propres du Groupe

Au 31 Décembre 2008, le capital social se compose de 16 628 443 actions y compris 76 472 actions propres entièrement libérées de 16,00 euros de valeur nominale.

Compte tenu du niveau de détention direct et/ou indirect, Eurosic est consolidée dans les comptes du Groupe Caisse d'Epargne par intégration globale au 31 Décembre 2008.

Instruments dilutifs

La juste valeur des actions gratuites (cf § 26.6.4.5) attribuées au cours de l'exercice 2008 ressort à 180 milliers d'euros.

Au 31 décembre 2008, les droits acquis sont constatés au compte de résultat (charges de personnel) en contrepartie des capitaux propres pour un montant de 41K€.

Le nombre d'actions gratuites en circulation est détaillé ci-après :

(En €)		31 décembre 2008	
	Prix d'exercice	Actions	
	(en euros par	gratuites	
	action	(en unité)	
Au 1^{er} janvier	-	-	-
Attribuées	-	13 700	
Annulées	-	-7 500	
A la clôture	-	6 200	

26.6.6.9 Passifs non courants

<i>En milliers d'euros</i>	01/01/2007	Augmentation	Diminution	Entrée périmètre	31/12/2007
Emprunts bancaires		763 503	-440 918	258 030	580 615
Autres dettes financières	479	7 148	-479	18 028	25 176
<i>Dont dépôt garantie des locataires</i>	479	1 276	-479	18 028	19 304
<i>Dont dettes de crédit bail</i>		5 872			5 872
Provision IDR		11		7	18
Impôts non courant	1 340		-8 086	15 688	8 942
Impôts différés passifs	2 192	350		0	2 542
Passifs non courants	4 011	771 012	-449 483	291 753	617 293

<i>En milliers d'euros</i>	01/01/2008	Augmentation	Diminution	Entrée périmètre	Reclassement du courant	31/12/2008
Emprunts bancaires	580 615	117 208		29 410		727 233
Autres dettes financières	25 176	635	-12 887		1 210	14 823
<i>Dont dépôt garantie des locataires</i>	19 304	635	-12 128	689	1 157	9 657
<i>Dont dettes de crédit bail</i>	5 872		-759		53	5 166
Provisions	18		-5			13
<i>Dont provision IDR</i>	18		-5			13
<i>Dont provision pour risques</i>						
Impôts non courant	8 942		-8 713			229
Dettes fiscales		215				215
Impôts différés passifs	2 542		-1 175			1 367
Passifs non courants	617 293	117 843	-22 780	29 410	1 210	743 881

Les emprunts et passifs financiers sont comptabilisés au coût amorti calculé sur la base du taux d'intérêt effectif.

Les dettes bancaires de 733,8 M€ au 31 Décembre 2008 correspondent d'une part à l'encours tiré sur le crédit syndiqué pour 528,2 M€, par le crédit à taux fixe CNCE pour 175,6 M€ et enfin par le crédit Bayern LB supporté par la SCI Cuvier-Montreuil pour un montant de 30 M€, diminué du solde des frais d'émission d'emprunt supportés lors de la négociation de ces financements soit 7 091 K€.

L'augmentation de l'encours brut de la période provient des tirages effectués pour :

- le développement de l'immeuble 52 Hoche à hauteur de 10,7 M€,
- le développement de la tour Quai 33 à hauteur de 36,7 M€,
- l'acquisition de l'immeuble B2 (Immeuble « Jazz ») situé à Boulogne à hauteur de 21 M€,
- le refinancement d'investissement en fonds propres à hauteur de 2,25M€,
- le financement de l'acquisition des parts de la SCI Cuvier-Montreuil propriétaire de l'actif « Terra Nova II » à hauteur de 45M€,
- et par l'entrée de périmètre de la SCI Cuvier –Montreuil à hauteur de 30M€.

La diminution de la période provient des remboursements en capital intervenus sur l'exercice 2008 au titre des contrats de crédit-bail mis en place sur l'année 2007.

Suite à un accord préalable conclu le 5 septembre 2007 visant en particulier le co-arrangement et la prise ferme par HSBC, CALYON et Natixis d'une enveloppe de financement de 850 M€, la signature du contrat de prêt au bénéfice du Groupe Eurosic est intervenue le 9 octobre 2007.

L'enveloppe de financement est divisée en deux tranches principales, une Tranche A d'un montant de 568,3 M€ et une Tranche B de 281,7 M€.

Le crédit, à taux variable indexé sur l'Euribor 3 mois, est d'une durée de 7 ans. Amortissable in fine, il devra être remboursé, le cas échéant, au fur et à mesure des cessions d'immeubles, et au plus tard le 15 juillet 2014.

L'ensemble des droits de tirages doivent être exercés dans les 3 premières années.

Une partie revolving est prévue en cas de remboursement : tout montant remboursé au titre des sous-tranches A1 et A5, soit au maximum 369,90 M€, pourra être réutilisé pendant une durée de 3 ans à compter de la signature de la convention de crédit,

Les garanties usuelles dans ce type de financement ont été accordées, elles visent essentiellement des sûretés hypothécaires sur le patrimoine d' Eurosic.

Compte tenu de la structure du crédit, chaque tranche possède ses spécificités en termes de montant, d'affectation, de garanties et de marges. Ces dernières varient en fonction du rapport des dettes affectées par la valeur des actifs concernés, ou « Loan to value » (LTV) :

<u>Niveau de ratio LTV Tranche A</u>	<u>Marge appliquée</u>	
	<u>Tranche A</u>	
Ratio LTV Tranche A < 45 %	0,525% l'an	
45% < ratio LTV Tranche A < 50%	0,575% l'an	
<u>Niveau de ratio LTV consolidé</u>	<u>Marge sous-tranche B1</u>	<u>Marge sous-tranche B2</u>
Ratio LTV consolidé < 60%	0,775% l'an	0,70% l'an
60% < Ratio LTV consolidé < 65%	0,875% l'an	0,80% l'an

La SCI Cuvier-Montreuil a souscrit une dette bancaire auprès de l'établissement Bayern LB. Le crédit est consenti pour une durée de 7 années (échéance 15 octobre 2015).

Des covenants spécifiques y sont attachés.

La LTV doit rester inférieure à 50% et l'ICR supérieur à 1,5. La marge appliquée à ce crédit est de 67,5 cts.

Le niveau de LTV consolidé du groupe au 31 Décembre 2008 ressort à 50,2 %. Il respecte les convenances bancaires Groupe fixées à 65% (cf. § 26.6.10.5).

Le détail des dettes bancaires à plus d'un an, avant imputation des frais d'émission sur emprunt, ainsi que leurs échéances est présenté ci-après :

Dettes bancaires en K€	Taux d'intérêt	Terme	Solde au 31/12/2008	Remboursements		
				- d'1 an	1 à 5 ans	+ 5 ans
SCI CUVIER	Euribor 3 mois	2015	30 000			30 000
EUROSIC	4,41%	2018	175 565			175 565
EUROSIC	Euribor 3 mois	2014	528 169			528 169
Dettes bancaires			733 734			733 734

Les dépôts de garantie reçus des locataires portent ou non intérêts selon les termes des baux. Ils sont actualisés au taux moyen d'endettement du Groupe. La charge d'actualisation impacte le compte de résultat au niveau du résultat financier, dans la rubrique « produits financiers d'actualisation ».

Les dettes de crédit bail correspondent à l'actualisation des redevances futures restant dues sur les ensembles immobiliers financés par crédit bail soit un total de 6 086 K€ au 31 Décembre 2008 dont 5 166 K€ de redevance à plus de 1 an.

La diminution de l'impôt différé passif correspond à l'ajustement de l'impôt différé sur la plus value latente des titres Cicobail.

26.6.6.9.1 Impôts sur les sociétés à payer

<i>En milliers d'euros</i>	Total 31-12-2008	Non courant	Courant
Exit tax	10 630	246	10 384
Actualisation de l'exit tax	-418	-17	-401
Dettes d'impôt total :	10 212	229	9 983

Au 31 Décembre 2008, la dette nette d'impôt sur les sociétés à payer ne concerne que le solde de l'exit tax.

Le paiement de l'exit tax étant échelonné sur 4 ans, un produit financier a été comptabilisé l'année de l'option au régime. Les exercices ultérieurs et jusqu'à l'échéance de cette dette, une charge financière d'actualisation est enregistrée. Le taux d'actualisation utilisé correspond au coût d'endettement moyen annualisé soit 5,08 %.

La société Eurosic et ses filiales, hormis la SCI Cuvier-Montreuil, ont opté pour l'application du régime SIIC respectivement à compter du 1^{er} juillet 2006, et du 1^{er} janvier 2006, hormis la SCI Delos qui a optée le 1^{er} janvier 2007, et à ce titre, sont exonérés de l'impôt sur les sociétés. Cependant, le bénéfice de ce régime fiscal est subordonné notamment au respect de l'obligation de redistribuer une part importante des profits réalisés en franchise d'impôt et à certaines conditions de détention du capital de la société.

Par ailleurs, la perte du bénéfice du régime SIIC et de l'économie d'impôt correspondante ou d'éventuelles modifications substantielles des dispositions applicables aux SIIC, seraient susceptibles d'affecter l'activité, les résultats et la situation financière du Groupe. Dans l'hypothèse où la société sortirait du régime SIIC dans les dix ans suivant l'option, elle serait

tenue d'acquitter un complément d'impôt sur les sociétés sur le montant des plus values qui ont été imposées au taux réduit de 16,5% du fait de l'option au régime SIIC.

A compter du 1^{er} janvier 2010, le bénéfice de l'exonération d'impôt sur les sociétés sera subordonné à la condition qu'un ou plusieurs actionnaires non SIIC agissant de concert ne détiennent pas, directement ou indirectement, 60% ou plus du capital de la société.

A ce jour, aucun actionnaire d'Eurosic non SIIC ne détient plus de 60 % du capital.

26.6.6.9.2 Les impôts différés passifs

L'impôt différé passif de 1 367 K€ au 31 Décembre 2008 est relatif à l'évaluation à la juste valeur des titres Cicobail, étant donné que ce produit latent ne rentre pas dans le cadre de l'exonération du régime SIIC.

La variation par rapport au 31 décembre 2007 de - 1 175 K€ provient d'une part de l'ajustement de la juste valeur des titres de cette société sur l'exercice et d'autre part de la correction du calcul de l'impôt différé par année de distribution. Les variations de juste valeur des titres Cicobail étant enregistrées directement en capitaux propres, la charge d'impôt différée suit le même traitement.

26.6.6.10 Passifs courants

<i>En milliers d'euros</i>	01/01/2007	Variation de périmètre	Variation de la période	31/12/2007
Dettes bancaires	782	2 720	-3 502	-
Autres dettes financières		3 665	4 449	8 114
Dettes fournisseurs	114	3 512	-376	3 250
Impôt sur les sociétés à payer	767	7 072	1 437	9 276
Autres dettes	1 280	19 826	16 531	37 637
Instruments financiers		79	-41	38
Passif courant	2 943	36 874	18 498	58 315

<i>En milliers d'euros</i>	01/01/2008	Variation de périmètre	Variation de la période	31/12/2008
Dettes bancaires	-			-
Autres dettes financières	8 114		4 897	13 011
Dettes fournisseurs	3 250	62	1 061	4 374
Impôt sur les sociétés à payer	9 276		707	9 983
Autres dettes	37 637	834	-1 783	36 687
Instruments financiers	38		35 746	35 784
Passif courant	58 315	896	40 628	99 839

Les autres dettes financières court terme sont composées des intérêts courus non échus sur les dettes bancaires pour 12 091 K€ et de la part à moins d'un an de la dette de crédit bail pour 920 K€.

L'impôt sur les sociétés à payer correspond principalement à la part à moins d'un an de l'exit tax (cf. § 26.6.6.9.1).

Les autres dettes d'exploitation incluent :

- les dettes fiscales et sociales pour 5 075 K€ composées principalement de TVA à payer,

- les produits constatés d'avance issus des modalités de quittance de certains loyers pour 23 840 K€ au 31 Décembre 2008,

- les dettes sur immobilisations pour 5 084 K€ compte tenu des opérations de restructuration de la Tour Quai 33, de l'extension Lille Seclin et des travaux en cours au 52 Av Hoche.

Les instruments financiers correspondent à leur juste valeur au 31 décembre 2008, soit un « mark to market » négatif à hauteur de 35 784 K€.

26.6.7. NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE (EN K€)

26.6.7.1. Produits des activités ordinaires

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2008	31/12/2007
Loyers	72 584	50 508
Autres prestations	241	
Total produits des activités ordinaires	72 825	50 508

La variation des loyers sur l'exercice 2008 provient :

- de la facturation en année pleine des loyers des actifs acquis ou apportés au cours de l'exercice 2007 (prise de contrôle de Vectrane, apport des immeubles de la CNCE et de la Banque Palatine au cours du 1er semestre 2007, acquisition de Boulogne Jean Jaurès). Les compléments de loyers en rythme annuel avant indexation représentent un accroissement du chiffre d'affaires de 22,9 M€,

- de la cession du portefeuille historique en décembre 2007 et la libération de l'immeuble du 52 Hoche dont les travaux de démolition et de reconstruction ont débuté au cours de l'exercice représentant une réduction des facturations de 4,6 M€,

- de la livraison de l'extension des bâtiments du Club Méditerranée pour 0,5 M€,

- de l'acquisition de l'immeuble Terra Nova II pour 1,3 M€,

- de l'indexation des loyers pour 2,7 M€, et de la renégociation du bail de Cergy pour 0,5M€.

26.6.7.2. Charges d'exploitation

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2008	31/12/2007
Charges externes non refacturées	-4 940	-4 742
Charges de personnel	-2 697	-1 842
Dotations nettes aux amortissements et aux dépréciations	-136 311	-20 641
Total des charges d'exploitation	-143 948	-27 225

Les charges non refacturées correspondent aux charges de structure telles que des honoraires de conseil, et prestataires divers ainsi que des frais liés aux immeubles en cours de restructuration.

L'effectif moyen du Groupe ressort à 17 personnes au 31 Décembre 2008 contre un effectif moyen de 14 personnes au 31 décembre 2007.

Le nombre d'heures dû par la société au titre du Droit Individuel à la Formation (DIF) s'élève à 243 heures.

Les dotations nettes aux amortissements et dépréciations de 136 311 K€ au 31 Décembre 2008 incluent notamment l'amortissement des ensembles immobiliers pour 32 760 K€, une dépréciation sur immeubles de 103 288 K€ ainsi que l'amortissement des autres immobilisations corporelles et incorporelles pour 226 K€.

26.6.7.3. Le résultat financier

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2008	31/12/2007
Revenus des équivalents de trésorerie	942	1 159
Total produits financiers	942	1 159
Charges d'intérêts sur opérations de financement	-35 195	-23 930
Dotation de provisions financières	-	-
Total charges financières	-35 195	-23 930
Coût de l'endettement financier net	-34 253	-22 771
Frais financiers immobilisés	-	-
Autres frais financiers	-363	-3 641
Autres produits financiers	2 159	2 860
Intérêts sur swap	2 049	-
Produits financiers d'actualisation	-	-
Charges financières d'actualisation	-1 031	-758
Reprise de provisions financières	-	-
Variation positive de juste valeur actifs et passifs financiers	-	-
Variation négative de juste valeur actifs et passifs financiers	-	-75
Résultat financier	-31 441	-24 385

Au 31 Décembre 2008, les charges financières incluent notamment :

- les charges d'intérêts sur emprunt pour 32 479 K€,
- les frais d'émission pris en charge par l'utilisation du taux d'intérêt effectif pour 1 170 K€,
- les charges financières relatives aux contrats de crédit-bail de 312 K€,
- des commissions de non utilisation pour 1 172 K€,
- une commission sur Garantie à Première Demande pour 61 K€.

Les autres frais financiers représentent la rémunération des dépôts de garantie reçus des locataires.

Les autres produits financiers correspondent essentiellement aux dividendes reçus sur les titres Cicobail pour 2 129 K€.

Les charges financières d'actualisation se répartissent de la façon suivante :

- dépôts de garantie reçus des locataires non rémunérés : 91 K€,
- exit tax : 940 K€.

26.6.7.4. Impôt sur les sociétés

Au 31 Décembre 2008, l'impôt sur les résultats correspond à l'impôt attaché au secteur taxable pour les sociétés Vectrane SA, Du Plantret Sarl et Foncière du Parc SAS.

26.6.7.5. Information sectorielle

Le Groupe exerce une activité unique de détention patrimoniale et de location d'ensembles immobiliers de bureau, commerces, entrepôts, plateformes logistiques et loisirs.

Quelle que soit la destination de l'immeuble, les conditions d'exploitation sont identiques tant dans la recherche de locataire et la négociation de baux triples nets que dans les modalités de quittancement, de recouvrement et de suivi de la rentabilité des opérations.

En outre, compte tenu de la taille du portefeuille des immeubles, le reporting interne sur le suivi des données financières des opérations identiques s'effectue indistinctement quelque soit l'immeuble.

Par conséquent le Groupe ne peut définir de secteurs d'activité distincts au sens de l'IAS 14, aussi à ce jour il n'existe qu'un seul secteur d'activité.

26.6.8. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA DATE DE CLOTURE

Néant

26.6.9. INFORMATION RELATIVE AUX PARTIES LIEES

26.6.9.1. Les prestations entre parties liées

La société entretient un ensemble de relations contractuelles avec diverses sociétés du Groupe Caisse d'Epargne. Les principales conventions sont présentées ci-dessous :

▪ Baux consentis

Les loyers facturés par la Société, au 31 Décembre 2008, au titre de 2 baux avec la Caisse Nationale des Caisses d'Epargne et Natixis Immobilier Exploitation se sont élevés à 29 316 K€.

La nature même des baux, en « triple net », prévoit la refacturation au locataire de charges supportées par le bailleur telles que les assurances attachées aux immeubles, diverses taxes (foncière et bureaux). L'impact financier s'est élevé à 1 353 K€ sur l'exercice.

▪ Contrat de liquidité

Eurosic a souhaité favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations de ses titres. Pour ce faire, un contrat de liquidité a été signé entre Natixis Securities et Eurosic en date du 10 juillet 2007 pour une valeur de 2 000 K€. A ce titre, Natixis Securities perçoit annuellement une commission à hauteur de 30 K€ hors taxes. La partie appelée et non investie en titres est rémunérée au taux Eonia. A ce titre Eurosic a perçu durant l'exercice 2008 un produit financier groupe à hauteur de 20 K€.

▪ Opérations de financement

- Un emprunt bancaire de 175 565 K€ a été souscrit auprès de la Caisse Nationale des Caisses d'Epargne, échéance 2018, et a généré une charge financière au 31 Décembre 2008 de 7 269 K€,

- Dans le cadre du crédit syndiqué conclu avec HSBC (chef de file) en octobre 2007 pour 850 M€, la Banque Palatine participe à hauteur de 55 923 K€ au 31 Décembre 2008, générant une charge financière de 2 624 K€.

▪ Contrat de promotion immobilière

Un contrat de promotion immobilière a été signé en date du 4 juin 2008 avec le Groupe NEXITY qui a pour objet la réalisation à Paris 8^{ème} arrondissement, 52 avenue Hoche et 26-32 rue Beaujon, d'un ensemble immobilier à usage de bureaux et commerces.

▪ Garantie financière

Dans le cadre de l'acquisition de l'immeuble B2 situé à Boulogne-Billancourt, Nexity bénéficie d'une Garantie à Première Demande (GAPD) accordée par la Banque Palatine pour le montant TTC restant dû soit au 31 Décembre 2008 de 40 293 K€. Concomitamment, la Banque Palatine s'est contre-garantie sur Eurosic. La contre-garantie a dégagé une charge financière sur l'année 2008 de 61 K€.

26.6.9.2. Rémunération des organes de direction

En vertu des obligations légales, le Groupe participe à des régimes de retraite obligatoires à travers des régimes à cotisations définies. Dans ce cadre, le Groupe n'a pas d'autre obligation que le paiement de cotisations. Parallèlement à ce régime, Eurosic a souscrit un contrat de retraite supplémentaire auprès de la Caisse Générale de Prévoyance (filiale CNCE) à cotisations définies. Ces deux régimes sont comptabilisés en charges au cours de l'exercice. Au 31 Décembre 2008, les charges relatives aux cotisations se montent à 243 K€.

Au titre de la période du 1er janvier 2008 au 31 Décembre 2008, Madame Méka BRUNEL, Président du Directoire, a perçu une rémunération cumulée brute de 306 497 €.

L'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 30/05/2008 a fixé le montant des jetons de présence à répartir librement entre les membres du conseil de surveillance et des comités à la somme globale de 170 000 € brut au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2008.

Aucun jeton de présence n'a été versé au cours de l'exercice 2008.

En outre, au 31 Décembre 2008, il n'existe aucun instrument de capitaux propres accordés aux mandataires sociaux.

26.6.10. ENGAGEMENTS DONNES & RECUS

26.6.10.1. Garanties données

Il s'agit de garanties consenties par le Groupe Eurosic dans le cadre d'une part du financement de 850 M€ mis en place en octobre 2007 avec CALYON, HSBC France et Natixis et d'autre part pour le financement de l'acquisition des parts de la SCI Cuvier-Montreuil mis en place en octobre 2008 avec Bayern LB. Ces garanties courent sur la durée du contrat soit 7 ans.

Le Groupe a accordé les sûretés suivantes aux prêteurs:

- une hypothèque formalisée non inscrite sur les immeubles Avant Seine I, Avant Seine II, 52, avenue Hoche et Tour Quai 33 ;
- une hypothèque formalisée inscrite sur l'immeuble Terra Nova II ;
- un privilège de prêteur de deniers ou une subrogation dans des hypothèques existantes et/ou une hypothèque formalisée inscrite sur chacun des nouveaux immeubles que la Société viendra à acquérir, dès lors que ladite acquisition aura été partiellement ou intégralement financée ou refinancée au moyen d'une quote-part du Crédit ;
- un nantissement des titres ou parts sociales des filiales de Eurosic et de chacune des sociétés cibles que la Société viendra à acquérir, dès lors que lesdites acquisitions auront été partiellement ou intégralement financées ou refinancées au moyen d'une quote-part du Crédit ;
- des cessions Dailly à titre de garantie ou des nantissements des loyers, indemnités d'assurances et de l'ensemble des autres revenus et créances de la Société ;
- une délégation ou une cession Dailly des instruments de couverture de taux d'intérêts à souscrire par la Société;

- un nantissement des comptes bancaires et des comptes-courants de la Société et de ses filiales ;
- un gage-espèces ; et
- Eurosic se porte irrévocablement et inconditionnellement caution solidaire et personnelle de ses filiales et de chaque emprunteur additionnel.

26.6.10.2. Protocole d'accord avec ATOS

Un protocole d'accord a été signé le 30 octobre 2007 entre la société ATOS WORLDLINE et la SCI MULTIMEDIA, définissant le cadre dans lequel SCI MULTIMEDIA pourra être amenée à investir dans l'extension ou la création de bâtiments sur le site de Lille-Seclin actuellement loué à ATOS WORLDLINE jusqu'en juin 2011. Sous conditions et notamment celle de l'acquisition de terrains complémentaires, l'engagement de financement restant dû par la SCI MULTIMEDIA au 31 décembre 2008 est de 40,2 M€. Le preneur, ATOS WORLDLINE s'engage irrévocablement à prendre à bail, le loyer devant assurer une rentabilité de 6,5% par rapport au prix de revient total et définitif des investissements. De nouveaux baux de 9 ans fermes seront signés dans le mois de l'achèvement au fur et à mesure de la livraison de chaque immeuble à compter de 2009 et jusqu'en 2010.

26.6.10.3. Marché d'entreprise générale – Tour Quai 33 (anciennement tour Anjou)

En date du 29 octobre 2007, un marché Entreprise Générale, tous corps d'Etat a été passé entre la société Tower, la société Vectrane d'une part et la société Campenon Bernard Construction d'autre part pour exécuter les travaux de restructuration de la Tour Quai 33. Ce marché est passé pour le prix global, forfaitaire, ferme et définitif, non révisable et non actualisable de 51,4 M€. Un protocole d'accord a été signé le 19 décembre 2008 notifiant un complément de marché à hauteur de 450 K€.

26.6.10.4. Engagements de loyers

Les engagements de loyers à recevoir des locataires du parc immobilier patrimonial ont été évalués sur la base actuelle au 31 Décembre 2008 sans incidence des évolutions futures liées aux renégociations ou aux indexations. Les baux concernés sont négociés sur une base ferme.

Les engagements de loyers sur l'ensemble du patrimoine du Groupe se présentent comme suit :

	Loyers 2009	Loyers 2010	Loyers 2011	Au-delà 2011	de TOTAL (en K€)
Engagements de loyers pour l'ensemble du patrimoine	76 232	73 523	69 370	286 995	505 919

26.6.10.4. Respect des ratios financiers

Dans le cadre de la mise en place du financement du Groupe par HSBC, CALYON et Natixis, la convention de crédit impose à Eurosic SA et à ses filiales de maintenir un ratio de couverture d'intérêt minimum (ICR) supérieur ou égal à 1,5 et un ratio d'endettement maximum (LTV) inférieur ou égal à 50% pour la tranche A, 85% pour la tranche B et ne pouvant pas excéder 65 % en données consolidées. Ces conditions doivent être respectées pendant toute la durée de l'emprunt.

Le ratio ICR se définit comme étant le rapport en l'EBITDA et le résultat financier consolidé où :

- l'EBITDA désigne le résultat d'exploitation avant déduction de la dotation aux amortissements et des provisions pour charges calculées et hors impact de la juste valeur sur la base des comptes consolidés de la société,

- le résultat financier consolidé désigne la différence entre les charges financières et les produits financiers consolidés du Groupe hors effet du produit d'actualisation de l'exit tax et de la variation de valeur des instruments financiers.

- La convention de crédit fixe le seuil minimum du ratio ICR à respecter à 1,5. Au 31 Décembre 2008, l'ICR tel que défini dans la convention de crédit s'élève à 2,1.

Le ratio LTV se définit comme étant le rapport exprimé en pourcentage entre d'une part la dette financière nette et d'autre part, la valeur des actifs immobiliers où :

- la dette financière nette désigne la différence entre toutes les dettes financières contractées auprès d'établissements de crédit et la trésorerie de la société et de ses filiales calculée sur la base des comptes consolidés du Groupe,

- la valeur des actifs immobiliers hors droits déterminée sur la base des rapports d'experts indépendants les plus récents.

Au 31 Décembre 2008, la LTV telle que définie dans la convention de crédit s'élève à 50,2 %. Il respecte les convenances bancaires Groupe fixées à 65%.

La convention de crédit ne prévoit pas de restriction relative à la politique de distribution de dividendes.

26.6.10.5. CAUTIONS BANCAIRES ET CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE

En cas de défaillance du preneur sur le recouvrement de toute somme due en vertu des charges, clauses et conditions du bail, Eurosic se réserve le droit d'obtenir du preneur une garantie sous forme de caution bancaire ou de cautionnement solidaire déterminée entre 1 à 3 mois de loyer en principal. Au 31 décembre 2008, l'évaluation des cautions reçus s'élèvent à 5 861 K€.

Eurosic n'a, à la date de clôture, émis aucune caution en faveur de tiers.

26.6.10.6. INSTRUMENTS DE COUVERTURE DE TAUX

Des instruments de couverture de taux ont été souscrits sous forme de swap pour un montant notionnel de 511 744 K€ à un taux fixe [4,20% - 4,90%] contre Euribor 3 Mois et sous forme de tunnel pour un montant notionnel de 10 000 K€ dans une fourchette [3,72% - 4,30 %].

La date d'échéance de ces couvertures s'étend du 15/07/2014, pour un notionnel de 491 744 K€, au 15/10/2015 pour un notionnel de 30 000 K€.

26.6.10.7. ENGAGEMENTS DE DETENTION

Les immeubles acquis et/ou apportés peuvent être placés sous le régime fiscal de l'article 210 E du CGI. Ceux-ci font l'objet d'un engagement de conservation pendant 5 ans à compter de leur acquisition et/ou apport.

Les actifs d'Eurosic concernés par ce régime fiscal sont détaillés ci-après :

Opération	Localisation	Date de fin engagement
Avant seine	Paris 13è	juin-12
Grand seine	Paris 13è	juin-12
Jean Jaures	Boulogne	janv-13
52 avenue Hoche	Paris 8è	juil-12
SOFRICA (divers actifs)	Ouest France	juil-12
Terra Nova (titres)	Montreuil	nov-13

26.6.11. INFORMATIONS DONNEES SUR LE MODELE DE LA JUSTE VALEUR

IAS 40 permet de choisir, soit le modèle de la juste valeur, soit le modèle du coût pour l'ensemble de ses immeubles de placement, Eurosic, a opté pour le modèle du coût et comptabilise ses immeubles de placement au coût diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur, reflétant ainsi leur valeur d'utilité.

Le modèle de la juste valeur étant reconnu au sein des foncières cotées comme le modèle de référence, et dans un souci de transparence financière, Eurosic, a choisi de communiquer les principaux impacts sur le résultat net du modèle de la juste valeur.

De ce fait, au 31 Décembre 2008, la juste valeur des ensembles immobiliers du Groupe correspondant à la valeur de marché hors droits est estimée sur la base d'expertises indépendantes à 1 416,8 M€ contre une valeur nette comptable de 1 441,6 M€ soit un écart de 24,8 M€.

Compte tenu du caractère non significatif de cet écart rapporté à la valeur du patrimoine, de la détention à moyen terme, du choix de la méthode du coût amorti, et des montants individuellement faibles, la société a choisi de maintenir cet écart tout en conservant la juste valeur estimée sur la base des seules expertises indépendantes pour les besoins de la communication financière.

Bilan Actif en K€	Coût amorti 31/12/2008	Retraitements	Juste valeur 31/12/2008	Juste valeur 31/12/2007
Immobilisations incorporelles	10		10	12
Immeubles de placement	1 441 617	-24 773	1 416 844	1 443 284
Immobilisations corporelles	2 992		2 992	3 085
Actifs financiers	29 415		29 415	22 897
Total actifs non courants	1 474 035	-24 773	1 449 262	1 469 278
Créances clients et autres créances nettes	28 445		28 445	21 777
Instruments financiers dérivés	0		0	1 760
Trésorerie et équivalents de trésorerie	20 951		20 951	51 850
Total actifs courants	49 396		49 396	75 387
TOTAL ACTIF	1 523 430	-24 773	1 498 657	1 544 665

Bilan Passif en K€	Coût amorti 31/12/2008	Retraitements	Juste valeur 31/12/2008	Juste valeur 31/12/2007
Capital social	266 055		266 055	264 863
Prime d'émission	562 567		562 567	552 638
Réserve légale	26 311		26 311	26 311
Réserves consolidées	-70 887	22 419	-48 468	19 284
Bénéfices non distribués part groupe	-104 335	-47 192	-151 527	2 391
Capitaux propres consolidés part groupe	679 712	-24 773	654 939	865 487
Intérêts des minoritaires	0	0	0	3 569
TOTAL CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS	679 712	-24 773	654 939	869 056
Provision pour risques et charges	13		13	18
Dettes bancaires	727 233		727 233	580 615
Autres dettes financières	14 823		14 823	25 176
Autres dettes	215		215	0
Impôt sur les sociétés à payer	229		229	8 942
Impôt différé passif	1 367		1 367	2 542
Passifs non courants	743 880	0	743 880	617 293
Dettes bancaires	0		0	0
Autres dettes financières	13 011		13 011	7 047
Dettes fournisseurs	4 374		4 374	3 250
Impôt sur les sociétés à payer	9 983		9 983	9 276
Autres dettes	36 687		36 687	38 704
Instruments financiers dérivés	35 784		35 784	38
Passifs courants	99 839	0	99 839	58 315
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES	1 523 430	-24 773	1 498 657	1 544 665

Compte de résultat consolidé en K€	Coût amorti 31/12/2008	Retraitements	Juste valeur 31/12/2008	Juste valeur 31/12/2007
Loyers	72 584		72 584	50 508
Autres prestations	241		241	
Variation de juste valeur des immeubles de placement	0	-183 240	-183 240	2 417
Total des produits des activités ordinaires	72 825	-183 240	-110 415	52 925
Charges externes non refacturées	-4 940		-4 940	-4 742
Charges de personnel	-2 697		-2 697	-1 842
Autres produits et charges d'exploitation	0		0	0
Amortissements et dépréciations	-136 311	136 048	-263	140
Résultat opérationnel courant	-71 123	-47 192	-118 316	46 481
Autres charges et produits opérationnels	-1 053		-1 053	-476
Plus value nette de cession d'immeubles				20 125
Dépréciation du goodwill				-39 357
Résultat opérationnel	-72 175	-47 192	-119 369	26 773
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	942		942	1 159
Coût de l'endettement financier brut	-35 195		-35 195	-23 930
Coût de l'endettement financier net	-34 253	0	-34 253	-22 771
Autres produits et charges financières	2 813		2 813	-1 614
Résultat financier	-31 441	0	-31 441	-24 385
Impôts sur les bénéfices	-718		-718	
Impôts différés				
Résultat des activités cédées				
Résultat net consolidé	-104 335	-47 192	-151 528	2 388
<i>Dont résultat part du groupe</i>				2 392
<i>Dont résultat des minoritaires</i>				-4

La juste valeur est le montant pour lequel un actif pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normales. La juste valeur est le prix le plus probable (hors droits et coûts de transactions) pouvant être raisonnablement obtenu sur le marché à la date d'arrêté des comptes. La juste valeur des immeubles d'Eurosic est déterminée par des experts indépendants.

26.7. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES

(Période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2008)

Aux Actionnaires

EUROSIC

105 avenue Raymond Poincaré

75016 Paris

Mesdames, Messieurs,

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 2008, sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Eurosic, tels qu'ils sont joints au présent rapport;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le directoire. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes consolidés

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 consolidés 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 consolidés. 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 consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessous, nous attirons votre attention sur la note 11 de l'annexe qui expose les modalités de détermination du modèle de la juste valeur.

II - 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 portons à votre connaissance les éléments suivants :

– Le patrimoine immobilier fait l’objet, à chaque arrêté, de procédures d’évaluation par des experts immobiliers indépendants selon les modalités décrites dans la note 26.6.6.5.2 de l’annexe. Dans un contexte de marché incertain en raison des conditions économiques prévalant à la clôture des comptes de l’exercice, nos travaux ont consisté à examiner les données et les hypothèses retenues ainsi que les évaluations qui en résultent. Le patrimoine immobilier étant valorisé au coût historique dans le bilan consolidé, nous nous sommes assurés que le niveau de dépréciation était cohérent avec les évaluations résultant de ces expertises indépendantes. Nous nous sommes enfin assurés que les notes 26.6.4.1 et 26.6.10 donnent une information appropriée.

– Comme indiqué dans la note 26.6.4.2.7 de l’annexe, le Groupe a recours à des instruments dérivés comptabilisés à la juste valeur dans le bilan consolidé. Pour déterminer cette juste valeur, le Groupe utilise des techniques d’évaluation basées sur des paramètres de marché. Nous avons apprécié les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations, et revu les calculs effectués par le Groupe.

Comme indiqué dans la note 26.6.5 de l’annexe, les évaluations retenues par le Groupe reposent sur des estimations, il est donc possible que les valeurs de réalisation diffèrent de l’évaluation effectuée en date d’arrêté.

Les appréciations ainsi portées s’inscrivent dans le cadre de notre démarche d’audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion.

Nous n’avons pas d’observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 11 mars 2009

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

KPMG Audit

Guy Flury

Philippe Saint-Pierre

26.8. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés Exercice clos le 31 décembre 2008

Mesdames, Messieurs,

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

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice

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

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions ou 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.225-58 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 estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences sont destinées à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Convention de services titres et financiers

- Personne concernée : Banque Palatine S.A., actionnaire détenant 19,91% du capital d'Eurosic.
- Nature et objet :

Eurosic a signé le 20 février 2008 une convention de services titres et financiers préalablement autorisée par le conseil de surveillance du 13 février 2008.

Les services titres couvrent les prestations suivantes :

- la constitution et le suivi des fichiers de titulaires de titres nominatifs en distinguant les nominatifs purs et les nominatifs administrés,
- la gestion des droits de vote,
- le traitement des opérations, des dossiers de transfert et de conversion,
- la tenue des journaux comptables,
- les relations avec Euroclear France et Euronext Paris si nécessaire,

- la préparation (travaux préliminaires) de l'assemblée annuelle d'arrêté des comptes ainsi que de l'A.G.E éventuellement convoquée simultanément,
- l'établissement et l'envoi, en début d'année, à chaque actionnaire inscrit en nominatif pur, d'un relevé de titre valorisé et arrêté au 31 décembre de l'année précédente,
- l'envoi à la demande de la société de la liste des actionnaires nominatifs arrêtée au 31 décembre.

Les services financiers couvrent les prestations suivantes :

- l'annonce du détachement de coupon et de la mise en paiement du dividende auprès de Euroclear France et Fininfo.
- le règlement des dividendes aux actionnaires inscrits en nominatif pur et à Euroclear France pour le compte des établissements de la place et dont les clients sont titulaires d'actions de la société.
- l'envoi aux actionnaires inscrits en nominatif pur d'un I.F.U. (Imprimé Fiscal Unique) reprenant les informations relatives aux règlements des dividendes et aux cessions réalisées le cas échéant.

- Modalités :

Cette convention de services est renouvelable par année civile par tacite reconduction. La rémunération des services fournis par la Banque Palatine est fixée de la manière suivante :

Au titre de la prestation de services titres :

- commission forfaitaire annuelle de € 5 000 HT.
- commission variable déterminée en fonction du nombre de postes nominatifs constatés au jour de la date de facturation à raison de € 20 HT par poste.
- commissions spécifiques au titre de la préparation d'assemblées générales de € 1 500 HT par assemblée convoquée.
- commissions spécifiques déterminées au cas par cas pour les opérations sur titres occasionnelles.
- coûts et frais d'envoi de documents, de papeterie, et de toute insertion légale.

Au titre de la prestation de service financier :

- Le paiement en espèces des dividendes donnera lieu à la perception d'une commission de 0,2% HT du montant net du dividende avec un commissionnement minimum de € 0,001 HT par coupon réglé et un commissionnement global maximum de € 15 000 HT pour tout dividende mis en paiement.

L'incidence financière dans les comptes d'Eurosic de cette convention sur l'exercice 2008 est une charge de € 22 289.

Avenant numéro 2 à la promesse de vente des actions Cicobail S.A. à la Banque Palatine

- Personne concernée : Banque Palatine S.A., actionnaire détenant 19,91% du capital d'Eurosic.
- Nature et objet :

Avenant à la promesse de vente des titres Cicobail suite au paiement du dividende 2007 en actions.

- Modalités :

L'avenant autorisé par le conseil de surveillance du 7 mai 2008 et signé le 7 novembre 2008 a pour objet d'intégrer les 46 923 actions de la société Cicobail S.A. reçues en paiement du dividende 2007 à la promesse de vente par Eurosic à la Banque Palatine de ces actions Cicobail, selon les conditions prévues dans la promesse du 18 décembre 2006 (Cf. infra §2).

Aucun versement n'a été effectué au titre de cette convention au cours de l'exercice 2008.

Promesse de VEFA Boulogne B2 avec Nexity

- Personne concernée : Nexity S.A., actionnaire détenant 31,74% du capital d'Eurosic.

- Nature et objet :

Réitération du 29 juin 2008 de l'acte d'acquisition en l'état futur d'achèvement d'un immeuble de bureaux auprès de Nexity Entreprises signé le 2 février 2008 et autorisé par le conseil de surveillance du 24 octobre 2007.

- Modalités :

Le prix de base de cet ensemble de bureaux contrat en mains a été fixé entre les parties à la somme de €.60 000 000 HT. Le prix est stipulé payable comptant à hauteur de €.21 000 000 HT à la signature de l'acte définitif. Le solde du prix est exigible en fonction de l'avancement des travaux. La livraison de cet immeuble est prévue en octobre 2009.

L'incidence financière dans les comptes d'Eurosic de cette convention sur l'exercice 2008 s'élève à €.24 206 082 en immobilisations en cours.

Contrat de promotion immobilière conclu en date du 4 juin 2008 avec Nexity

- Personne concernée : Nexity S.A., actionnaire détenant 31,74% du capital d'Eurosic.

- Nature et objet :

Construction d'un immeuble de bureaux sur l'Avenue Hoche à Paris par Nexity pour Eurosic selon un contrat de promotion immobilière signé le 4 juin 2008 et autorisé par le conseil de surveillance du 1^{er} février 2008.

- Modalités :

La rémunération a été fixée forfaitairement à €. 48 250 000 HT. Elle est ferme, non révisable et non actualisable. La livraison et l'achèvement de l'opération est prévue le 31 mai 2010.

L'incidence financière dans les comptes d'Eurosic de cette convention sur l'exercice 2008 s'élève à €. 12 973 546 en immobilisations en cours.

Avenant au contrat de prestations de services entre Vectrane S.A. et ses filiales, société fusionnée avec Eurosic le 13 novembre 2008 avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2008

- Personnes concernées : SCI Delos et SCI Tower, filiales à 100% d'Eurosic.

- Nature et objet :

L'avenant du 20 février 2008 à la convention de prestations de services (Cf. infra §2) autorisé par le conseil d'administration de Vectrane S.A. du 8 février 2008, a pour objet de rajouter la SCI Delos à la convention et de fixer les modalités de facturation pour la SCI

Tower.

- Modalités :

Il a été décidé :

- pour la SCI Delos, une facturation forfaitaire sur la base de 3% du chiffre d'affaires hors taxes réalisé par cette filiale, pour services rendus et frais exposés pour son compte.
- pour la SCI Tower, une facturation forfaitaire de €.10 000 HT afin de tenir compte de la situation particulière de la tour Anjou qui n'encaisse plus de loyers du fait de son actuelle restructuration.

L'incidence financière dans les comptes d'Eurosic de cette convention sur l'exercice 2008 est un produit de €.43 763.

Avenant au contrat de travail de Mme Méka Brunel

- Personne concernée : Mme Méka Brunel, Présidente du Directoire d'Eurosic jusqu'au 1^{er} décembre 2008.

- Nature et objet :

Le contrat de travail de Mme Méka Brunel, daté du 29 août 2006, prévoit une clause de non-concurrence de Mme Brunel en cas de demande d'Eurosic. Cette clause de non-concurrence a été modifiée et autorisée lors du Conseil de Surveillance du 19 mars 2008.

- Modalités :

Cet engagement de non-concurrence est limité à un an et au territoire français. Il pourrait être demandé par Eurosic, moyennant une indemnisation, dans tous les cas de rupture du contrat de travail de Mme Méka Brunel (y compris en cas de démission).

Les indemnités de non-concurrence sont fixées à six mois de rémunération brute, calculée sur la base de la rémunération brute fixe mensuelle versée par l'ensemble des sociétés du groupe Eurosic (au titre du contrat de travail et du mandat social) à Mme Méka Brunel au cours des douze mois précédant la date effective de son départ.

Aucun versement n'a été effectué au titre de cette convention au cours de l'exercice 2008.

Avenant au mandat social de Mme Méka Brunel sur les indemnités de cessations de fonction

- Personne concernée : Mme Méka Brunel, Présidente du Directoire d'Eurosic jusqu'au 1^{er} décembre 2008.

- Nature et objet :

La loi N° 2007-1223 du 21 août 2007 « *en faveur du travail, de l'emploi et du pouvoir d'achat* » (dite Loi TEPA) régit désormais les rémunérations, avantages et indemnités dus au titre de la cessation du mandat social des dirigeants des sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé. Elle conditionne désormais l'octroi de ces indemnités à des conditions de performance de leur bénéficiaire.

- Modalités :

Le mandat social de Mme Méka Brunel, daté du 29 août 2006, prévoit une indemnité de cessation de fonctions. Le conseil de surveillance du 19 mars 2008, définit et autorise les critères d'attribution de cette indemnité liée à la performance ; soit les suivants :

Un cours de bourse moyen dans les 6 mois précédant la cessation des fonctions, au minimum égal à l'Actif Net Réévalué (ANR) par action de la Société (tel qu'il ressortira des derniers comptes consolidés ayant fait l'objet d'une approbation par l'Assemblée Générale des actionnaires).

Un cash flow courant consolidé devant être atteint en ligne avec les informations financières prospectives données au marché pendant toute la durée du mandat ou du contrat de travail.

Si le cash-flow courant consolidé est atteint mais que le cours de bourse est inférieur à l'ANR, il sera attribué 65 % de l'indemnisation.

Si le cours de bourse est au moins égal à l'ANR mais que le résultat d'exploitation est inférieur aux objectifs, l'indemnisation ne serait attribuée qu'à hauteur de 35 % du niveau initial.

Aucun versement n'a été effectué au titre de cette convention au cours de l'exercice 2008.

Indemnités de cessation de fonctions de M. Gilbert-Jean Audurier

- Personne concernée : M. Gilbert-Jean Audurier, membre du Directoire.
- Nature et objet :

Une indemnité de cessation de fonctions, signée et autorisée par le conseil de surveillance le 12 novembre 2008, serait versée à M. Gilbert-Jean Audurier, en cas de révocation (ou non renouvellement, à son échéance, de son mandat social), sauf hypothèse de faute grave ou lourde et pour autant que cette cessation de fonctions corresponde à un départ définitif de la Société et pas seulement à la cessation du mandat concerné.

- Modalités :

Conformément à la loi TEPA du 21 août 2007 (Cf. supra), cette indemnité serait fixée à 18 mois de la rémunération brute mensuelle perçue pendant les douze mois précédant le départ selon les conditions de performance suivantes :

Evolution du cours de bourse de la société au minimum du même niveau que l'évolution de l'indice EPRA/NAREIT (EUROPE INDEX) EUR. Si ce seul objectif est atteint, à l'exclusion de celui portant sur le cash flow courant consolidé (Cf. infra), l'indemnité de cessation de fonctions sera versée, après constatation de l'atteinte de cet objectif par le conseil de surveillance, à hauteur de 35% de l'indemnité totale,

Cash flow courant consolidé en ligne avec les informations financières prospectives données au marché (« guidances »), sur toute la durée du mandat. Si ce seul objectif est atteint, à l'exclusion de celui portant sur le cours de bourse (Cf. supra), l'indemnité de cessation de fonctions sera versée, après constatation de l'atteinte de cet objectif par le conseil de surveillance, à hauteur de 65% de l'indemnité totale.

Aucun versement n'a été effectué au titre de cette convention au cours de l'exercice 2008.

Promesse d'acquisition des parts de la SCI Lagny-Cuvier-Generali

- Personne concernée : Generali Vie S.A., actionnaire détenant 7,39% du capital d'Eurosic.

- Nature et objet :

Une promesse de co-acquisition avec la Caisse des Dépôts et Consignations de la société SCI Lagny-Cuvier-Generali (Terra Nova), portant sur un immeuble de bureaux situé à Montreuil sous Bois, Terra Nova II, et développant une surface de 31 800 m², a été signée et autorisée par le conseil de surveillance le 25 juillet 2008.

- Modalités :

Cette promesse fixe, sur la base des comptes provisoires arrêtés au 15 septembre 2008, un prix provisoire des parts sociales de la SCI Lagny-Cuvier-Generali (Terra Nova) de € 77 133 340. Le prix définitif sera déterminé à la date de la réalisation sur la base des comptes définitifs.

Aucun versement n'a été effectué au titre de cette convention au cours de l'exercice 2008. Cette promesse a fait l'objet d'un contrat définitif d'acquisition le 1^{er} octobre 2008.

Contrat définitif d'acquisition des parts de la SCI Lagny-Cuvier-Generali

- Personne concernée :

Generali Vie S.A., actionnaire détenant 7,39% du capital d'Eurosic.

- Nature et objet :

La co-acquisition définitive avec la Caisse des Dépôts et Consignations des parts de la société SCI Lagny-Cuvier-Generali (Terra Nova) a été signée le 1^{er} octobre 2008 et avait été autorisée par le conseil de surveillance du 29 septembre 2008.

- Modalités :

Le prix définitif déterminé sur la base des comptes définitifs s'élève à € 76 889 159.

L'incidence comptable dans les comptes d'Eurosic de cette convention sur l'exercice 2008 s'élève à € 41 037 988 en immobilisations financières (co-investissement à parité avec la CDC).

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.

Promesse de vente des actions Cicobail S.A. à la Banque Palatine

- Nature et objet :

Suite à l'apport de son activité de crédit-bail à Cicobail S.A. le 30 juin 2006, Eurosic a reçu

en rémunération 174 152 actions représentant 8,04 % du capital et des droits de vote de Cicobail. Après autorisation du Conseil d'Administration du 15 décembre 2006 et par acte en date du 18 décembre 2006, Eurosic a pris l'engagement de céder ces actions à la Banque Palatine à tout moment entre le 1^{er} septembre 2009 et le 30 novembre 2009.

- Modalités :

Lors de l'opération d'apport partiel d'actifs, les actions de Cicobail S.A. ont fait l'objet d'une valorisation arrêtée à 102,864 euros l'action. Le prix de cession par action sera de 102,864 euros augmenté des apports en numéraire effectués, le cas échéant, par Eurosic à Cicobail. Ce prix de cession portera intérêt à compter de la date de la promesse au taux Euribor 3 mois + 10 points de base.

Aucun versement n'a été effectué au titre de cette convention au cours de l'exercice 2008.

Avenant à la promesse de vente des actions Cicobail S.A. à la Banque Palatine

- Nature et objet :

Avenant à la promesse de vente des titres Cicobail suite au paiement du dividende 2006 en actions.

- Modalités

L'avenant autorisé par le conseil de surveillance du 24 octobre 2007 et signé le 20 décembre 2007 a pour objet d'intégrer les 38 739 actions de la société Cicobail S.A. reçues en paiement du dividende 2006 à la promesse de vente par Eurosic à la Banque Palatine de ces actions Cicobail, selon les conditions prévues dans la promesse du 18 décembre 2006 (Cf. supra)

Aucun versement n'a été effectué au titre de cette convention au cours de l'exercice 2008.

Contrat de prestations de services entre Vectrane S.A. et ses filiales

- Nature et objet : La convention autorisée par le Conseil d'Administration de Vectrane S.A. le 4 août 2005 et signée le 3 octobre 2005, définit les prestations de services que Vectrane S.A. fournit aux personnes concernées :

- Assistance dans la gestion courante de leurs affaires ;
- Signature pour son compte et celui des filiales du contrat de gestion immobilière pour le Groupe avec un professionnel de l'immobilier habilité à exercer une activité portant sur les biens immobiliers détenus par les sociétés du Groupe, et ce compris le paiement dudit professionnel et gestion de la relation avec ce professionnel (réceptionner et étudier ses rapports et recommandations) ;
- Assistance dans le domaine financier, notamment dans la réalisation et la gestion des investissements, dans la gestion de la trésorerie, dans la négociation bancaire, dans le développement de nouveaux outils de gestion ;
- Assistance et conseil en matière d'établissement des comptes sociaux, de tous rapports d'activités et documents comptables requis, ainsi qu'en toute matière comptable (hors comptes consolidés)

- Assistance administrative dans l'élaboration de procès-verbaux des décisions de conseils, d'assemblées ou d'organes sociaux quelconques, la tenue des divers registres, les relations avec le(s) greffe(s), etc. ;
- Assistance dans la détermination de la politique salariale, de formation et de recrutement et globalement assistance relevant de la direction des ressources humaines, s'il y a lieu ;
- Conseils en matière d'organisation ;
- Assistance dans le contrôle de gestion interne et dans l'élaboration et le contrôle des budgets ;
- Assistance et gestion des réseaux de télécommunication et services informatiques ;
- Assistance et conseils dans la définition de la politique de gestion du réseau des prestataires de services ;
- Assistance dans le cadre des relations avec les conseils professionnels externes et dans l'accomplissement de fonctions support pour l'équipe de direction ;
- Assistance dans l'élaboration de la stratégie ;
- Assistance en matière de contentieux et de recouvrement.

- Modalités :

Les services rendus par Vectrane S.A., repris par Eurosic S.A. depuis la fusion Eurosic – Vectrane rétroactive au 1^{er} janvier 2008, aux filiales et l'ensemble des frais exposés pour leur compte sont rémunérés sur la base d'une refacturation forfaitaire à chaque filiale, correspondant, pour chaque exercice donné, à un pourcentage des loyers hors taxes encaissés par ladite filiale au cours de l'exercice considéré. L'annexe A au contrat, ci-après présentée, détaille le pourcentage applicable à chaque filiale pour les besoins de la détermination de la rémunération forfaitaire.

Filiale	% des loyers hors taxes annuels encaissés par la filiale
S.A.R.L. Foncière du Domaine des Bois Francs	3%
SAS Foncière du Parc	3%
S.A.S. Faubourg Saint Martin	4%
S.C.I. Multimedia	3%

L'incidence financière dans les comptes d'Eurosic de cette convention sur l'exercice 2008 est un produit de € 786 024 (dont € 43 763 sur les SCI Delos et SCI Tower Cf. supra).

Paris La Défense, le 11 mars 2009

Neuilly-sur-Seine, le 11 mars 2009

KPMG Audit

PricewaterhouseCoopers Audit

Département de KPMG S.A.

Philippe Saint-Pierre
Associé

Guy Flury
Associé

26.9. TABLEAU DES 5 DERNIERS EXERCICES

Ces informations figurent dans l'annexe 2 du rapport de gestion du Directoire inclus dans le présent document de référence au chapitre 26.1.

26.10. RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET LE CONTROLE INTERNE

Ces informations figurent dans l'annexe 6 du rapport de gestion du Directoire inclus dans le présent document de référence.

26.11. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LE CONTROLE INTERNE

Exercice clos le 31 décembre 2008

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Eurosic S.A. et en application des dispositions de l'article L.225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le président de votre société conformément aux dispositions de l'article L.225-68 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

Il appartient au président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil de surveillance un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L.225-68 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du président, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L.225-68 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- prendre connaissance du processus d'évaluation mis en place et apprécier la qualité et le caractère suffisant de sa documentation, pour ce qui concerne les informations portant sur l'évaluation des procédures de contrôle interne ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président du

conseil de surveillance, établi en application des dispositions de l'article L.225-68 du Code de commerce.

Nous attestons que le rapport du président du conseil de surveillance comporte les autres informations requises par l'article L.225-68 du Code de commerce.

Paris La Défense, le 11 mars 2009

Neuilly-sur-Seine, le 11 mars 2009

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

PricewaterhouseCoopers Audit

Philippe Saint-Pierre
Associé

Guy Flury
Associé

26.12. RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LA REDUCTION DE CAPITAL PAR ANNULLATION D' ACTIONS ACHETEES

RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LA REDUCTION DU CAPITAL, PAR ANNULLATION D' ACTIONS ACHETEES (Assemblée Générale Mixte (du 29 mai 2009 — 11^{ème} résolution)

Aux Actionnaires

EUROSIC

105 avenue Raymond Poincaré
75016 Paris

Mesdames, Messieurs.

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Eurosic, et en exécution de la mission prévue à l'article L. 225-209 al. 7 du Code de commerce en cas de réduction du capital par annulation d'actions achetées, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

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 conduisent à examiner si les causes et conditions de la réduction du capital envisagée sont régulières.

Cette opération s'inscrit dans le cadre de l'achat par votre société, dans la limite de 10 % de son capital, de ses propres actions, dans les conditions prévues à l'article L. 225-209 du Code de commerce. Cette autorisation d'achat est proposée par ailleurs à l'approbation de votre assemblée générale, dans sa huitième résolution, et serait donnée pour une période de 18 mois.

Votre Directoire vous demande de lui déléguer, pour une période de 24 mois, au titre de la mise en œuvre de l'autorisation d'achat par votre société de ses propres actions, tous pouvoirs pour annuler, dans la limite de 10 % de son capital, par période de 24 mois, les actions ainsi achetées.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, étant rappelé que celle-ci ne peut être réalisée que dans la mesure où votre assemblée approuve au préalable l'opération d'achat, par votre société, de ses propres actions, telle qu'elle vous est proposée dans la huitième résolution de cette assemblée.

Paris La Défense, le 11 mars 2009

Neuilly-sur-Seine, le 11 mars 2009

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

PricewaterhouseCoopers Audit

Philippe Saint-Pierre
Associé

Guy Flury
Associé

26.13. Rapport du Directoire sur les attributions d'actions gratuites

Chers Actionnaires,

Vous trouverez dans le présent rapport les informations requises par l'article L225.197-4 du code de commerce relatif aux attributions d'actions gratuites aux mandataires sociaux et aux salariés.

a) Attribution d'actions gratuites de la Société aux mandataires sociaux

Il a été attribué, au cours de l'exercice 2008, 7 500 actions gratuites à Mme Méka Brunel, en sa qualité de Présidente du Directoire de la Société, sur la base des critères d'attribution suivants :

- condition de présence dans la Société au moment de l'acquisition définitive : délai de trois ans à compter de la date d'attribution ;
- condition de cours de Bourse égal au minimum à 80 % de la moyenne des cours sur les six derniers mois, soit 27,3 euros par action ;
- cash-flow courant consolidé devant être atteint en ligne avec les informations financières prospectives données au marché pour les années 2008, 2009 et 2010 ;
 - si l'objectif de cash-flow courant consolidé est atteint mais que le cours de Bourse est inférieur à l'objectif, attribution de 70 % des actions ;
 - si le cours de Bourse est conforme à l'objectif, mais que le cash-flow courant consolidé est inférieur aux objectifs, attribution de 40% des actions ;
 - règlement d'attribution : délai de conservation de 50 % des actions acquises jusqu'à la fin du mandat social.

Madame Méka BRUNEL ayant démissionné de ses fonctions, la condition de présence au moment de l'acquisition définitive des actions ne peut être remplie. En conséquence, l'attribution d'actions gratuites au profit de Madame Méka BRUNEL est caduque.

b) Attribution d'actions de la Société aux salariés

Le Directoire d'Eurosic du 9 juin 2008 a attribué 6.200 actions gratuites aux salariés. Ceux-ci ne seront en mesure de les acquérir que si les critères suivants sont réunis :

- Le Bénéficiaire doit être salarié d'Eurosic ou d'une des Sociétés Liées pendant toute la durée de la période d'acquisition étant précisé qu'au jour de l'attribution définitive des Actions les critères ci-après devront être remplis.
- Au jour de l'attribution définitive des Actions, le cours de bourse de l'action d'Eurosic devra être au minimum égal à 27,3 euros par Action.
- Le cash flow courant consolidé du groupe Eurosic devra être en ligne avec les informations financières prospectives données au marché pour les seules années 2008 et 2009. Pour 2008 le cash flow courant en progression de 8% par rapport au proforma 2007. Pour 2009, le montant sera fixé par le Directoire.

Si ces trois conditions sont réunies, le salarié deviendra à l'issue de la Période d'Acquisition propriétaire de la totalité des Actions qui lui auront été attribuées gratuitement étant précisé que :

- si l'objectif de cash flow courant consolidé est atteint mais que le cours de bourse de la Société est inférieur à 27,3 euros par action, le salarié ne deviendra propriétaire que de 70 % des Actions qui lui auront été attribuées gratuitement ;
- si le cours de bourse de la Société est égal ou supérieur à 27,3 euros par action mais que l'objectif de cash flow courant consolidé n'est pas atteint, le salarié ne deviendra propriétaire que de 40 % des Actions qui lui auront été attribuées gratuitement.

La période d'acquisition a été fixée à deux ans à compter du 9 juin 2008. En conséquence, au 31 décembre 2008, les salariés ne détenaient aucune action de la Société.

Les bénéficiaires ont par ailleurs une obligation de conservation des actions pendant deux ans.

Le Directoire

27. AUTRES DOCUMENTS

27.1. DESCRIPTIF DU PRA

27.1.1. Bilan du précédent programme

Déclaration des opérations réalisées sur actions propres du 1er janvier 2008 au 31 décembre 2008 (la période concernée débute le jour suivant la date à laquelle le bilan du précédent programme a été établi et se termine le jour de la publication du descriptif du programme) :

Pourcentage de capital auto-détenu de manière directe et indirecte (1)	0,46 %
Nombre d'actions annulées au cours des 24 derniers mois (2)	0
Nombre de titres détenus en portefeuille (1)	76 472
Valeur comptable du portefeuille (1) (en euros)	2 155 803
Valeur de marché du portefeuille (1) (en euros)	1 070 608

(1) À la date de publication du descriptif du programme.

(2) Il s'agit des 24 derniers mois précédant la date de publication du descriptif du programme.

	Flux bruts cumulés		Positions ouvertes au jour du descriptif du programme			
	Achats	Ventes	Positions ouvertes à l'achat		Positions ouvertes à la vente	
		transferts	Options d'achats achetées	Achats à terme	Options d'achat vendues	Ventes à terme
Nombre de titres	33 060	30 115	N/A	N/A	N/A	N/A
Échéance maximale	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Cours moyen de transaction	25.69	26.11	N/A	N/A	N/A	N/A
Prix d'exercice moyen	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Montants (en euros)	849 184	786 254	N/A	N/A	N/A	N/A

27.1.2. Répartition par objectifs des titres détenus au jour de la publication du présent descriptif

Nombre de titres détenus de manière directe et indirecte : 76 472, représentant 0,46 % du capital de la Société.

Nombre de titres détenus répartis par objectifs :

- Animation du cours par l'intermédiaire d'un contrat de liquidité AFEI : 40 577.
- Opérations de croissance externe : 4 645.
- Couverture d'options d'achat d'actions ou autre système d'actionnariat des salariés : 0.
- Couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions : 31 250.
- Annulation : 0.

27.1.3. Nouveau PRA

- Autorisation du programme : Assemblée générale du 29 mai 2009.
- Titres concernés : actions ordinaires.
- Part maximale dont le rachat est autorisé : 10%.
- Prix maximal d'achat : il est fixé à 200% de la moyenne des cours de bourse cotés aux vingt séances précédentes, hors frais d'acquisition. En cas d'opération sur le capital, notamment de division ou de regroupement des actions ou d'attribution gratuite d'actions, le prix sus-indiqué sera ajusté dans les mêmes proportions. Le montant maximal de l'opération est fixé à 100 000 000 €uros.
- Objectifs :
 - o assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action Eurosic par un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AFEI reconnue par l'AMF,
 - o conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe,
 - o assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du groupe dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment au titre de la participation aux résultats de l'entreprise, au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou par attribution gratuite d'actions,
 - o assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la société dans le cadre de la réglementation en vigueur,
 - o procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises, sous réserve de l'autorisation à conférer par votre assemblée générale des actionnaires dans sa treizième résolution à caractère extraordinaire.
- Durée du programme : dix-huit mois à compter de l'assemblée générale du 29 mai 2009, soit jusqu'au novembre 2010.

La présente publication est disponible sur le site de la Société (www.eurosic.fr).

27.2. INFORMATIONS PUBLIEES OU RENDUES PUBLIQUES AU COURS DES DOUZE DERNIERS MOIS

VECTRANE	
18/01/2008	VECTRANE : Bilan semestriel du contrat de liquidité
04/03/2008	REDUCTION DES MOYENS AFFECTES AU CONTRAT DE LIQUIDITE
04/04/2008	VECTRANE : AGO DU 14 MAI 2008 MODALITES DE MISE A DISPOSITION DES DOCUMENTS PREPARATOIRES
30/04/2008	VECTRANE : Résultats annuels 2007
07/05/2008	VECTRANE : RECTIFICATIF A L'AVIS DE REUNION VALANT AVIS DE CONVOCATION PUBLIE AU BALO N°42 DU 7 AVRIL 2008
14/05/2008	VECTRANE : Information trimestrielle
15/05/2008	VECTRANE : AGO 14 mai 2008
08/07/2008	VECTRANE : Bilan semestriel du contrat de liquidité VECTRANE contracté avec la société NATIXIS SECURITIES
04/09/2008	VECTRANE : Suspension du contrat de liquidité
06/10/2008	VECTRANE : AGE du 13 novembre 2008
30/10/2008	VECTRANE : Rapport Financier Semestriel 2008
31/10/2008	VECTRANE : rapport financier semestriel 2008

04/11/2008	VECTRANE : Rapport des CAC sur le contrôle interne
05/11/2008	VECTRANE : Rapport du président sur le contrôle interne
24/11/2008	VECTRANE : AGE du 13 novembre 2008

EUROSIC	
14/01/2008	EUROSIC POURSUIT LA REALISATION DE SA FEUILLE DE ROUTE
17/01/2008	EUROSIC : Bilan semestriel du contrat de liquidité
04/02/2008	EUROSIC : Nominations
14/02/2008	EUROSIC : annual results 2007
14/02/2008	EUROSIC résultats 2007
19/02/2008	EUROSIC: nominations
08/04/2008	EUROSIC : Assemblée Générale Mixte
29/04/2008	EUROSIC : Mise à disposition du document de référence
14/05/2008	EUROSIC : Information trimestrielle
16/05/2008	EUROSIC : AGM du 15 mai 2008
26/05/2008	EUROSIC : Cessation du Contrat de Liquidité conclu par Banque Palatine et reprise du Contrat de Liquidité conclu par Eurosic
06/06/2008	EUROSIC : Signature d'un Contrat de Promotion Immobilière (CPI) sur l'immeuble situé au 52, avenue Hoche à Paris avec NEXITY Entreprises
23/06/2008	EUROSIC : Date de publication des comptes semestriels
23/06/2008	EUROSIC : de l'acte d'acquisition d'un ensemble immobilier de bureaux situé dans le secteur du Trapèze à Boulogne-Billancourt
08/07/2008	EUROSIC : Bilan semestriel du contrat de liquidité EURO SIC contracté avec la société NATIXIS SECURITIES
31/07/2008	EUROSIC : RESULTATS SEMESTRIELS 2008
06/10/2008	EUROSIC : AGE du 13 novembre 2008
13/10/2008	EUROSIC : Information relative au nombre d'actions
24/10/2008	La Caisse Des Dépôts et EURO SIC annoncent l'acquisition d'un immeuble de bureaux, Terra Nova II, situé à Montreuil sous Bois (93) pour 153M€
30/10/2008	EUROSIC : Rapport Financier Semestriel 2008
30/10/2008	Fusion EURO SIC/VECTRANE - AMF Article 12
30/10/2008	Fusion Eurosic / Vectrane - AMF Article 12
31/10/2008	Eurosic : Rapport financier du premier semestre 2008
07/11/2008	EUROSIC : Information mensuelle relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital
12/11/2008	EUROSIC : Activité T3 2008
24/11/2008	EUROSIC : AGE du 13 novembre 2008
28/11/2008	EUROSIC MET EN PLACE UN NOUVEAU DIRECTOIRE ET NOMME JEAN-ERIC VIMONT PRESIDENT DU DIRECTOIRE
05/12/2008	EUROSIC : Nombre d'actions et droits de vote

27.3. RAPPORT FINANCIER ANNUEL

27.3.1. Comptes annuels

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2008 figurent au chapitre 26.4 du présent document de référence.

27.3.2. Comptes consolidés

Les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2008 figurent au chapitre 26.6 du présent document de référence.

27.3.3. Rapport de gestion de l'article 222-3-3° du Règlement général de l'AMF

27.3.3.1. Analyse objective et exhaustive de l'évolution des affaires, du résultat et de la situation financière de la Société et de celles du Groupe qu'elle consolide.
Description de ses principaux risques et incertitudes

Ces informations figurent aux chapitres 4, 9, 20 et 26 du présent document de référence.

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

Ces informations figurent au chapitre 26.1.2.5.4.2 du présent document de référence.

27.3.3.3. Informations relatives au bon fonctionnement du programme de rachat d'actions au cours de l'exercice

Ces informations figurent au chapitre 26.1.2.5.4.3.1 du présent document de référence.

27.3.3.4. Déclaration des personnes physiques qui assument la responsabilité du rapport financier annuel

Cette déclaration figure au chapitre 1 du présent document de référence.

27.3.4. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels et consolidés

Ces rapports figurent aux chapitres 20 et 26 du présent document de référence.

27.4. MONTANT DES HONORAIRES VERSES A CHACUN DES COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LEURS RESEAUX

Ces informations figurent au chapitre 2.2 du présent document de référence.

Tableau de concordance du document de référence

Afin de faciliter la lecture du présent document de référence, le tableau thématique suivant permet d'identifier les principales rubriques requises par le règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission du 29 avril 2004 mettant en œuvre la directive 2003-1971/CE du Parlement européen et du Conseil.

Les renvois sont faits au document de référence lui-même et, le cas échéant, à tout autre document qui y est intégré.

Informations	Chapitres	Pages
PERSONNES RESPONSABLES	1	3
Personnes responsables des informations	1.1	3
Attestation du responsable	1.2	3
CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES	2	3
Coordonnées	2.1	3
Changements	2.1	3
INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES	3	5
Informations des périodes	3.1 ; 26.6	5 ; 201
Informations intermédiaires	3.2	5
FACTEURS DE RISQUE	4	5
INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR	5	13
Histoire et évolution de la Société		
Raison sociale	5.1.1	13
Enregistrement	5.1.2	13
Date de création et durée	5.1.3	13
Siège social	5.1.4	13
Événements importants	5.1.5	14
Principaux investissements		
Réalisés	5.2.1	15
En cours	5.2.2	15
Programmés	5.2.3	16
APERÇU DES ACTIVITÉS	6	16
Principales activités	6.1	16
Opérations et principales activités	6.1.1	16
Nouveaux produits	6.1.2	19
Principaux marchés	6.2	20
Événements exceptionnels	6.3	20
Brevets, licences (dépendance à l'égard du régime fiscal)	6.4	21
Concurrence	6.5	24
ORGANIGRAMME	7	24

Synoptique	7.1	24
Liste des filiales	7.2	25
PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS	8	25
Immobilisations corporelles importantes existantes ou planifiées	8.1	25
Impact environnemental de l'utilisation de ces immobilisations	8.2 ; 4	25 ; 5
EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT	9	25
Situation financière	9.1 ; 26.1.1 ; 26.1.2 ; 26.4 ; 26.6	25 ; 72 ; 94 ; 165 ; 201
Résultat d'exploitation	9.2	25
Événements importants	26.1.1 ; 26.1.2	72 ; 94
Modifications	26.1.1 ; 26.1.2	72 ; 94
Influences extérieures	4	5
TRÉSORERIE ET CAPITAUX	10	25
Capitaux	10.1 ; 26.4	25 ; 165
Flux de trésorerie	10.2 ; 26.6	26 ; 201
Conditions de financement	10.3 ; 26..6	26 ; 201
Conditions restrictives	10.4 ; 26.6	26 ; 201
Sources de financement	10.5 ; 26..6	26 ; 201
R&D BREVETS ET LICENCES	11	26
INFORMATION SUR LES TENDANCES	12	26
Tendances	12.1	26
Incertitudes sur les tendances	12.2 ; 5.2.2 ; 5.2.3	26 ; 15 ; 16
PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DE BÉNÉFICES	13	26
ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE	14	27
Informations concernant les membres des organes d'administration et de direction de la Société	14.1 ; 26.1.2.5.1	27 ; 103
Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de la Direction générale	14.2	30
RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES	15	30
Rémunérations versées	15.1 ; 26.1.2.5.2	30 ; 105
Provisions	15.2	39
FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	16	39
Mandats	16.1 ; 16.5 ; 26.1.2.5.1, annexe 4 du rapport de gestion	39 ; 40 ; 103 ; 125
Contrats de service	16.2	39
Comités	16.3 ; 16.5 ; 26.10 ; annexe 6 du rapport de gestion	39 ; 40 ; 249 ; 147

Conformité aux règles du gouvernement d'entreprise	16.4 ; 16.5 ; 26.10; annexe 6 du rapport de gestion	39 ; 40 ; 249 ; 147
SALARIÉS	17	40
Répartition des effectifs	17.1	40
Participations et stock-options	17.2	42
Accord de participation au capital	17.3	43
PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	18	44
Franchissements de seuil	18.1	44
Droits de vote multiples	18.2	46
Contrôle	18.3	46
Accords d'actionnaires	18.4	46
OPÉRATION AVEC DES APPARENTÉS	19 ; 26.8	46 ; 241
INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ	20	47
Informations financières historiques	20.1 ; 26.4 à 26.7	47 ; 165 à 239
États financiers – comptes sociaux	20.2 ; 26.4 ; 26.6	48 ; 165 à 201
Vérification des informations financières historiques annuelles	20.3	48
Dates des dernières informations financières	20.4	50
Informations financières intermédiaires et autres	20.5	50
Politiques et distribution de dividendes	20.6	50
Procédures judiciaires et d'arbitrage	20.7	51
Changement significatif de la situation financière ou commerciale	20.8	51
INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	21	51
Capital social	21.1.1	51
Capital souscrit	21.1.1	51
Autres actions	21.1.2	52
Actions auto détenues	21.1.3	52
Valeurs mobilières	21.1.4	53
Conditions d'acquisition	21.1.5	53
Options ou accords	21.1.6	53
Historique du capital	21.1.7	54
Actes constitutifs et statuts	21.2	54
Objet social	21.2.1	54
Règlement des organes de gestion et de contrôle	21.2.2	55
Droits et privilèges des actions	21.2.3	60
Modifications des droits des actionnaires	21.2.4	62
Assemblées générales	21.2.5	62
Éléments de changement de contrôle	21.2.6	62
Seuils de participation	21.2.7	63
Conditions régissant les modifications statutaires	21.2.8	63
CONTRATS IMPORTANTS	22	63

INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS	23	64
DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	24	64
INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS	25 ; 7 ; 20.5	64 ; 24 ; 50

Informations requises par le rapport financier	Chapitres	Pages
ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT	27.3.3.4 ; 1.1	258 ; 3
RAPPORT DE GESTION		
Analyse des résultats, de la situation financière des risques, et liste des délégations en matière d'augmentation du capital de la société mère et de l'ensemble consolidé (articles L. 225-100 et L. 225- 100-2 du Code de commerce)	27.3.3.1 ; 4 ; 9 ; 20 ; 26	258 ; 5 ; 25 ; 47 ; 65
Informations requises par l'article L. 225-100-3 du Code de commerce relatives aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique	27.3.3.2 ; 26.1.2.5.4.2	258 ; 113
Informations relatives aux rachats d'actions (articles L. 225-211, alinéa 2, du Code de commerce)	27.3.3.3 ; 26.1.2.5.4.3.1	258 ; 114
ÉTATS FINANCIERS		
Comptes annuels	27.3.1 ; 26.4	257 ; 165
Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	26.5	199
Comptes consolidés	26.6	201
Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	26.7	239