

DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2009

**EUROSIC**
APPRÉCIEZ LA DIFFÉRENCE



DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2009



Le présent document a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 24 mars 2010, 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, 2007 et 2008 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 21, boulevard de la Madeleine, 75001 Paris

SOMMAIRE

I.	INFORMATIONS FINANCIÈRES ET JURIDIQUES	4
I.1.	RAPPORT DE GESTION	5
I.2.	ORDRE DU JOUR ET RÉOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 14 AVRIL 2010	62
I.3.	COMPTES CONSOLIDÉS D'EUROSIC AU 31 DÉCEMBRE 2009	75
I.4.	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS	106
I.5.	COMPTES ANNUELS D'EUROSIC AU 31 DÉCEMBRE 2009	107
I.6.	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	136
I.7.	RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS	137
I.8.	RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LA GOUVERNANCE ET LE CONTRÔLE INTERNE	140
I.9.	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 D'ADMINISTRATION	147
I.10.	RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LES ATTRIBUTIONS GRATUITES D'ACTIONS	148
I.11.	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES OPÉRATIONS SUR LE CAPITAL PRÉVUES AUX RÉOLUTIONS 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18 ET 20 DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 14 AVRIL 2010	150
II.	RENSEIGNEMENTS JURIDIQUES	152
II.1.	RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL	153
II.2.	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	153
II.3.	HISTORIQUE DU CAPITAL SOCIAL	155
II.4.	ACTES CONSTITUTIFS ET STATUTS	156
II.5.	INFORMATIONS SUR LA GOUVERNANCE	161
II.6.	CONTRATS IMPORTANTS	172
II.7.	DEGRÉ DE DÉPENDANCE	173
II.8.	AUTRES INFORMATIONS	175
III.	RAPPORT FINANCIER ANNUEL	177
III.1.	COMPTES ANNUELS	177
III.2.	COMPTES CONSOLIDÉS	177
III.3.	RAPPORT DE GESTION DE L'ARTICLE 222-3 DU RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE L'AMF	177
III.4.	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS ET CONSOLIDÉS	177
IV.	COMMUNICATION AU COURS DES 12 DERNIERS MOIS	178
V.	RESPONSABLE DU DOCUMENT, DE L'INFORMATION ET DU CONTRÔLE DES COMPTES	179
V.1.	RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE	179
V.2.	RESPONSABLE DU CONTRÔLE DES COMPTES	179
VI.	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	180
VII.	TABLEAU DE CONCORDANCE	181

I. INFORMATIONS FINANCIÈRES ET JURIDIQUES

I.1. RAPPORT DE GESTION

SOMMAIRE

INTRODUCTION - CHIFFRES CLÉS	6
1 RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS	11
1.1 Activité d'Eurosic	11
1.1.1 Faits marquants 2009	11
1.1.2 Description du patrimoine	11
1.2 Résultats de l'activité d'Eurosic	14
1.2.1 Les loyers	14
1.2.2 Les charges d'exploitation et l'EBITDA	15
1.2.3 Résultat financier	16
1.3 Situation financière d'Eurosic	16
1.3.1 Évolution des capitaux propres	16
1.3.2 Situation d'endettement net	16
1.3.3 Autres postes du bilan	17
1.3.4 Engagements hors bilan	18
1.3.5 Cash flow de l'activité immobilière	19
1.4 Patrimoine et actif net réévalués au 31 décembre 2009	19
1.4.1 Valorisation du patrimoine au 31 décembre 2009	19
1.4.2 Actif net réévalué au 31 décembre 2009	20
1.5 Évolution et perspectives d'avenir	21
1.5.1 Événements postérieurs à la clôture	21
1.5.2 Perspectives d'avenir	21
1.6 Recherche et développement	22
1.7 Informations environnementales	22
1.7.1 Gestion environnementale réglementaire	22
1.7.2 Démarche volontaire de développement durable	22
1.8 Principaux risques et incertitudes auxquels est exposé d'Eurosic	24
1.8.1 Les risques juridiques	24
1.8.2 Les risques industriels et environnementaux	25
1.8.3 Les risques de crédit / de contrepartie	25
1.8.4 Les risques opérationnels	26
1.8.5 Les risques de liquidité	28
1.8.6 Les risques de marché	28
1.8.7 Les risques de change	29
1.8.8 Les risques sur actions et autres instruments financiers	29
1.8.9 Assurances et couverture de risque	29
2 RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES SOCIAUX	32
2.1 Résultats de l'activité de la Société	32
2.1.1 Chiffre d'affaires	32
2.1.2 Charges d'exploitation	32
2.1.3 Résultat financier	33
2.1.4 Résultat exceptionnel	33
2.1.5 Événements postérieurs à la clôture	34
2.2 Situation financière de la Société	34
2.2.1 Évolution des capitaux propres	34
2.2.2 Situation d'endettement net	34
2.2.3 Autres postes du bilan	35
2.2.4 Engagements hors bilan	36
2.2.5 Délai de paiement	36
2.3 Évolution et perspectives d'avenir de la Société	36
2.4 Proposition prévisible d'affectation du résultat	36
2.5 Gouvernement d'entreprise et capital social	37
2.5.1 Composition des organes d'administration et de direction et mandats exercés	37
2.5.2 Rémunération des organes d'administration et de direction	40
2.5.3 Actionnariat salarié	43
2.5.4 Capital social et opérations sur titres	43
2.6 Autres informations	56
2.6.1 Principaux risques et incertitudes auxquels est exposée la Société	56
2.6.2 Recherche et développement	56
2.6.3 Informations sociales	56
2.6.4 Informations environnementales	56
2.6.5 Conventions réglementées passées par la Société	56
2.6.6 Prise de participation significative dans des sociétés ayant leur siège en France ou la prise de contrôle de telles sociétés	56
2.6.7 Aliénations d'actions effectuées en vue de régulariser les participations croisées (article L 233-29 du Code de Commerce)	56
ANNEXES	57

PRÉAMBULE

Le présent rapport de gestion expose l'activité d'Eurosic au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009, les résultats de cette activité ainsi que celle de ses filiales. Il est établi conformément aux dispositions du Code de Commerce applicables.

Eurosic est une société foncière cotée dont les actionnaires de référence sont Nexity et Banque Palatine qui détiennent respectivement 31,7% et 19,9% du capital de la Société. Cotée depuis 1984, Eurosic a adopté le statut de SIIC en 2006 et intervient dans l'immobilier d'entreprise, l'immobilier de loisirs et la logistique, en Ile de France et en régions. Eurosic est cotée en continu sur l'Eurolist d'Euronext Paris, compartiment B. Eurosic a intégré les indices SBF 250 et CAC Mid 100 depuis le 18 décembre 2009.

Eurosic publie ses comptes sociaux et consolidés sur un exercice de 12 mois, du 1^{er} janvier au 31 décembre 2009.

INTRODUCTION - CHIFFRES CLÉS

A. Point sur la conjoncture économique et immobilière

L'année 2009 s'achève sur une note contrastée. En effet, le 1^{er} semestre de l'année écoulée a été marqué par un fort ralentissement dû principalement aux effets sur le marché immobilier des impacts de la crise économique mondiale. Le 2^{ème} semestre a laissé toutefois entrevoir l'amorce de la reprise.

Dans ce contexte, le marché immobilier français n'a pas manqué de souffrir de cette dichotomie. Dans un 1^{er} temps, cela s'est traduit en matière d'investissement par un montant d'engagements au plus bas et sur le marché locatif par un recul avéré des transactions et des valeurs locatives lié au gel de l'activité des entreprises. Le sursaut des investisseurs au cours du dernier trimestre 2009 a permis d'améliorer le bilan général de cette année sans toutefois modifier la situation du marché locatif.

Marché locatif des bureaux en Ile de France

L'année 2009 a vu la demande placée atteindre 1,8 millions de m² selon IPD-Immostat, soit un recul de 24% par rapport à l'année 2008. Ce recul de la demande placée est quasi-général sur tous les marchés tertiaires franciliens à l'exception notable de Paris Rive Gauche. Il s'explique essentiellement par une absorption nette largement négative d'environ 100 000 m².

Néanmoins, il est à relever que l'offre de bureaux franciliens a augmenté sensiblement faisant ainsi passer au taux de vacance à 6 mois le seuil de 8%. Le ralentissement de la production neuve (825 000 m² en cours de construction à fin 2009) est venu toutefois tempérer l'augmentation significative de l'offre à un an, estimée à fin 2009 à 4,7 millions de m².

Marché de l'investissement en France

Au cours de l'année 2009, le marché français a connu une très forte contraction des volumes d'investissements par rapport aux années précédentes. Le volume des engagements en immobilier d'entreprise a été estimé entre 7,8 et 8,4 Md€ selon les experts, soit un net recul de l'ordre de 40% par rapport à 2008 et de près de 75% par rapport au pic d'activité de 2007, année marquée par des transactions exceptionnelles.

Bien que faibles en début d'année, les investissements sur le segment des bureaux ont connu une progression importante en Ile-de-France dans la 2^{ème} partie de l'année, principalement, sous l'effet de grandes transactions. Le dernier trimestre, avec 3,5 Md€ investis, contraste nettement avec un 1^{er} trimestre où seulement 500 M€ étaient placés en Ile-de-France.

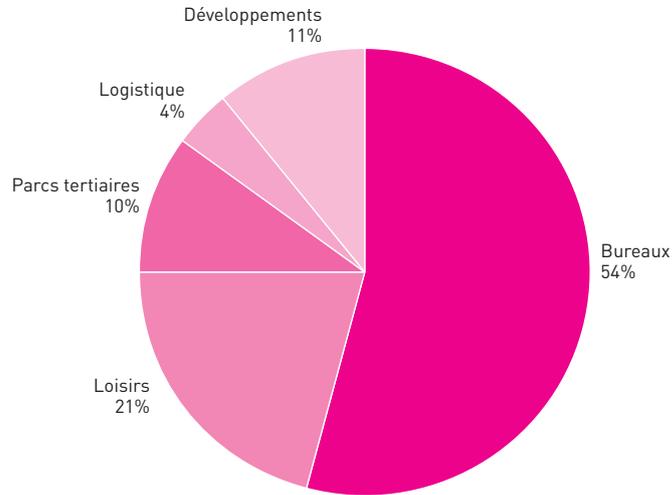
Cette reprise s'explique notamment par un afflux de liquidités sur le marché français, une confiance retrouvée dans l'immobilier, une prime de risque attractive et un environnement financier redevenu favorable avec des taux d'intérêt historiquement bas. En dépit de ces éléments favorables, les placements en bureaux restent limités et toujours faibles en régions.

En effet, il ne faut pas oublier que le marché de l'investissement pâtit actuellement d'un accès au crédit restreint et d'une forte diminution de lancements de produits neufs, avec pour conséquence une chute des ventes promoteurs sur le segment des bureaux, tant en Ile-de-France qu'en régions.

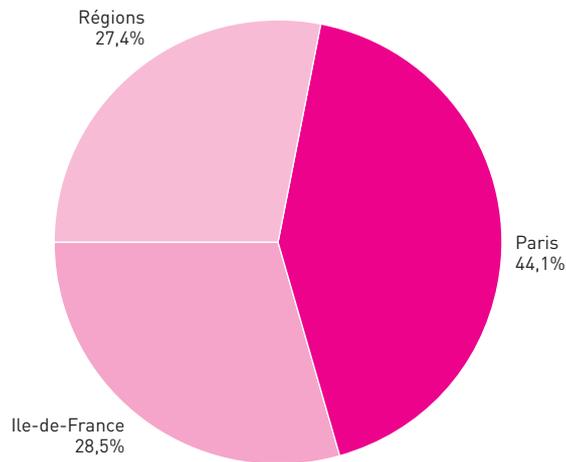
B. Patrimoine

Évalué à 1 352 M€ au 31 décembre 2009, le patrimoine d'Eurosic est constitué majoritairement de bureaux (65%) implantés essentiellement à Paris et en Ile-de-France, auxquels viennent s'ajouter en région des actifs de Loisirs (21%), des Parcs tertiaires (10%) et des actifs de Logistiques (4%).

Répartition du patrimoine d'Eurosic par typologie d'actifs au 31 décembre 2009 :



Répartition du patrimoine d'Eurosic par secteur géographique au 31 décembre 2009 :



Eurosic détient et exploite des actifs essentiellement mono-locataires, dotés de baux longs générant des cash flows récurrents. Le rendement brut moyen des actifs hors droits en exploitation s'élève à 7,5% (taux calculé hors Quai 33, tour située à Puteaux (92) en cours de 1^{ère} commercialisation).

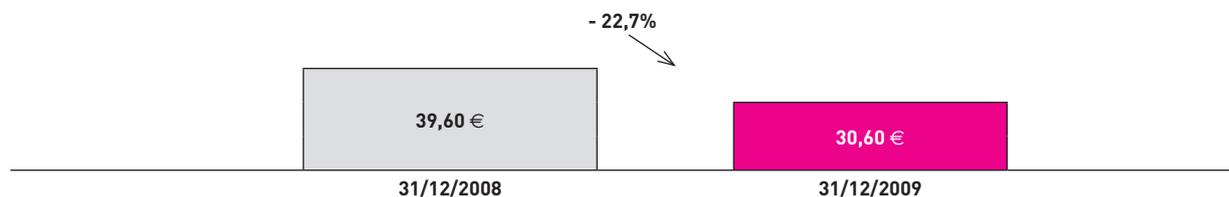
C. Les indicateurs financiers consolidés

À fin 2009, les revenus locatifs atteignent 81 M€ contre 72,8 M€ en 2008 en progression de +11,2%.

Le cash flow courant s'établit à 39,6 M€ contre 34,7 M€ en 2008. Le cash flow courant par action s'établit à 2,39 € en progression de 13,8% par rapport à 2008 (2,10 €).

L'Actif Net Réévalué hors droits ressort à 30,6 € par action en diminution de 22,7% par rapport à 2008.

Actif Net Réévalué hors droits par action

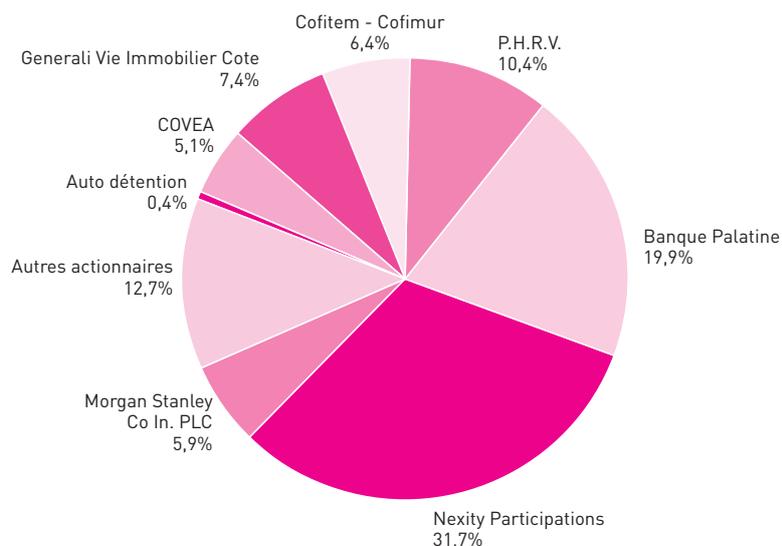


M€	2009	2008	Variation %
Loyers et autres produits	81,0	72,8	11,2%
Frais de fonctionnement	- 8,1	- 8,7	- 7,0%
Retraitement des éléments non récurrents	-	1,5	
EBITDA	72,9	65,6	11,1%
Résultat net consolidé	- 117,8	- 104,3	
Cash flow courant	39,6	34,7	13,8%
CF courant / action en €	2,39	2,10	13,8%

8

D. L'actionnariat d'Eurosic

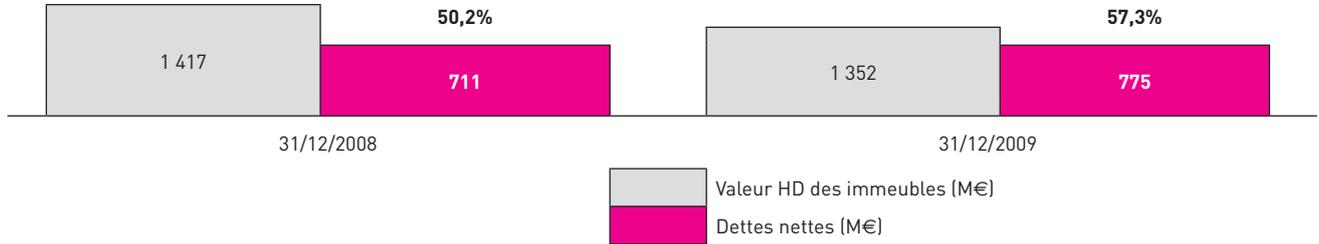
Au cours de l'exercice écoulé, aucune opération affectant le capital n'a été réalisée. En conséquence, la composition de l'actionnariat au 31 décembre 2009 demeure la suivante :



E. La dette d'Eurosic

L'endettement net d'Eurosic a crû de 64 M€ au cours de l'année pour s'établir à 775 M€ sur l'année, ce qui se traduit par un ratio d'endettement net sur valeurs d'actifs immobiliers (LTV) de 57,3% au 31 décembre 2009 contre 50,2% en décembre 2008. Ce niveau demeure toutefois inférieur au niveau maximum de 65% autorisé par le contrat bancaire en place.

Loan to Value (LTV)



F. Gouvernance

Dans le cadre de son évolution, Eurosic a modifié son mode de gouvernance, en date du 2 septembre 2009, pour revenir à un système à Conseil d'administration.

La composition du Conseil d'administration et de ses différents Comités est la suivante au 31 décembre 2009 :

Conseil d'administration :

Monsieur Jean-Eric VIMONT, Président Directeur Général
Monsieur Daniel KARYOTIS, Vice Président
Monsieur Gérard AUBERT
Monsieur Laurent DIOT
Madame Marie-Françoise DUBAIL
Monsieur Alfonso MUNK
Monsieur Jean Paul SORAND
Madame Catherine STEPHANOFF
Monsieur Daniel VALOATTO
BANQUE PALATINE représentée par Monsieur Jean-Marc RIBES
CAISSES D'EPARGNE PARTICIPATIONS représentée par Monsieur Antoine de MIRAMON
GENERALI VIE représentée par Monsieur Philippe DEPOUX
NEXITY représentée par Monsieur Hervé DENIZE

Comité d'investissement :

Monsieur Gérard AUBERT, Président
Monsieur Alfonso MUNK
Monsieur Daniel VALOATTO
CAISSES D'EPARGNE PARTICIPATIONS représentée par Monsieur Antoine de MIRAMON
GENERALI VIE représentée par Monsieur Philippe DEPOUX
NEXITY représentée par Hervé DENIZE

Comité d'audit et des comptes :

Monsieur Jean Paul SORAND, Président
Monsieur Laurent DIOT
Madame Marie-Françoise DUBAIL

Comité des nominations et des rémunérations :

Madame Marie-Françoise DUBAIL, Présidente
Monsieur Gérard AUBERT
NEXITY représentée par Monsieur Hervé DENIZE

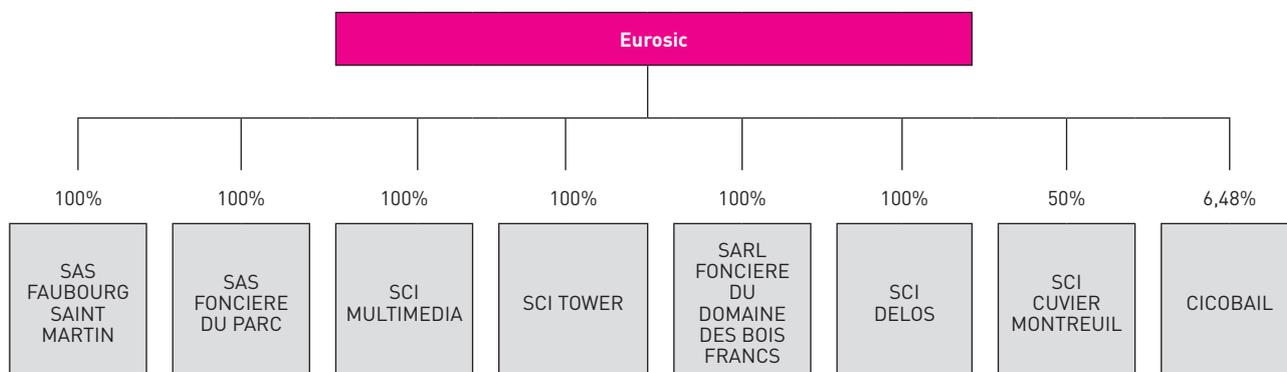
Comité de développement durable :

GENERALI VIE représentée par Monsieur Philippe DEPOUX, Président
Madame Catherine STEPHANOFF
Monsieur Daniel VALOATTO

G. Organigramme d'Eurosic

Eurosic se compose de 6 sociétés détenues à 100% portant chacune un actif immobilier unique, d'une société détenue en partenariat à 50 / 50 avec la Caisse des Dépôts et Consignation (CDC) portant également un actif immobilier et d'une participation à hauteur de 6,48% dans une société de crédit bail.

Le périmètre de consolidation est décrit dans l'annexe 3 du présent rapport de gestion, ainsi que dans la note 3.4.1 des comptes consolidés qui figure au chapitre I.3 du document de référence.



1. RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

1.1 Activité d'Eurosic

1.1.1 Faits marquants 2009

Dans le contexte particulièrement sensible de l'année 2009, Eurosic a concentré ses efforts sur 2 axes principaux, à savoir :

- **la pérennisation des revenus locatifs liés aux actifs en exploitation par le biais de la renégociation des baux afin d'allonger leur maturité :**

Dans ce domaine, l'exercice 2009 s'est illustré par la conclusion d'un avenant au Protocole d'accord en date du 30 octobre 2007 signé avec la Société Atos Worldline sur le site de Lille-Seclin et la renégociation des baux portant sur les actifs de Faubourg Saint-Martin (75010), de Boulevard Jaurès à Boulogne-Billancourt (92), et de Terra Nova 2 à Montreuil (93), respectivement avec les sociétés BETC Euro RSCG, Alten et Nouvelles Frontières.

- **la poursuite de son développement à travers la réalisation des travaux de construction d'immeubles tertiaires dont certains ont été livrés en cours d'année.**

À ce titre, sont intervenus au cours de l'année écoulée : la livraison de l'immeuble Quai 33 début juillet 2009, la livraison en mars 2009 d'un nouvel entrepôt frigorifique loué au Groupe Tesson et en mai 2009 d'un data center loué à Atos Worldline, ainsi que le lancement des opérations de construction de l'immeuble «LP3» en août 2009 pour le compte d'Atos Worldline. En parallèle, se sont poursuivis les travaux liés aux opérations 52 Hoche à Paris 8ème et à l'immeuble «Jazz» à Boulogne-Billancourt (92).

1.1.2 Description du patrimoine

1.1.2.1 Composition du patrimoine

Au 31 décembre 2009, le patrimoine d'Eurosic s'élève à 1,352 M€ et est concentré sur les actifs de bureaux (65%). 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 72% à Paris et en Région Parisienne.

Le patrimoine de bureaux est situé en quasi-totalité en Ile-de-France (96%) avec une part prépondérante dans Paris 65%.

Répartition du patrimoine par classe d'actifs

Classe d'actifs	% des actifs en valeur HD au 31/12/2009	Valorisation HD au 31/12/2009 (M€)
Bureaux en exploitation	54%	730
Bureaux en développement	11%	149
Sous-total bureaux	65%	879
Parcs tertiaires	10%	137*
Loisirs	21%	288
Logistique	4%	48
Total	100%	1 352
dont actifs en exploitation	89%	1 199

* dont 3,7 M€ de travaux en cours

Répartition géographique du patrimoine

Localisation	% des actifs en valeur HD au 31/12/2009	Valorisation HD au 31/12/2009 (M€)
Paris	44%	597
Région Parisienne	29%	385
Région	27%	370
Total	100%	1 352

1.1.2.2 Baux

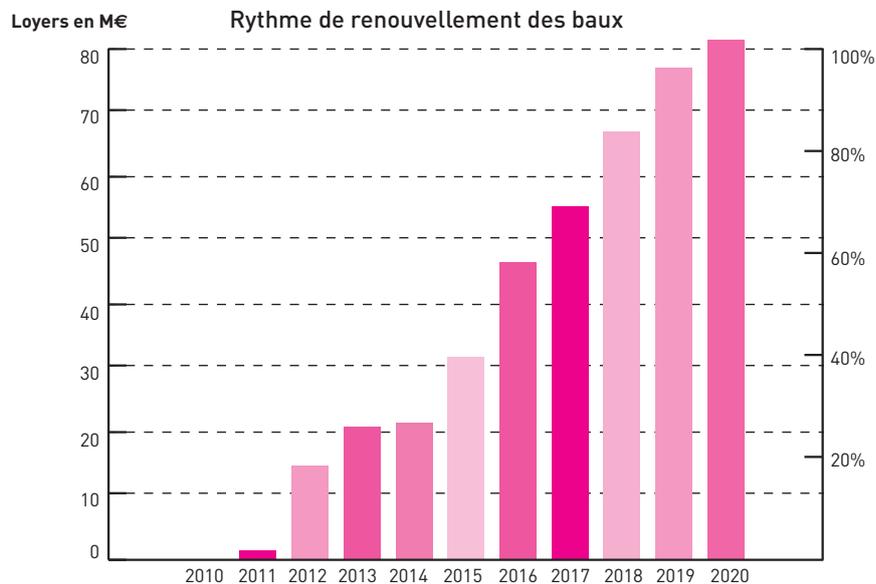
Classes d'actif	Taux d'occupation financier au 31/12/2009	Maturité moyenne des baux (année)
Bureaux *	78,6%	4
Parcs tertiaires	100,0%	4
Loisirs	100,0%	8
Logistique	100,0%	10
Total	90,7%	6

* Inclus Quai 33 (22 500 m²) en cours de 1^{ère} commercialisation

Le taux d'occupation financier des actifs en exploitation reste élevé à 90,7% et inclut la vacance de la tour Quai 33 en cours de 1^{ère} commercialisation.

La maturité moyenne des baux est de 6 ans et demeure longue sur chacun des segments du portefeuille : 4 ans pour les Bureaux, 4 ans pour les Parcs tertiaires, 8 ans pour les Parcs de loisirs et 10 ans pour la Logistique. Ils sont loués à des preneurs essentiellement mono locataires et de premier rang (CNCE, Natixis AM, Euro RSCG, Atos, Spie, RTE, Pierre & Vacances, Club Med...).

Cette structure de baux assure une forte pérennité de cash flow. En effet, 82% des loyers sont sécurisés sur les 3 ans à venir.



12

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 disposent de baux «triple net» et bénéficient encore de la garantie décennale. Par ailleurs, la commercialisation de la tour Quai 33, livrée le 1er juillet 2009, est actuellement en cours.

«Faubourg Saint Martin – BETC Euro RSCG»

Eurosic a conclu avec BETC Euro RSCG un accord portant sur la signature d'un nouveau bail de 3 / 6 / 9 ans, le bail initial arrivant à échéance en octobre 2009.

L'ensemble immobilier à usage principal de bureaux et d'activités développe une surface utile de 5 562 m² et 113 places de stationnement. Il a été pris à bail depuis sa rénovation complète en 2000, par cette agence de publicité de renommée, filiale du Groupe Havas.

«Boulogne Jaurès – Alten»

Eurosic a mené à bien les négociations sur la signature d'un nouveau bail portant sur la totalité de l'ensemble immobilier situé au 221 bis bd Jean Jaurès à Boulogne-Billancourt (92) avec Alten, leader du conseil et de l'ingénierie en technologies avancées. Ce bail, d'une durée ferme de 6 ans, a pris effet en avril 2009 et permet de pérenniser le locataire sur cet ensemble immobilier de 6 791 m² de surfaces utiles et 148 emplacements de stationnement.

«Terra Nova 2 – Nouvelles Frontières»

Détenu en partenariat à 50 / 50 avec la Caisse des Dépôts et des Consignations au travers de la SCI Cuvier-Montreuil, cet actif à usage principal de bureaux est situé à Montreuil (93) dans un secteur tertiaire établi. Il développe environ 31 837 m² de surfaces utiles et est actuellement entièrement loué.

Eurosic a mené les négociations portant sur le bail de Nouvelles Frontières. En contrepartie de la libération anticipée d'un étage courant 3 000 m² de surface utile, Nouvelles Frontières a renouvelé son bail sur une surface 10 513 m² de surface utile prenant effet en janvier 2010, le tout pour une durée ferme de 6 ans.

«Quai 33»

Idéalement située entre le quartier d'affaires, la Seine et le centre ville de Puteaux, la tour «Quai 33» a fait l'objet d'une restructuration complète signée Valode & Pistre, laquelle a été conduite dans une démarche de développement durable, dotant le bâtiment d'un profil environnemental performant et la rendant éligible à la certification HQE Exploitation.

Livrée le 1^{er} juillet 2009, cette tour d'une surface d'environ 22 553 m² utiles de bureaux neufs, comprenant également un auditorium et un restaurant d'entreprise de 444 places et un parking privatif de 368 emplacements de stationnement, est agrémenté de terrasses végétalisées.

Cet actif est actuellement en cours de commercialisation.

1.1.2.4 Actifs de bureaux en développement

Les travaux relatifs aux opérations en développement concernant les actifs Jazz (Boulogne-Billancourt 92) et 52 Hoche (Paris 8^{ème}) se sont poursuivis en 2009. Leur date de livraison prévisionnelle est fixée respectivement début 2010 et début 2011.

1.1.2.5 Parcs tertiaires

Les Parcs tertiaires d'Eurosic se composent de 2 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 Worldline. Au cours de cette année, le Parc de Lille Seclin (59) a évolué tant en matière d'exploitation que de développement.

La société Selicomi s'est retirée de l'ASL du Parc Saint Christophe dans le cadre des dispositions du cahier des charges et d'une décision du Tribunal de Grande Instance de Pontoise en date du 28 mai 2009. Les opérations de détachement sont en cours.

«Lille-Seclin – Atos Worldline»

Dans le cadre du protocole d'accord en date du 30 octobre 2007 liant Eurosic et Atos Worldline, la réalisation de l'extension du restaurant d'entreprise et du data center (3,900 m² HON), intervenues respectivement en février et début mai 2009 ont permis de quittance les loyers complémentaires s'y rapportant.

Par ailleurs, Eurosic a signé avec Atos Worldline le 07 juillet 2009 un avenant audit protocole d'accord portant notamment (i) sur les modalités économiques et de réalisation de la construction de l'immeuble de bureaux de 8 700 m² HON, et (ii) sur l'engagement de la société Atos Worldline de signer, à l'achèvement de l'immeuble, un nouveau bail de 9 ans fermes portant sur la totalité du site. L'opération de construction a débuté en août 2009 et son achèvement est fixé prévisionnellement à fin 2010. à cette date, l'ensemble immobilier développera environ 30 000 m² de bureaux, salles informatiques et restaurants d'entreprise entièrement loués, aux termes d'un bail ferme de 9 ans, à cette filiale du Groupe Atos Origin, spécialisée dans les services de transactions électroniques.

1.1.2.6 Actifs de loisirs

Les actifs de loisirs se composent de 2 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'évènement immobilier particulier en 2009.

1.1.2.7 Actifs de logistique

Eurosic détient un portefeuille de 15 entrepôts frigorifiques, situés dans le Grand Ouest et en Région Parisienne, et loués au Groupe Tesson, 2^{ème} acteur de l'entrepôt frigorifique en France.

Dans le cadre des développements et conformément au protocole d'externalisation du patrimoine du Groupe Tesson signé en 2007, Eurosic a acté l'achèvement des travaux de la VEFA d'un entrepôt frigorifique neuf de 4 788 m² HON à Pouzauges en mars 2009 en contrepartie de la signature avec le Groupe Tesson d'un bail ferme de 12 ans.

Par ailleurs, l'extension d'environ 2 500 m² de l'entrepôt de la Roche-sur-Yon et les travaux de réfection de l'entrepôt de Trappes ont été livrés respectivement en février et mars 2009, les travaux ont été réalisés au travers de contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée. Ces travaux ont fait l'objet de loyers complémentaires.

1.2 Résultats de l'activité d'Eurosic

Les immeubles de placement sont comptabilisés au coût historique.

Le compte de résultat consolidé fait apparaître une perte nette sur l'exercice de - 117,8 M€ contre une perte de - 104,3 M€ en 2008.

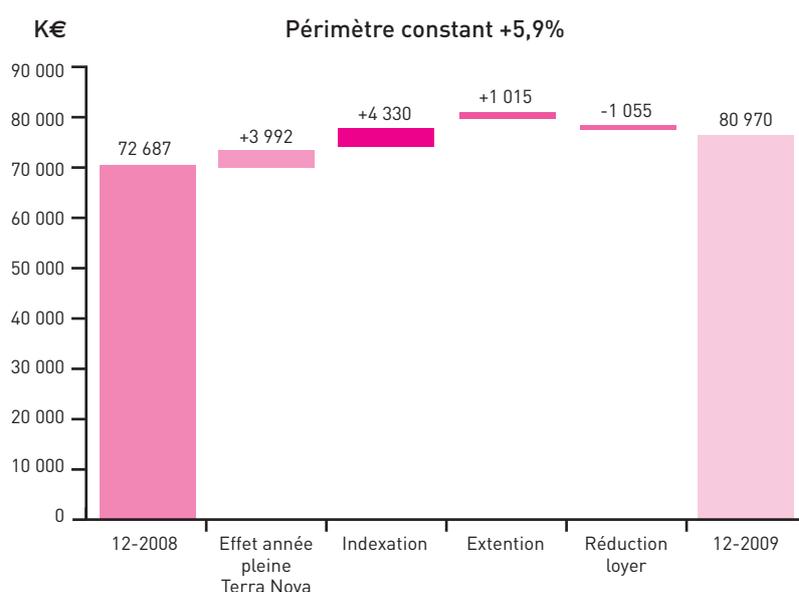
La décomposition en est la suivante :

En K€	31/12/2009	31/12/2008
Loyers et autres produits	80 999	72 825
Total des charges d'exploitation courantes	- 8 013	- 7 637
Amortissements et dépréciations	- 154 869	- 136 311
Plus value cession immeubles	0	0
Dépréciation du goodwill	0	0
Autres charges et produits opérationnels	- 17	- 1 053
Résultat opérationnel	- 81 900	- 72 175
Résultat financier	- 36 201	- 31 441
Impôts sur les bénéfices	335	- 718
Résultat net consolidé de l'ensemble	- 117 767	- 104 335
Résultat net part du Groupe	- 117 767	- 104 335
Résultat des minoritaires	0	0
Résultat part du Groupe par action en €	- 7,10	- 6,30
Nombre d'actions y compris instruments de dilution * hors autocontrôle	16 588 383*	16 551 971

14

1.2.1 Les loyers

Évolution des loyers



Les revenus locatifs du Groupe ont augmenté de 11,3% sur l'année 2009 pour atteindre 81 M€.

Cette progression se décompose en + 5,5% lié à l'effet en année pleine de l'entrée de périmètre de l'immeuble Terra Nova 2 à Montreuil-sous-Bois, 93 acquis en octobre 2008 et en + 5,9% lié à la variation des loyers à périmètre constant.

L'évolution de + 5,9% à périmètre constant provient essentiellement de l'effet de l'indexation à + 5,8%, les extensions réalisées en accompagnement des locataires, notamment dans la logistique et dans les parcs tertiaires, compensant la diminution du loyer perçu sur le parc tertiaire Saint-Christophe à Cergy à la suite de la renégociation du bail intervenue en 2008.

Les revenus locatifs proviennent majoritairement du patrimoine de bureaux (53%) et des loisirs (26%). Le solde provient des parcs tertiaires (16%) et de la logistique (5%).

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

Classe d'actifs	Revenus locatifs 2009 (M€)	Revenus locatifs 2008 (M€)
Bureaux en exploitation	43,2	36,0
Parcs tertiaires	12,9	13,6
Loisirs	20,8	19,6
Logistique	4,1	3,3
Total	81,0	72,6

1.2.2 Les charges d'exploitation et l'EBITDA

EBITDA (en K€)	2009	2008	Variation
Revenus locatifs	80 999	72 825	+ 11,2%
Charges externes non refacturées	- 4 725	- 4 940	
Charges de personnel	- 3 289	- 2 697	
Amortissements et dépréciations	- 154 869	- 136 311	
Résultat opérationnel courant	- 81 883	- 71 123	- 15,1%
Plus value nette / cession d'immeubles			
Autres produits et charges opérationnels	- 17	- 1 053	
Dépréciation du Goodwill			
Résultat opérationnel	- 81 900	- 72 175	- 13,4%
Retraitement des amortissements / dépréciations	154 869	136 311	
Retraitement des éléments non récurrents	- 113	1 456	
EBITDA courant	72 856	65 591	11,0%
Taux de marge opérationnel courant	90,0 %	90,1%	

L'EBITDA ressort à 72,9 M€ en progression de 11% par rapport à 2008, et représente un taux de marge opérationnel de 90,0% quasi identique à celui de 2008 (90,1%).

Les charges d'exploitation courantes ont crû de 4,9% en 2009 et atteignent 8,0 M€.

L'évolution est principalement liée à l'augmentation des frais de personnel résultant de l'effet d'une année pleine des recrutements effectués en 2008, qui ont permis d'accompagner le Groupe dans son développement.

Les dotations aux amortissements concernent les immeubles de placement s'élèvent à 36,3 M€ en 2009.

Conformément à la norme IAS 36, Eurosic a réalisé au 31 décembre 2009 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 2009, Eurosic a constaté des provisions pour dépréciation des actifs immobiliers pour 118,0 M€ au titre de ce test. Elles portent principalement sur le segment des immeubles de bureaux.

1.2.3 Résultat financier

En K€	31/12/2009	31/12/2008
Revenus des équivalents de trésorerie	67	942
Charges d'intérêts sur opérations de financement	- 22 528*	- 35 195
Coût de l'endettement financier net	- 22 461	- 34 253
Autres frais financiers	- 15 855	- 1 394
Autres produits financiers	2 114	4 207
Résultat financier	- 36 201	- 31 441

* dont charges d'intérêts des travaux des opérations en développement : 3,14 M€

Le résultat financier se dégrade de 31,4 M€ à 36,2 M€ sous l'effet combiné (i) de l'augmentation des charges financières liées aux tirages complémentaires effectués pour le financement des développements et à l'effet en année pleine de la dette finançant l'immeuble Terra Nova acquis en octobre 2008 et (ii) de la baisse des produits financiers et notamment de la baisse du dividende de Cicobail.

1.3 Situation financière d'Eurosic

1.3.1 Évolution des capitaux propres

	En K€
Capitaux propres au 31/12/2008	679 711
- réserves distribuées	- 26 492
- résultat enregistré en capitaux propres	- 20 164
- autres retraitements	+ 280
- résultat de l'exercice part du Groupe	- 117 767
Variation des capitaux propres consolidés	- 164 144
Capitaux propres au 31/12/2009	515 568

Au 31 décembre 2009, les capitaux propres consolidés sont en diminution de 164,1 M€, pour s'élever à 515,6 M€ contre 679,7 M€ en 2008. Cette évolution est essentiellement due à l'impact de la distribution des réserves décidé par l'Assemblée Générale de mai 2009, à la variation de juste valeur des instruments de couverture directement enregistrée en capitaux propres et à la perte constatée sur l'exercice 2009.

1.3.2 Situation d'endettement net

Le total des encours de dette bancaire s'élève à 790 M€ (hors frais d'émission d'emprunt non imputés de 5,4 M€) et se répartit comme suit :

- 584 M€ au titre du crédit syndiqué HSBC / CALYON / NATIXIS d'un montant total de 850 M€
- 176 M€ au titre du crédit CEP
- 30 M€ au titre du crédit Bayern LB (finançant la SCI Cuvier-Montreuil) en quote part (50%).

Au 31 décembre 2009, la dette rattachée aux actifs en crédit bail représente 5,5 M€ (dont 4,6 à plus d'un an), sur 2 opérations en logistique.

La dette a augmenté sur l'exercice de 56,2 M€ afin d'assurer le financement des opérations de bureaux en développement, et notamment de Quai 33 à Puteaux et Jazz à Boulogne-Billancourt.

Au 31 décembre 2009, l'endettement net calculé comme la différence entre la dette financière nette de frais et la trésorerie de la Société s'élevait à 775 M€. Rapportée à la valeur du patrimoine hors droits de 1 352,0 M€, le ratio d'endettement LTV s'établit à 57,3% en augmentation de 7 points par rapport au 31 décembre 2008 (cf. §1.4.1).

Le résultat financier consolidé corrigé des effets de l'actualisation de l'exit tax, s'élève à 36,4 M€. Rapporté à l'EBITDA, le ratio ICR s'établit à x 2,01.

Ces ratios respectent les conditions contractuelles aux termes desquelles le Groupe s'oblige à respecter des ratios financiers qui rapportent notamment les dettes aux valeurs des actifs (Loan To Value) avec un niveau maximal de 65% et mesurent notamment les capacités de la Société à faire face aux charges d'intérêts (Interest Coverage Ratio supérieur à 1,5x).

La maturité moyenne de la dette s'établit à 5,5 ans et les échéances sont les suivantes :

- Crédit syndiqué : juillet 2014,
- Crédit bilatéral CEP : mai 2018,
- Crédit bilatéral Bayern LB : octobre 2015.

Les 3 lignes sont remboursables in fine, il n'y a donc pas d'échéance de remboursement avant 2014.

Le coût moyen de la dette s'établit à 4,65% sur l'exercice.

Le taux de couverture de la dette ressort à 84,9%, principalement par la mise en place des Swaps à taux fixe sur le crédit syndiqué et le crédit bilatéral Bayern LB.

1.3.3 Autres postes du bilan

Actif du bilan

En K€	31/12/2009	31/12/2008
Goodwill	-	-
Immeubles de placement	1 360 964	1 441 617
Autres actifs non courants	22 708	32 418
Total actifs non courants	1 383 672	1 474 035
Créances	21 739	28 445
Instruments financiers dérivés		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	17 507	20 951
Total actifs courants	39 246	49 396
Total Actif	1 422 918	1 523 431

17

L'actif du bilan est essentiellement composé des immeubles de placement qui sont comptabilisés au coût historique et dont l'évolution au cours de l'année 2009 a été la suivante :

Au 31 décembre 2008	1 441 617
Travaux réalisés durant la période	66 245
Acquisition de la période	7 516
Dotation aux amortissements et dépréciations sur immeubles de placement	- 154 414
Au 31 décembre 2009	1 360 964

Les autres actifs non courants correspondent essentiellement aux titres Cicobail pour lesquels la promesse de vente octroyée à Banque Palatine n'a pas été exercée par cette dernière et est devenue caduque au 30 novembre 2009.

Passif du bilan

En K€	31/12/2009	31/12/2008
Capitaux propres consolidés	515 568	679 712
Dont intérêts minoritaires		
Dettes bancaires	784 578	727 233
Autres passifs non courants	14 851	15 051
Impôt différé passif	609	1 367
Impôt exigible non courant	0	229
Passifs non courants	800 039	743 880
Dettes bancaires courantes		
Impôt exigible courant	235	9 983
Autres passifs courants	107 077	89 856
Passifs courants	107 312	99 839
Total passif	1 422 918	1 523 431

Le passif non courant s'élève à 800,0 M€ contre 743,4 M€ en 2008. 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 107,3 M€ au 31 décembre 2009 contre 99,8 M€ en 2008. Il comprend notamment l'impact de la juste valeur des instruments financiers pour 46,4 M€ (contre 35,7 M€ au passif du bilan au 31 décembre 2008) et les autres dettes pour 48,5 M€ qui correspondent principalement aux produits constatés d'avance (23,3M€) et aux dettes sur immobilisations pour 13,5 M€.

18

1.3.4 Engagements hors bilan

Engagements donnés

Des engagements et garanties ont été consentis 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 sur la durée du contrat à échéance au 15 juillet 2014.

- 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 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 d'Eurosic ;
- un nantissement des comptes bancaires et des comptes courants d'Eurosic et de ses filiales ;
- un gage espèces ;
- Eurosic s'est porté irrévocablement et inconditionnellement caution solidaire et personnelle de ses filiales (actuelles ou futures).
- Eurosic a consenti par ailleurs 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, au bénéfice d'Eurosic et de ses filiales. Le montant non utilisé au 31 décembre 09 s'élève à 265,6 M€.

Eurosic a reçu une autorisation de découvert de 25 M€ accordée par la Banque Palatine.

Au 31 décembre 2009, le montant non utilisé de cette autorisation est de 25 M€.

1.3.5 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 39,6 M€ en 2009 contre 34,7 M€ en 2008, soit une progression de 13,8%.

Le cash flow courant par action s'élève ainsi à 2,39 € contre 2,10 € par rapport à 2008.

En M€	31/12/2009	31/12/2008
Résultat	- 117,8	- 104,3
Impôts sur les bénéfices	- 0,3	0,7
Plus value nette de cession d'immeubles	0	0
Amortissements et provisions	154,9	136,3
Charges d'exploitation non récurrentes nettes	- 0,2	1,4
Charges d'intérêts sur travaux en développement	3,1	1,7
Résultat financier non récurrent	0,0	0,0
Résultat financier non cash	0,03	- 1,1
Cash Flow courant (hors impôt et hors variation du BFR)	39,6	34,7
Cash Flow par action *	2,39 € *	2,10 €

* de 16 588 383 au 31 décembre 2009 (y compris instruments de dilution et hors auto-contrôle)

1.4 Patrimoine et actif net réévalués au 31 décembre 2009

La liste des actifs au 31 décembre 2009 figure en annexe 1.

1.4.1 Valorisation du patrimoine au 31 décembre 2009

1.4.1.1 Méthodologie retenue

Le patrimoine d'Eurosic a fait l'objet d'une expertise en valeur au 31 décembre 2009 menée par Catella Valuation et CB Richard Ellis.

Le principe général d'évaluation repose sur l'utilisation conjointe de 2 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.

Les hypothèses suivantes, 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 2009, la valeur du patrimoine s'élève à 1 352 M€ offrant un taux de rendement de 7,5% hors droits soit une progression de 80 points de base sur l'exercice.

Classe d'actifs	Valorisation HD au 31/12/2009 (M€)	Valorisation HD au 31/12/2008 (M€)	Taux de rendement HD au 31/12/2009 (M€)	Taux de rendement HD au 31/12/2008 (M€)
Bureaux en exploitation	730	694	7,0%*	6,1%
Bureaux en développement	149	243		
Parcs tertiaires	137	141	9,5%	9,1%
Loisirs	288	294	7,3%	7,0%
Logistique	48	45	9,3%	8,3%
Total	1 352	1 417	7,5%	6,7%

* Hors Quai 33 en cours de 1^{ère} commercialisation

1.4.1.2 Évaluation par type d'actif

La valeur actualisée des actifs de bureaux en exploitation s'élève à 730 M€ hors droits au 31 décembre 2009, en repli de 13% à périmètre constant par rapport aux expertises du 31 décembre 2008.

Le taux de rendement moyen hors droits des bureaux en exploitation passe de 6,1% au 31 décembre 2008 à 7% (hors Quai 33) au 31 décembre 2009. La progression est de 90 points de base à périmètre comparable et retrace la tendance observée sur les marchés d'une poursuite de la remontée des taux de rendement au cours de l'année en fonction de l'emplacement et de la qualité des actifs ainsi qu'une baisse des valeurs locatives de marché entre 5% et 10% selon les secteurs.

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 diminue au 31 décembre 2009 de 243 M€ à 149 M€ notamment du fait du reclassement de Quai 33 au niveau de l'exploitation depuis sa livraison le 1^{er} juillet 2009. À périmètre constant la baisse s'établit à -15,9%, hors travaux de l'exercice.

La valeur actualisée des Parcs tertiaires s'élève à 134 M€, en repli de 6% (hors travaux en cours) par rapport au 31 décembre 2008. Le taux de rendement ressort à 9,5% hors droits contre 9,1% fin 2008.

La valeur actualisée des actifs de loisirs s'élève à 288 M€, en repli de 2% par rapport au 31 décembre 2008. Le taux de rendement moyen de ces actifs ressort à 7,3% hors droits contre 7% fin 2008.

La valeur actualisée des entrepôts de 48 M€ a progressé de 7% du fait de la livraison de l'extension de La Roche-sur-Yon, de Pouzauges et de Trappes. Le taux de rendement moyen hors droits de ces actifs augmente de 100 points de base et s'établit à 9,3% contre 8,3% en 2008. La diminution à périmètre comparable est de 9%.

1.4.1.3 Variation de juste valeur en 2009

Sur la base des expertises, la variation de juste valeur sur l'année 2009 est négative de 138,9 M€, soit 9,9% par rapport à la valorisation du patrimoine hors travaux au 31 décembre 2008 et se répartit de la façon suivante :

	en M€
Bureaux	- 89,6
Développements hors travaux	- 30,2
Parcs tertiaires	- 9,4
Loisirs	- 5,5
Logistique hors travaux	- 4,2
Total	- 138,9

1.4.2 Actif net réévalué au 31 décembre 2009

En M€		31/12/2009	31/12/2008
Capitaux propres consolidés		515,60	679,70
	en € par action (*)	31,14	41,07
Plus-value latente sur immeuble hors droits part du Groupe		-9,10	-24,773
ANR hors droits		506,50	654,90
	en € par action (*)	30,60	39,57
Droits et frais de mutation part du Groupe		69,30	76,60
ANR droits inclus		575,80	731,50
	en € par action (*)	34,77	44,20

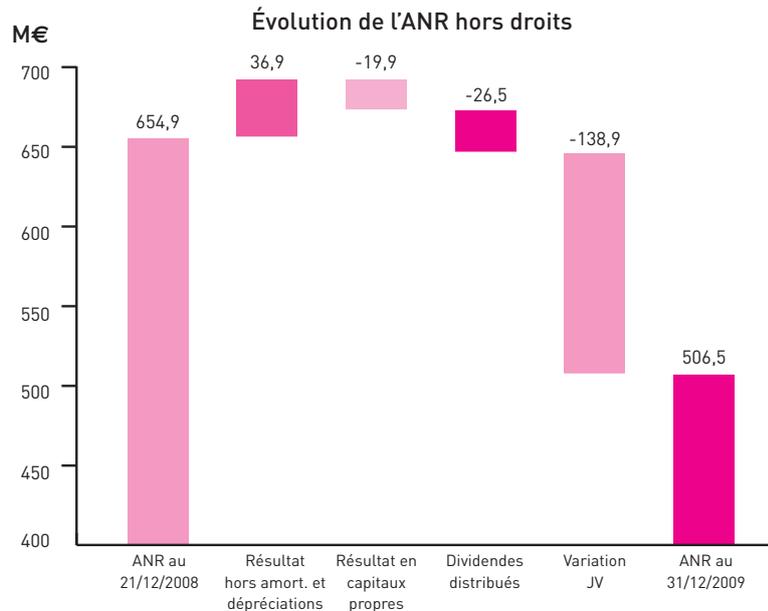
(*) Sur la base de 16 588 383 au 31 décembre 2009 après déduction des titres d'auto contrôle.

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 ou moins values latentes sur la valeur des ensembles immobiliers.

En conséquence, l'actif net réévalué (ANR) hors droits est obtenu en tenant compte des plus ou moins values latentes sur les ensembles immobiliers calculées avec les valeurs hors droits déterminées par les experts indépendants, sans effectuer par ailleurs de calcul de juste valeur de la dette.

L'ANR par action est calculé sur la base des titres donnant accès au capital après déduction des titres d'auto contrôle (70 210 au 31 décembre 09), en tenant compte des instruments dilutifs en place (30 150 attributions gratuites d'actions).

Les variations de l'exercice se décomposent ainsi :



L'ANR s'élève à 30,60 € / action au 31 décembre 2009 contre 39,57 € au 31 décembre 2008, soit en diminution de 22,7%.

1.5 Évolution et perspectives d'avenir

1.5.1 Événements postérieurs à la clôture

Le programme de bureaux neuf dénommé immeuble «Jazz», situé à Boulogne-Billancourt (92), angle du cours de l'île Seguin et de la rue Bontemps, a été livré le 05 janvier 2010.

1.5.2 Perspectives d'avenir

Eurosic bénéficie d'une forte visibilité sur le cash flow courant lié aux immeubles en exploitation du fait :

- d'un taux d'occupation proche de 100% ;
- de la structure des baux en place qui ont une maturité moyenne de 6 ans et pour lesquels les options de sortie ou de renouvellement dans les trois années qui viennent, sont limitées à 18% du montant des loyers au 31 décembre 2009 ;
- de la très bonne qualité de crédit des preneurs ;
- de 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.

La première commercialisation en 2010 et 2011 des immeubles récemment livrés ou en cours de développement est une source de progression significative à moyen terme du cash flow courant, l'effet en année pleine de la location à 100% de ces immeubles représentant de l'ordre de 20% du cash flow courant de l'année 2009. Cette progression fera suite à une baisse du cash flow courant en 2010 compte tenu de la situation locative des immeubles récemment livrés.

Eurosic mettra en œuvre en 2010 une politique de gestion dynamique de ses actifs en fonction des conditions de marché, en arbitrants plus de 75 millions d'euros d'actifs mûrs et/ou non stratégiques et en réinvestissant dans des actifs de bureaux de qualité en Ile de France sur des marchés bien desservis et reconnus, en ligne avec la stratégie définie de concentration du portefeuille sur cette classe d'actifs.

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

1.6 Recherche et développement

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

1.7 Informations environnementales

Eurosic, de par son métier de foncière, est directement concernée par les travaux du Grenelle de l'Environnement lequel a mis au centre des préoccupations nationales les grandes thématiques écologiques et environnementales dans un souci de préservation des ressources de la planète.

L'immobilier a en effet un rôle majeur pour l'application de l'ensemble des démarches participant du développement durable, initiées soit de manière individuelle (acteurs privés : investisseurs, architectes, bureaux d'études spécialisés) soit dans le cadre des politiques publiques (réflexion des villes et régions au titre de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme).

Eurosic, dans le cadre d'une démarche volontaire, a souhaité placer au centre de ses préoccupations l'amélioration du cadre de vie de ses locataires et de ses collaborateurs et plus généralement de contribuer à la qualité du secteur tertiaire et de son insertion au sein de la cité.

Enfin, il est à souligner que l'amélioration des performances énergétiques des immeubles est désormais un facteur incontournable de valorisation des actifs se traduisant notamment en termes d'attractivité des immeubles et de ralentissement de leur cycle d'obsolescence.

En matière de développement durable d'Eurosic l'action s'articule autour de 2 principaux thèmes :

- La gestion environnementale réglementaire des actifs
- Des démarches volontaires de développement durable.

1.7.1 Gestion environnementale réglementaire

Les principaux risques environnementaux et sanitaires liés à l'immobilier font l'objet d'un ensemble de dispositions légales et réglementaires permettant d'en assurer la conformité et le contrôle.

À titre d'illustration, ci-dessous les principaux équipements et / ou matériaux y étant soumis :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) : un certain nombre d'équipement (climatisation / groupes électrogènes, stockage de matières combustibles etc....) est au régime soit de la déclaration soit de l'autorisation et des obligations découlant de son exploitation.
- La légionellose : ce risque sanitaire est notamment encadré par les dispositions de la circulaire n°98-771 du Ministre de l'Emploi et de la Solidarité. Les réseaux d'eau chaude sanitaire et les systèmes de climatisation comportant des tours aéro-réfrigérantes y sont soumis.
- L'amiante : le Code de la santé publique en ses articles R 1334-15 et suivants interdit depuis juillet 1997 l'utilisation de ce matériau en matière de construction et prévoit sa localisation, son enlèvement et / ou son confinement sur les existants, le tout dans le cadre d'une gestion suivie au travers d'un Dossier Technique Amiante (DTA) pour chaque immeuble. Le but étant la préservation à la fois des utilisateurs et des intervenants en cas de travaux.
- L'état parasitaire : la loi 99-471 du 8 juin 1999 impose d'annexer à tout acte de vente un état parasitaire (termite et autres insectes xylophages) de moins de 6 mois.
- Le Diagnostic de Performance Energétique (DPE) : le Code de la construction et de l'habitation (loi n° 2004-1643 du 9 décembre 2004, et articles R. 134-1 à R.134-5 ; décret n° 2006-1147 du 14 septembre 2006) a instauré, à compter du 1er novembre 2006, l'obligation de fournir ce diagnostic, lequel n'a toutefois qu'une valeur informative.
- La pollution des sols : il s'agit d'un risque sanitaire, pouvant affecter les exploitants d'un site, lié à son exploitation antérieure (reconversion de friches industrielles, terrains ayant accueillis des remblais etc....). En cas d'acquisition et / ou de travaux, un audit est réalisé par des laboratoires spécialisés (étude historique / prélèvements sur site).
- L'état des Risques Naturels et Technologiques (ERNT) : La loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques naturels et technologiques a instauré l'obligation pour le vendeur ou le bailleur d'annexer aux actes de vente et aux baux un état des risques naturels et technologiques (en vigueur à partir du 1er juin 2006).

Dans le cadre de la gestion de ses actifs tant en exploitation qu'en développement, Eurosic veille à l'application des dispositions légales et réglementaires.

1.7.2 Démarche volontaire de développement durable

Afin de se donner les moyens de ses ambitions tant sur le plan éthique qu'économique, Eurosic a mobilisé, depuis bientôt 3 ans, ses administrateurs au sein d'un Comité de développement durable, lequel élabore actuellement les bases d'une charte environnementale.

Le Comité de développement durable est également en charge du suivi des actions mises en œuvre afin de circonscrire les risques inhérents aux actifs détenus, de préconiser de nouvelles actions le cas échéant et d'évaluer la qualité du service offert aux clients locataires en matière de développement durable.

Au cours de l'exercice 2009, le Comité s'est réuni le 5 mars 2009.

Afin d'anticiper l'évolution des textes législatifs et réglementaires induits par les décisions du Grenelle de l'Environnement, le Comité a notamment validé la mise en place des actions suivantes :

- Objectifs qualitatifs forts en termes de performance énergétique et de développement durable pour les actifs en cours de développement
- Préparation d'un audit sur le patrimoine existant en vue de la mise en place d'un plan d'action.

Il est également rappelé que dans un contexte économique tendu, les locataires sont de plus en plus attentifs au ratio charges par m². En conséquence, Eurosic prend en compte cet élément en privilégiant une démarche certification «HQE Exploitation», en partenariat avec ses locataires et en faisant progresser l'ensemble des performances environnementales de ces actifs en développement notamment vers une labellisation Bâtiment Basse Consommation (BBC).

1.7.2.1 Les futures opérations de développement

Eurosic a pour politique que toute nouvelle opération de développement soit systématiquement labellisée Haute Qualité Environnementale (HQE) et pour objectif qu'à compter de l'année 2010 tout nouveau développement sera conçu pour atteindre la labellisation Bâtiment Basse Consommation (BBC).

L'atteinte de ces objectifs nécessite la prise en compte des aspects environnementaux dès la première esquisse du projet.

1.7.2.2 Les opérations de développement en cours

Les actifs en cours de développement ont bénéficié d'une attention systématique aux aspects du développement durable.

«Quai 33»

Eurosic a déposé le dossier de certification HQE Exploitation de cet actif en février 2010.

Par ailleurs elle a veillé au respect de la Charte de développement durable de la Ville de Puteaux dont elle est signataire, laquelle prévoit également :

- Réduction des consommations énergétiques globales par une conception spécifique de la façade et par la mise en place d'une gestion technique centralisée des dépenses énergétiques
- Suppression des tours aéro-réfrigérantes 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»

L'immeuble est certifié HQE tertiaire pour la phase «programme et conception» et répond à minima à la réglementation thermique en vigueur (RT 2005). Une demande de label THPE est en cours sur cet actif. En ce qui concerne la certification HQE, au stade actuel de son développement, l'immeuble a obtenu l'avis favorable de Certivea pour la phase réalisation.

«Jazz»

Cet immeuble fait 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.

L'immeuble bénéficiera de même d'une démarche HQE Exploitation à partir de février 2010.

1.7.2.3 Le patrimoine en exploitation

Suite aux orientations prises par le Comité de développement durable, un audit du patrimoine est en cours de préparation et sera lancé dès le début de l'année 2010.

Cet audit permettra à Eurosic d'établir une situation des performances énergétiques de son patrimoine et de détailler les potentiels d'amélioration. Ses résultats permettront d'engager progressivement des démarches HQE Exploitation sur le patrimoine dans son ensemble.

La réduction de la facture énergétique sera bien entendu une priorité. Toutefois, cet audit sera aussi un moyen d'identifier les améliorations possibles dans les domaines du confort et de la santé des locataires.

Eurosic souhaite que ces améliorations soient mises en place grâce à des partenariats pragmatiques avec ses locataires, ses fournisseurs et ses property managers. Dès aujourd'hui, Eurosic porte attention aux débats réglementaires sur le bail vert (bailleur-locataire) et aux contrats de performances énergétiques (bailleur-property) dont les statuts seront précisés par la prochaine loi Grenelle II.

1.7.2.4 L'engagement des collaborateurs

Les équipes d'Eurosic sont sensibilisées au développement durable et aux changements organisationnels qui lui sont associés. Eurosic est attentive à l'aptitude de ses collaborateurs à répondre aux problématiques émergentes sur ce sujet.

Les entretiens annuels d'évaluation abordent le développement durable sous ses aspects : formations, projets innovants, engagements sociaux, etc....

Le nombre croissant des propositions lors de ces entretiens annuels et lors de réunions informelles ont fait naître la nécessité de créer une Charte Eurosic du développement durable, décision validée par le Comité de développement durable du 5 mars 2009.

Cette charte, qui est en cours d'élaboration, rassemblera :

- La politique d'achat éco-responsable : il s'agit par exemple de choisir des produits nettoyants peu nocifs, des ampoules et des ordinateurs peu consommateurs d'énergie, du papier recyclé ou encore du matériel de bureau en bois FSC.
- L'engagement sur les gestes du quotidien : recyclage, impression recto-verso des documents et utilisation de la visioconférence au lieu de déplacements en avion.
- L'ensemble de l'action sociale de la Société et ses accords avec ses partenaires et locataires.

1.8 Principaux risques et incertitudes auxquels est exposé d'Eurosic

La Société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats (ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs) et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés.

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.

Le rapport du Président du Conseil d'administration sur la gouvernance et le contrôle interne, figurant au chapitre I.8 du document de référence, vient compléter cette partie s'agissant de la gestion des risques.

1.8.1 Les risques juridiques

1.8.1.1 Les risques liés à la réglementation

Risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux sociétés d'investissement immobilier cotées «SIIC»

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

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 de certaines obligations. Il convient de se référer également au chapitre II.7 du document de référence d'Eurosic.

Ces principales obligations se détaillent comme suit :

- Obligation de distribuer une part significative des bénéfices. L'application du régime «SIIC» est subordonnée au respect d'une obligation de distribution d'une part significative des bénéfices de l'exercice. Le régime SIIC 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.
- La SIIC peut exercer des activités accessoires (ex : marchands de biens, commercialisation promotion immobilière...) sous réserve que la valeur des actifs affectés à ces activités ne dépasse pas 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 dividendes prélevés sur les revenus et plus-values exonérés de la Société et distribués à un actionnaire détenant directement ou indirectement plus de 10% du capital, lorsque ces dividendes ne sont pas imposés à l'IS ou à un impôt étranger équivalent.
- La sortie définitive de la Société du régime «SIIC», du fait du manquement à l'une des conditions d'application de ce régime, est sanctionnée par le paiement d'un impôt complémentaire sur les plus-values latentes et sur les bénéfices exonérés et non distribués.

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.

Gestion et suivi des risques liés à l'application du régime «SIIC» :

Ces obligations liées à l'application du régime «SIIC» sont suivies et contrôlées par la Société.

En effet, l'obligation de distribuer une part significative des bénéfices d'Eurosic est contrôlée au moins une fois par an lors de la distribution des dividendes au travers notamment l'établissement de la liasse fiscale.

De même, la composition du capital de la Société fait l'objet d'un reporting par la direction financière d'Eurosic. Les dispositions relatives aux différents franchissements de seuils permettent également de suivre les éventuelles évolutions dans la structure du capital d'Eurosic. Il convient de préciser qu'au jour de la rédaction du présent rapport de gestion, la composition du capital est en accord avec les obligations résultant du régime «SIIC».

Il est également précisé d'une part que la Société ne réalise pas d'activités accessoires dont les actifs dépassent 20% de la valeur brute de ses actifs et d'autre part que le prélèvement fiscal de 20% pour les distributions faites à un actionnaire détenant directement ou indirectement plus de 10% du capital n'est pas applicable à la Société, les actionnaires détenant plus de 10% du capital étant soumis à l'IS.

L'ensemble de ces contrôles liés au respect des obligations «SIIC» est proposé à la validation du Comité de direction d'Eurosic.

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.

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.

Gestion et suivi des risques liés à la réglementation applicable :

Comme indiqué précédemment, 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.

S'agissant de la réglementation liée aux baux, la rédaction des contrats sur la base de standards étudiés par les services de gestion en collaboration avec les juristes de la Société et des avocats (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 également portée sur le respect des réglementations sanitaires et environnementales, afin d'éviter tout incident pouvant nuire à la réputation de la Société. Les risques industriels et sanitaires sont spécifiquement développés au paragraphe 1.8.2 «Les risques industriels et environnementaux» du rapport de gestion.

1.8.1.2 Les risques liés à la réputation de la Société

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

Gestion et suivi des risques liés à la réputation de la Société :

Dans le double objectif d'assurer la transparence des activités des «SIIC» 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).

1.8.2 Les risques industriels et environnementaux

Eurosic s'assure systématiquement que ses actifs soient loués à des locataires «primes», dont la qualité de signature et la réputation sont reconnues et respectées. Les baux d'Eurosic contiennent des clauses de «juste utilisation du site» qui imposent aux locataires de s'acquitter de l'ensemble de ses obligations réglementaires et environnementales.

Cependant, l'activité d'investisseur et de bailleur d'Eurosic ne l'engage aucunement quant aux risques liés à l'activité de ses locataires. Les seuls risques portés directement par la Société découlent des obligations réglementaires énumérées au paragraphe 1.8.1.

1.8.3 Les risques de crédit / de contrepartie

Les risques vis-à-vis des locataires / clients / débiteurs sont analysés au paragraphe 1.8.4 ci-dessous.

Vis-à-vis de nos établissements financiers, les 2 principaux risques encourus par Eurosic vis à vis de ses établissements financiers sont :

- L'absence de mise à disposition de fonds malgré des engagements reçus de droits de tirage sur des lignes de dettes pré-négociées : les droits de tirages de dette bancaire pour Eurosic se montent à 265,6 M€ sur le crédit syndiqué HSBC et 25 M€ de ligne de découvert autorisé chez Banque Palatine.
- L'absence de versement des flux liés aux contrats dérivés souscrits dans le cadre de couvertures de taux, sachant qu'Eurosic ne deviendra receveur au titre d'un contrat que pour un E3M supérieur à 4,20% au jour des fixings contractuels.

Gestion et suivi des risques de crédit et de contrepartie :

Eurosic a favorisé l'extension du nombre de banques du crédit syndiqué pour limiter l'impact d'une défaillance unitaire d'un établissement financier. Aujourd'hui, le pool bancaire comporte 11 banques.

Les couvertures de taux ont été majoritairement souscrites auprès de HSBC, chef de file du crédit syndiqué et uniquement avec des banques appartenant au pool bancaire.

1.8.4 Les risques opérationnels

1.8.4.1 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 :

Évolution 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.

Évolution 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.

26

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.

Gestion et suivi des risques conjoncturels :

La Société suit l'ensemble de ces risques conjoncturels au travers notamment de :

- La réalisation d'expertises bi-annuelle sur l'ensemble du patrimoine de la Société qui permettent de mesurer l'évolution des différents paramètres évoqués ci-dessus.
- La réalisation de rapports d'activité trimestriels, présentés au Conseil d'administration, qui font état de l'évolution des marchés locatifs et de l'investissement.
- Une veille active du secteur professionnel (participations à des points marchés et conférences, réunions de la FSIF, abonnements à des revues professionnelles...).

1.8.4.2 Les risques liés au portefeuille de la Société

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...).

Gestion et suivi du risque lié au nombre limité de locataires :

Le portefeuille de la Société est principalement composé d'actifs immobiliers liquides (65% de bureaux) qui ne sont pas spécifiques à un certain type de locataires ou d'activité.

1.8.4.3 Les risques liés à 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.

Gestion du risque lié au non renouvellement des baux :

La Société a mis en place des tableaux de bord permettant de suivre les différentes échéances des baux et d'anticiper les éventuelles libérations par les locataires.

La Société a axé sa stratégie d'asset management sur la renégociation des baux afin notamment d'allonger la durée moyenne des baux.

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.

Gestion du risque de défaillance :

La Société porte une attention particulière au risque de défaillance de ses locataires et dispose d'un outil qui permet d'appréhender leur solvabilité (COFACE). Ainsi, une notation des locataires est réalisée 2 fois par an.

En outre, la Société réalise un reporting mensuel des impayés et procède à une évaluation de chaque locataire prospect afin d'évaluer leur santé financière.

1.8.4.4 Les risques liés à 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 été en mesure d'apprécier l'exhaustivité des risques juridiques liés à ces actifs (non communication par le vendeur d'informations ou d'éléments affectant l'actifs).

Les risques fiscaux lors de montages spécifiques peuvent également avoir une incidence significative sur la performance attendue de l'actif.

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).

Gestion des risques liés à la politique d'investissement et d'arbitrage :

Conformément au règlement intérieur du Conseil d'administration d'Eurosic, le Directeur Général doit recueillir l'avis préalable du Conseil d'administration et du Comité d'investissement concernant tout projet d'investissement (i) dès lors que la valeur des actifs concernés par ledit projet d'investissement est supérieure à 20 000 000 € (hors droits) ; ou (ii) dès lors que le projet d'investissement envisagé n'entre pas dans le cadre du plan stratégique examiné par le Conseil d'administration, quelle que soit la valeur des actifs concernés (iii) qui puisse faire l'objet d'un conflit d'intérêts.

Cette règle de gouvernance permet une analyse approfondie des actifs du portefeuille afin de se positionner sur une éventuelle cession ou acquisition dans le respect de la stratégie définie par la Société. Cette règle permet également un suivi et un contrôle, par les organes d'administration et de gouvernance, de l'ensemble des processus d'investissements et d'arbitrages.

1.8.4.5 Les risques liés aux participations détenues par la Société

La Société détient une participation de 50% dans la SCI Cuvier Montreuil aux côtés de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) et de 6,48% 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.

Gestion des risques liés aux participations détenues par la Société :

Concernant la SCI Cuvier Montreuil, un Comité des associés se tient au moins 2 fois par an afin que la CDC et Eurosic arrêtent une stratégie de gestion de la SCI.

En outre, la répartition des tâches entre Eurosic et la CDC a été clairement définie de manière contractuelle. A ce titre, Eurosic est en charge de l'asset management de la SCI.

1.8.5 Les risques de liquidité

La société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

Le risque de liquidité proviendrait du fait de ne pouvoir faire face à des engagements nécessitant des flux financiers pour lesquels la société n'aurait pas les ressources en interne ou via des engagements reçus par des tiers.

Eurosic a mis en place un process d'analyse de la trésorerie lui permettant de vérifier sa capacité à honorer ses engagements de fonctionnement courant. Par ailleurs, Eurosic a mis en place avec des banques des droits de tirage ou lignes de découvert autorisées et veille à diversifier les sources de financements tel qu'évoqué au 1.8.3.

Par ailleurs, une analyse de sensibilité des paramètres pouvant nécessiter des décaissements importants et rapides (à la suite de bris de covenants bancaires) est très régulièrement menée. Eurosic mène en conséquence une politique lui permettant de rester à des niveaux suffisamment «éloignés» des limites imposées par les covenants bancaires.

Les ratios de l'entreprise sont :

- Au niveau de la SCI Cuvier, ICR à 1,5X et LTV à 50%
- Au niveau d'Eurosic, ICR consolidé à 1.5X et LTV consolidée à 65%.

Enfin, la Société ne fait pas face à des échéances de remboursement de crédit avant 2014.

31 décembre 2009	Encours tirés	Échéance de remboursement	Droits de tirage complémentaire	Échéance du droit	Échéance de remboursement
Découvert bancaire autorisé	0,0	juin-10	25,0	juin-10	juin-10
Emprunt bancaire HSBC	584,4	juillet-14	265,6	octobre-10	juillet-14
Emprunt bancaire BAYERN LB	30,0	octobre-15	0,0	s.o.	s.o.
Emprunt bancaire BPCE	175,6	mai-18	0,0	s.o.	s.o.
Total	789,97	s.o.	290,60	s.o.	s.o.

1.8.6 Les risques de marché

Les risques de taux

Eurosic est exposé au risque de taux pour la part de son endettement à taux variable et a mis en place une politique de couverture de taux essentiellement à travers des swaps à taux fixe.

Tous les produits dérivés souscrits l'ont été dans un but de couverture de taux. Les couvertures ont été acquises de façon à être parfaitement corrélée à la dette tant en terme de maturité, que de date de fixing amenant à une efficacité de 100%.

Le taux de couverture global s'établit à 88,3%.

31 décembre 2009		Dettes bancaires		Couvertures		Exposition après couvertures	
Échéance	Banque	Encours de dette bancaire (M€)	Type de taux	Notionnel de couverture (M€)	Niveau de couverture	Encours non couvert (M€)	Poids de la dette
s.o.		0,0		0,0	0,0	0,0	0,0
à moins de 1 an		0,0		0,0	0,0	0,0	0,0
juil.-14	HSBC - Pool Bancaire crédit syndiqué	584,4	variable	491,7	84,1%	92,7	15,9%
de 4 à 5 ans		584,4		491,7		92,7	15,9%
oct.-15	BAYERN LB (Quote part SCI Cuvier)	30,0	variable	30,0	100,0%	0,0	0,0%
mai-18	CNCE	175,6	fixe	175,6	100,0%	0,0	0,0%
à plus de 5 ans		205,6		205,6	0,0	0,0	0,0%
Total		790,0		697,3	88,3%	92,7	11,7%

L'encours non couvert est soumis trimestriellement au niveau des taux E3M. De ce fait, l'évolution de l'E3M de 100 points de base représente pour l'entreprise une évolution annuelle de ses frais financiers, dans le même sens, de 940 K€. Cette évolution impacte les frais financiers et entre donc dans le compte de résultat.

L'évolution des taux impacte aussi la valeur des contrats de couvertures. Cette variation impacte directement les capitaux propres sans passer par le compte de résultat.

31 décembre 2009	Encours de dette bancaire non couvert (K€)	Impact des frais financiers en résultat (K€)	Impact sur les valorisations des couvertures passant dans le compte de résultat
Impact d'une variation de + 0,5% des taux d'intérêts	92 658,9	469,73	Néant
Impact d'une variation de + 1% des taux d'intérêts	92 658,9	939,46	Néant
Impact d'une variation de - 0,5% des taux d'intérêts	92 658,9	-469,73	Néant

Au-delà de ces éléments, il convient de noter que l'entreprise est exposée lors de son refinancement au risque du niveau de marge bancaire qui sera obtenu compte tenu des conditions de marché.

1.8.7 Les risques de change

Eurosic n'est pas soumis au risque de change.

1.8.8 Les risques sur actions et autres instruments financiers

Eurosic n'est pas soumis au risque sur actions et autres instruments financiers.

1.8.9 Assurances et couverture de risque

Eurosic est souscripteur d'un programme d'assurances destiné à couvrir l'ensemble des risques susceptibles d'être encourus par Eurosic.

Les principaux risques pour lesquels Eurosic a organisé une protection d'assurance sont les dommages pouvant affecter son patrimoine immobilier ainsi que les responsabilités civiles pouvant être engagées dans le cadre de son activité de professionnel de l'immobilier ou de propriétaire d'immeubles.

Au cours de l'année 2009, Eurosic a procédé à une revue de l'ensemble de ses polices d'assurances afin d'en optimiser les coûts et le niveau de couverture.

L'appel d'offres suivant l'audit a permis à Eurosic de retenir MARSH en qualité de courtier unique.

2 cahiers des charges au titre des assurances dommages et Responsabilité Civile (RC), ont été rédigés en lien avec MARSH, et le tout a abouti à la souscription d'une police Dommages unique pour l'ensemble des actifs et d'une police globale RC pour Eurosic.

L'ensemble des polices d'Eurosic est décrit ci-dessous :

1.8.9.1 Les assurances de dommages

Nature de garantie :

Tous Risques Sauf - Dommages & Pertes de loyers
Propriétaire Non Occupant

Compagnie :

Chubb Insurance Company of Europe SA

Conditions et garanties :

Les actifs du patrimoine sont couverts aux pleines clauses et conditions de la police Dommages.

Toutefois certains actifs sont garantis en différence de conditions et / ou de limites (DIC/DIL*).

Les actifs sont assurés en valeur de reconstruction à neuf avec des extensions pertes de loyers de 36 mois.

La limite contractuelle d'indemnité est fixée à 100 000 000 € par actifs dans la majorité des cas.

Cette police comprend un volet Responsabilité Civile Propriétaire d'immeubles afin de garantir la Société contre les éventuels recours des voisins, de tiers ou de locataires.

() Differency Insurance Conditions - Differency Insurance Limits*

1.8.9.2 Responsabilité Civile

1.8.9.2.1 Responsabilité Civile des dirigeants

Nature de garantie :

Responsabilité civile des dirigeants

Compagnie :

CHARTIS

Assurés :

Les dirigeants de droit et de fait du souscripteur et de ses filiales

Garanties :

- responsabilité civile des dirigeants : toute réclamation introduite à leur encontre pendant la période d'assurance, mettant en jeu leur responsabilité civile individuelle ou solidaire et imputable à toute faute professionnelle réelle ou alléguée, commise dans l'exercice de leur fonction de dirigeant,
- défense civile et / ou pénale des dirigeants,
- garantie subséquente : 5 ans,
- extension des garanties aux assurés dans le cadre des réclamations liées aux rapports sociaux,
- prise en charge des frais de défense dans le cadre des réclamations conjointes,
- extension des garanties à des prestations de consultants en gestion de crise,
- extension des garanties aux amendes et / ou pénalités civiles,
- extension des garanties aux dirigeants de droit personnes morales du souscripteur.

1.8.9.2.2 Responsabilité civile maîtrise d'ouvrage

Nature de garantie :

Responsabilité civile maîtrise d'ouvrage

Compagnie :

CNA Insurance Company Limited

Activités assurées :

Les activités déclarées au contrat sont notamment les suivantes :

- Toute mission administrative, juridique, financière, fiscale, comptable, informatique, commerciale et technique pour l'étude, le montage et la réalisation d'opérations d'aménagement, de construction, de restauration, de réhabilitation, de rénovation, de transformation, modernisation, agrandissement, surélévation, remise aux normes de tous biens immobiliers à usage commercial et / ou de bureaux.
- Acquisitions foncières et immobilières, démolitions d'ouvrages existants ou à leur conservation, division, aménagement, assainissement et équipement de tous terrains.

Garanties / Capitaux assurés :

Tous dommages confondus : 10 000 000 € par sinistre et par opération

1.8.9.3 Siège social d'Eurosic

A l'occasion de son changement de siège social, Eurosic a souscrit auprès de la Compagnie HISCOX, une police Multirisques qui couvre son siège social en dommage aux biens.

1.8.9.4 Les travaux de construction et de rénovation

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

Tous Risques Chantiers

La Tous Risques Chantiers couvre l'ensemble des dommages survenus pendant les travaux de construction, sans recherche de responsabilité des intervenants à l'acte de construire.

Domage ouvrages

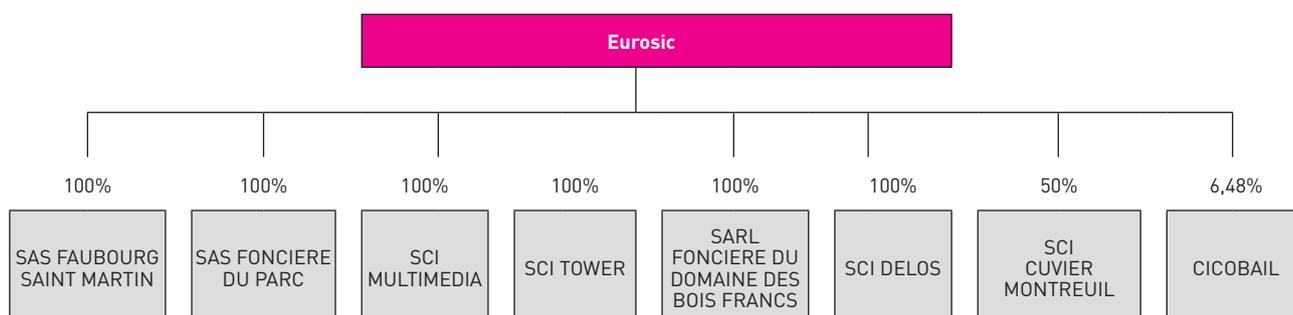
Ce contrat couvre, après la réception des travaux, tous les dommages de nature décennale affectant le bâtiment, c'est à dire ayant compromis la solidité de son bâtiment ou qui le rend impropre à l'usage auquel il était destiné.

2. RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES SOCIAUX

Les états financiers de l'exercice 2009 ont été arrêtés selon les mêmes principes et méthodes que pour l'exercice 2008, mais leur comparabilité est affectée par des variations de période et de périmètre.

L'exercice social clos au 31 décembre 2009 couvre une durée de 12 mois.

Eurosic détient au total 6 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 (6,48%) :



Pour la présentation de la situation et de l'activité de la Société durant l'exercice écoulé, il convient de se référer au § 1.1. du présent rapport de gestion.

2.1 Résultats de l'activité de la Société

La société Eurosic, a réalisé au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009 un chiffre d'affaires de 58,6 M€ et une perte d'un montant de - 106,84 M€.

2.1.1 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires s'élève à 58,6 M€ et se compose de :

En €	31/12/2009	31/12/2008
Loyers	49 546 737	45 643 618
Refacturations	3 907 650	2 810 859
Honoraires de gestion	1 234 773	824 542
Reprises sur amort., provisions, transferts de charges	3 698 427	22 652
Autres produits	247 191	120 851
Total des produits d'exploitation	58 634 778	49 422 521

Le chiffre d'affaires de 58,6 M€ se compose essentiellement de revenus locatifs pour 49,5 M€ issus :

- des actifs de bureaux pour 34,1 M€
- des actifs de loisirs pour 11,3 M€
- des actifs de logistique pour 4,1 M€

La progression des loyers résulte principalement des effets de l'indexation.

2.1.2 Charges d'exploitation

En €	31/12/2009	31/12/2008
Autres achats et charges externes	4 758 293	5 060 900
Impôts, taxes et versements assimilés	3 572 959	3 289 645
Salaires et traitements	2 163 291	1 800 675
Charges sociales	1 176 979	855 095
Dotations aux amortissements	18 740 648	18 350 243
Dotations aux dépréciations locataires	10 142	100 000
Dotations aux dépréciations des immobilisations / Mali de fusion	103 374 526	127 939 930
Autres	396 799	151 052
Total des charges d'exploitation	134 193 638	157 547 540

Les charges d'exploitation s'élèvent à 134,2 M€ pour 2009, enregistrant au cours de l'exercice une baisse de 14,8% essentiellement liés à l'évolution des dotations aux dépréciations des immobilisations et du mali de la fusion avec Vectrane.

Conformément au règlement CRC n° 2002-10, Eurosic a réalisé au 31 décembre 2009 des tests de dépréciation de ses actifs immobiliers et de ses titres de participation.

Le test consiste pour les immobilisations corporelles à comparer la valeur nette comptable des actifs augmentée le cas échéant du mali de fusion avec la valeur recouvrable et pour les titres de participation, la valeur des titres augmentée le cas échéant du mali de fusion avec l'actif net réévalué calculé sur la base de la valeur recouvrable de l'actif sous jacent.

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 ou lorsque l'actif net réévalué est inférieur à la valeur des titres augmentée le cas échéant du mali de fusion, et si l'écart apparaît significatif, une perte de valeur est enregistrée.

Au 31 décembre 2009, Eurosic a constaté des provisions pour dépréciation du mali de fusion à hauteur de 21,1 M€ et des provisions pour dépréciation des actifs immobiliers pour 78,9 M€ et des provisions pour dépréciation des titres de participation pour 13,7 M€, au titre de ce test, soit un total de 113,7 M€ (contre 128 M€ en 2008).

Le total de 113,7 M€ s'impute à hauteur de - 100,0 M€ sur le résultat d'exploitation et - 13,7 M€ sur le résultat financier (cf. § 2.1.3)

2.1.3 Résultat financier

En €	31/12/2009	31/12/2008
Produits de participations	11 654 254	8 292 278
Produits d'autres valeurs mobilières	11 219	19 512
Autres intérêts et produits assimilés	1 663 445	3 234 736
Reprises sur provisions et transfert de charges	323 055	7 373 618
Produits nets sur cession de VMP	61 496	974 644
Total des produits financiers	13 713 470	19 894 788
Dépréciations / provisions	13 867 874	1 341 920
Intérêts et charges assimilées	30 872 415	24 611 648
Total des charges financières	44 740 289	25 953 568
Résultat financier	- 31 026 819	- 6 058 780

33

Le résultat financier se dégrade de - 6,1M€ à - 31,0 M€ en 2009 du fait principalement de l'augmentation des dépréciations sur titres de participation (- 12,5 M€), de l'augmentation des frais financiers du fait des développements en cours (- 6,2 M€) et de l'absence de reprises de provisions en 2009 (- 7M€) (cf. § 2.1.4).

2.1.4 Résultat exceptionnel

En €	31/12/2009	31/12/2008
Produits Exceptionnels	0	114 842
Opérations de gestion	31 465	0
Opérations en capital	226 649	7 333 964
Charges Exceptionnelles	258 114	7 333 964
Résultat exceptionnel	- 258 114	- 7 219 122

La forte variation du résultat exceptionnel entre les 2 exercices provient des opérations de simplification de l'organigramme juridique du Groupe intervenues en 2008 (TUP de 2 filiales).

2.1.5 Événements postérieurs à la clôture

Il convient de se référer au paragraphe 1.5.1 du présent rapport de gestion.

2.2 Situation financière de la Société

2.2.1 Évolution des capitaux propres

Les capitaux propres passent de 733,6 M€ à 600,2 M€ au 31 décembre 2009.

En €	Solde au 31/12/2008	Affectation résultat 2008	Autres	Distribution	Reclassement et dividende	Augmentation	Diminution	Résultat 2009	Solde au 31/12/2009
Capital	266 055 088								266 055 088
Prime d'émission	158 824 927			- 26 605 509	- 9 920				132 209 498
Prime apport	364 956 534								364 956 534
Prime fusion	73 854				- 9 269				64 585
Prime fusion sur boni	38 711 793								38 711 793
Charges Imputées									
Ecart de réévaluation									-
Réserve légale	26 311 214								26 311 214
Autres réserves									-
Report à nouveau	128 666	- 121 453 116		113 774					- 121 210 676
Autres réserves AGA					9 920				9 920
Distribution									-
Résultat	- 121 453 116	121 453 116						- 106 843 793	- 106 843 793
Situation nette	733 608 960	-	-	- 26 491 735	- 9 269	-	-	-106 843 793	600 264 163

La baisse des capitaux propres est liée à la distribution et au résultat de l'exercice.

2.2.2 Situation d'endettement net

En K€	31/12/2009	31/12/2008
Emprunts bancaires	515 790	481 409
Autres dettes financières	19 628	14 988
Dettes financières brutes	535 418	496 397
Trésorerie et équivalents de trésorerie	16 968	19 527
Endettement net	518 450	476 871

L'augmentation des emprunts bancaires provient essentiellement des tirages effectués pour financer les travaux de développement (Jazz à Boulogne Billancourt et 52 Hoche à Paris 8^{ème}).

2.2.3 Autres postes du bilan

L'actif immobilisé est passé de 1 192,0 M€ au 31 décembre 2008 à 1 104,7 M€ au 31 décembre 2009 avec la décomposition suivante :

En K€	31/12/2009	31/12/2008
Immobilisations incorporelles	147 644	167 055
Immobilisations corporelles	827 252	881 557
Immobilisations financières	129 811	143 397
Total des actifs immobilisés	1 104 707	1 192 009

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles diminuent de 167,0 M€ à 147,6 M€ au cours de l'exercice (cf. § 2.1.2).

Immobilisations corporelles :

Les immobilisations corporelles sont composées essentiellement des immeubles détenus en direct par Eurosic (constructions et terrains).

Sur l'exercice, elles diminuent de 54,3 M€ sous l'effet des dépréciations constatées.

	En K€
+ Travaux réalisés sur l'exercice	43 311
- dépréciations immeubles	- 78 886
- dotations aux amortissements et aux dépréciations	- 18 740
Évolution des immobilisations corporelles	- 54 315

Immobilisations financières :

Les immobilisations financières sont composées essentiellement des titres qu'Eurosic détient à 100% dans ses 6 filiales ainsi qu'une participation à 50% dans le capital de la SCI Cuvier.

S'y ajoute une participation dans le capital de la Société Cicobail dont Eurosic détient 6,48%.

Les immobilisations financières diminuent de 13,6 M€ sur l'exercice, principalement du fait de la dépréciation des titres Cicobail à l'issue du non-exercice de la promesse de vente détenue par Banque Palatine.

	En K€
+ Augmentations des immobilisations financières	+ 485
- Diminution liées à la détention d'actions propres	- 1 307
- Dotations nettes aux provisions sur titres immobilisés	- 13 687
Évolution des immobilisations financières	- 13 586

Actif circulant

En €	31/12/2009	31/12/2008
Créances	46 864	41 729
VMP et disponibilités	17 661	19 527
Charges constatées d'avance	3 578	4 424
Actif Circulant	68 103	65 680

La baisse de l'actif circulant est liée à la diminution du poste des valeurs mobilières de placement liées à la trésorerie disponible (- 8 M€).

2.2.4 Engagements hors bilan

Engagements donnés

Des engagements et garanties ont été consenties par Eurosic dans le cadre du crédit syndiqué d'une enveloppe de 850 M€ mis en place en octobre 2007 avec CALYON, HSBC France et NATIXIS. Ces garanties courent sur la durée du contrat et sont résumées au § 1.3.5.

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 décembre 2009 s'élève à 265,6 M€.

2.2.5 Délai de paiement

Délais de paiement Fournisseurs

	En €	
	31/12/2009	31/12/2008
Fournisseurs Factures dues (hors dettes sur factures non parvenues)	1 159 583	1 125 064
Décomposition		
Dettes fournisseurs s/ biens et services	1 142 291	581 593
Dettes fournisseurs s/ immobilisations	17 292	543 471

Concernant les fournisseurs s/ biens et services, le délai de règlement à compter de la réception de la facture est en moyenne de 20 jours.

Concernant les fournisseurs d'immobilisations, le délai est de 30 jours fin de mois.

2.3 Évolution et perspectives d'avenir de la Société

Il convient de se référer au paragraphe 1.5.2 du présent rapport de gestion.

2.4 Proposition prévisible d'affectation du résultat

Distribution

Nous vous proposons de distribuer aux actionnaires la somme de 29 931 197,40 €, soit 1,80 € par action.

Conformément à la guidance communiqué au marché en début d'année, cette distribution représente un montant supérieur à 75% du cash flow courant.

Cette distribution pourra, au choix de l'actionnaire, être perçue :

- soit en numéraire ;
- soit en actions ordinaires nouvelles.

Le prix d'émission des actions ordinaires nouvelles qui seront remises en paiement du dividende sera égal à 90% de la moyenne des premiers cours cotés aux 20 séances de bourse précédant le jour de la décision de mise en distribution diminuée du montant net du dividende, et arrondi au centime d'€ immédiatement supérieur.

Les actionnaires pourront opter pour le paiement du dividende en numéraire ou en actions ordinaires nouvelles du 20 avril au 5 mai 2010 en faisant la demande auprès de leurs établissements teneurs de comptes et ce pour la totalité du dividende leur revenant. À l'expiration de ce délai, le dividende ne pourra plus être payé qu'en numéraire.

La date de mise en paiement interviendra le 18 mai 2010.

Distributions antérieures :

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, nous vous signalons qu'au cours des 3 derniers exercices les montants distribués ont été les suivants :

Exercice clos	Nombre d'actions	Montant distribué par ction	Distribution globale
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
Au 31/12/2008	16 628 443	1,60 (3)	26 605 509,00

(1) dont 0,90 € éligible à l'abattement de 40%

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

(3) résultant d'une distribution exceptionnelle de réserves ayant la nature fiscale d'un remboursement d'apport

2.5 Gouvernement d'entreprise et capital social

2.5.1 Composition des organes d'administration et de direction et mandats exercés

2.5.1.1 Évolution de la gouvernance au cours de l'année 2009

Nous vous rappelons que l'Assemblée Générale mixte d'Eurosic du 2 septembre 2009 a approuvé la modification du mode de gouvernance d'Eurosic par l'instauration d'un Conseil d'administration en remplacement du Directoire et du Conseil de surveillance.

Cette transformation a été motivée par le souci de rendre la gouvernance de la Société plus efficiente, plus souple et plus claire au vu de sa taille.

Nous vous rappelons également que tant le Directoire que le Conseil de surveillance d'Eurosic ont exprimé leur souhait que le futur Conseil d'administration soit composé des membres actuels du Conseil de surveillance et du Président du Directoire.

Ainsi, l'Assemblée Générale a reconduit 12 membres du Conseil de surveillance et a nommé comme nouveaux administrateurs Jean-Eric VIMONT, Gérard AUBERT en tant qu'administrateur indépendant, ainsi que NEXITY en remplacement d'Hervé DENIZE et Alfonso Munk en remplacement de Cédric GUILLEMINOT. De plus, Monsieur Gérard Auffray a démissionné de ses fonctions le 1^{er} septembre 2009.

Les mandats des administrateurs expireront à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2012.

2.5.1.2 Composition du Directoire et du Conseil de surveillance d'Eurosic au 1^{er} janvier 2009

Sont exposés ci-dessous les noms des membres du Directoire et du Conseil de surveillance d'Eurosic en fonction au 1^{er} janvier 2009.

Membres du Directoire au 1^{er} janvier 2009

Monsieur Jean-Eric VIMONT Président et Membre du Directoire
Monsieur Gilbert Jean AUDURIER

Membres du Conseil de surveillance au 1^{er} janvier 2009

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 représentée par Monsieur Philippe DEPOUX

2.5.1.3 Composition du Conseil d'administration d'Eurosic au 31 décembre 2009

Sont exposés ci-dessous les noms et un résumé du parcours professionnel des membres du Conseil d'administration d'Eurosic en fonction au 31 décembre 2009.

Les mandats des administrateurs expireront à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2012.

Monsieur Jean-Eric VIMONT, Président Directeur Général

Avant d'être nommé Président Directeur Général d'Eurosic le 2 septembre 2009, Monsieur Jean-Eric Vimont a été entre le 1^{er} décembre 2008 et le 2 septembre 2009 Président du Directoire d'Eurosic.

Il a notamment assuré auparavant les responsabilités de Directeur Financier puis de Directeur Général Délégué du pôle Investissements de Nexity.

Avant de rejoindre Nexity en 2000, il a occupé différentes postes au Ministère des Finances et au Fonds Européen d'Investissement. Monsieur Jean-Eric VIMONT, né le 25 juin 1964, est diplômé de l'école Polytechnique et de l'école des Ponts et Chaussées.

Monsieur Daniel KARYOTIS, Vice Président

Monsieur Daniel KARYOTIS est Président du Directoire de la Banque Palatine depuis 2007.

Il a rejoint le Groupe Caisse d'Epargne en 1992 et a occupé différentes fonctions de direction au sein de la Caisse d'Epargne Champagne-Ardenne (CECA), avant de devenir membre du Directoire et Directeur Général de la Caisse d'Epargne du Pas-de-Calais en 1998 puis Président du Directoire de la CECA en 2002.

Auparavant, il a travaillé à la Société Générale sur les marchés financiers et chez Standard & Poor's.

Monsieur Daniel KARYOTIS, né le 9 février 1961, est diplômé de l'Institut d'Études Politiques de Paris, du Centre de Perfectionnement à l'Analyse Financière, et titulaire d'un DES d'analyse financière et économique. Il est membre de la SFAF.

Monsieur Gérard AUBERT

Monsieur Gérard AUBERT a été Président de CB Richard Ellis France de 1983 à 2006.

Auparavant, il a occupé différentes fonctions de direction au sein de l'administrateur de biens Dauchez Feau et du conseil en investissement d'entreprises GIM.

Monsieur Gérard AUBERT, né le 14 février 1944, est diplômé en Droit (licence) et est membre du Club de l'Immobilier d'Entreprise.

Monsieur Laurent DIOT

Monsieur Laurent DIOT est Directeur Financier de Nexity depuis 2008.

Il a exercé auparavant au sein de Nexity depuis 2000 les fonctions de Directeur du Développement et de Directeur Général Délégué à l'international.

Il a commencé sa carrière au sein de la Générale des Eaux, puis à la Compagnie Générale d'Immobilier et de Services (CGIS) en tant que Directeur de l'Audit et de la Stratégie.

Monsieur Laurent DIOT, né le 15 décembre 1967, est diplômé de l'école des Hautes Études Commerciales (H.E.C.)

Madame Marie-Françoise DUBAIL

Madame Marie-Françoise DUBAIL bénéficie d'une expérience professionnelle de 40 ans dans le domaine du crédit aux professionnels de l'immobilier tout d'abord au sein du Groupe Suez La Henin pendant 20 ans, puis dans le Groupe CCF HSBC de 1988 à 2007.

Elle a géré de 1990 à 1996 les créances douteuses de l'ensemble du Groupe CCF HSBC

Madame Marie-Françoise DUBAIL est née le 20 juin 1946.

38

Monsieur Alfonso MUNK

Monsieur Alfonso Munk est Directeur Exécutif chez Morgan Stanley en charge des investissements immobiliers des fonds MSREF pour la France et le Benelux depuis 2009.

Il a rejoint Morgan Stanley en 2002 et a occupé différentes fonctions de direction notamment en Espagne et en Amérique du Sud. Avant de rejoindre Morgan Stanley, il a occupé différents postes chez PricewaterhouseCoopers et Jones Lang LaSalle.

Monsieur Alfonso Munk, né le 3 mars 1974, est titulaire d'un MBA de la Wharton Business School et diplômé en finance et immobilier à l'université de Cornell.

Monsieur Jean-Paul SORAND

Monsieur Jean-Paul Sorand est Président de Parigest et de la Compagnie des immeubles de la Plaine Monceau depuis 1997.

Au cours de sa carrière, il a notamment été Président Directeur Général de l'Immobilière Satis, de la Société des immeubles de France et de Locare, et Directeur Général de Simco.

Monsieur Jean-Paul Sorand, né le 10 août 1941, est Ingénieur des travaux publics, diplômé de l'Institut d'Administration des Entreprises de Paris et d'études approfondies de finances. Il est membre de la RICS.

Madame Catherine STEPHANOFF

Madame Catherine Stephanoff est Secrétaire Général et Directeur Juridique de Nexity depuis 2000.

Auparavant, elle a travaillé notamment en tant qu'Avocate Associée, Responsable Juridique de l'Établissement Public d'Aménagement de Saint-Quentin-en-Yvelines et Secrétaire Général du pôle immobilier de Campenon Bernard Construction.

Madame Catherine Stephanoff, née le 31 mai 1953, est licenciée en droit et détient un Certificat d'Aptitude à la Profession d'Avocat.

Monsieur Daniel VALOATTO

Monsieur Daniel Valoatto est Directeur Général Délégué à l'immobilier tertiaire de Nexity et Président Directeur Général de Nexity-Entreprises depuis 1999.

Auparavant, il a assuré différentes fonctions de direction au sein de Bouygues et Kaufman & Broad, avant de devenir Président Directeur Général du Groupe George V Industries en 1995.

Monsieur Daniel Valoatto est né le 28 juillet 1949.

BANQUE PALATINE représentée par Monsieur Jean-Marc RIBES

Société anonyme à Directoire au capital de 538 802 680 € dont le siège social est situé 42 rue d'Anjou - 75008 Paris, immatriculée au RCS sous le numéro 542 104 245 RCS Paris.

CAISSES D'EPARGNE PARTICIPATIONS représentée par Monsieur Antoine de MIRAMON

Société anonyme au capital de 536 394 286 € dont le siège social est situé 5 rue Masseran - 75007 Paris, immatriculée au RCS sous le numéro 383 680 220 RCS Paris.

GENERALI VIE représentée par Monsieur Philippe DEPOUX

Société anonyme au capital de 285 863 760 € dont le siège social est situé 11 boulevard Haussmann - 75009 Paris, immatriculée au RCS sous le numéro 602 062 481 RCS Paris.

NEXITY représentée par Monsieur Hervé DENIZE

Société anonyme au capital de 265 698 565 € dont le siège social est situé 1 terrasse Bellini – TSA 48200 - 92919 Paris La Défense Cedex, immatriculée au RCS sous le numéro 444 346 795 RCS Nanterre.

2.5.1.4 Composition des Comités au 31 décembre 2009 :

A l'occasion de la mise en place du Conseil d'administration, la composition du Comité d'audit et du Comité des nominations et des rémunérations a été revue en conformité avec les recommandations AFEP/MEDEF sur la gouvernance, chacun de ces 2 Comités comportant désormais deux tiers d'administrateurs indépendants.

La présidence des Comités d'investissement, d'audit et des nominations et des rémunérations a été confiée à des administrateurs indépendants, respectivement Gérard AUBERT, Jean-Paul SORAND et Marie-Françoise DUBAIL.

Au 31 décembre 2009, les Comités sont ainsi composés :

COMITÉ D'INVESTISSEMENT
Monsieur Gérard AUBERT, Président
Monsieur Alfonso MUNK
Monsieur Daniel VALOATTO
CAISSES D'EPARGNE PARTICIPATIONS représentée par Monsieur Antoine de MIRAMON
GENERALI VIE représentée par Monsieur Philippe DEPOUX
NEXITY représentée par Hervé DENIZE
COMITÉ D'AUDIT
Monsieur Jean-Paul SORAND, Président
Monsieur Laurent DIOT
Madame Marie-Françoise DUBAIL
COMITÉ DES NOMINATIONS ET DES RÉMUNÉRATIONS
Madame Marie-Françoise DUBAIL, Présidente
Monsieur Gérard AUBERT
NEXITY représentée par Monsieur Hervé DENIZE
COMITÉ DE DEVELOPPEMENT DURABLE
GENERALI VIE représentée par Monsieur Philippe DEPOUX, Président
Madame Catherine STEPHANOFF
Monsieur Daniel VALOATTO

2.5.1.5 Mandats des dirigeants au 31 décembre 2009

Sont exposés au chapitre II.5.6 «mandats des dirigeants» du document de référence, l'identité des membres du Directoire, du Conseil de surveillance et du Conseil d'administration d'Eurosic qui ont été en fonction au cours de l'exercice 2009.

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.

2.5.1.6 Option choisie pour l'exercice de la direction générale

Lors de sa réunion en date du 2 septembre 2009, le Conseil d'administration a décidé de confier la direction générale de la Société au Président du Conseil d'administration, Monsieur Jean-Eric VIMONT.

2.5.2 Rémunération des organes d'administration et de direction

2.5.2.1 Les rémunérations des membres du Conseil d'administration et du Conseil de surveillance

Versements individuels effectués aux membres du Conseil de surveillance / administration au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009 :

L'Assemblée Générale du 2 septembre 2009 a fixé le montant global annuel des jetons de présence à allouer aux membres du Conseil d'administration à la somme annuelle de 160 000 €, applicable pour l'exercice 2009 (prorata temporis) et pour les exercices suivants, jusqu'à nouvelle décision.

Le calcul des jetons de présence sur l'année 2009 a été fait sur la base d'une application prorata temporis des montants successivement arrêtés par les Assemblées Générales, 120 000 € jusqu'au 2 septembre 2009 (sur un périmètre de 12 membres) puis 160 000 € à partir du 2 septembre 2009 (sur un périmètre de 13 membres), soit une enveloppe totale de 133 333 €. Les règles d'affectation pour les membres du précédent Conseil de surveillance nommés en tant qu'administrateurs, suite à la modification du mode de gouvernance de la Société, ont été considérées sur une base annuelle que ce soit pour la franchise d'absence ou la présence à au moins 2 réunions. Pour les membres du Conseil d'administration qui n'avaient pas précédemment de fonctions au sein du Conseil de surveillance, la règle de présence, effective à 2 réunions au moins pour les Comités à l'exception du Comité d'investissement, est remplacée par la présence effective à 1 réunion au moins (pour le seul exercice 2009).

Le Conseil d'administration, réuni le 2 septembre 2009, a arrêté la répartition des jetons de présence telle qu'elle suit :

Conseil d'administration :

- 3 000 € fixe par membre du Conseil d'administration et par an ;
- 3 000 € de variable en fonction de la présence effective au cours des conseils de l'exercice avec une franchise d'une absence ;
- 6 000 € par an au titre de la Présidence, venant s'ajouter au montant dû au titre des présences ;
- 3 000 € 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

- 600 € par membre du Comité d'investissement et par présence effective ;
- 3 000 € de plafond par an et par membre du Comité d'investissement ;
- 4 000 € par membre des Comités de rémunération et d'audit et par an pour 2 présences au minimum ;
- 3 000 € par membre du Comité de développement durable et par an pour 2 présences au minimum ;
- 3 000 € 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 € par an au titre de la Présidence du Comité de développement durable, venant s'ajouter au montant dû au titre des présences ;

Le Conseil d'administration réuni le 17 février 2010 a alloué les jetons de présence dus au titre de l'exercice tel que suit :

Montant alloué à chaque membre du Conseil de surveillance / administration :

M. Jean-Eric VIMONT	4 000 €
M. Daniel KARYOTIS.....	14 042 €
M. Gérard AUBERT	5 585 €
M. Gérard AUFFRAY.....	4 636 €
M. Laurent DIOT	11 621 €
Mme Marie-Françoise DUBAIL	15 954 €
M. Cédric GUILLEMINOT (*)	4 859 €
M. Alfonso MUNK (*)	3 252 €
M. Jean-Paul SORAND	13 621 €
Mme Catherine STEPHANOFF	9 287 €
M. Daniel VALOATTO	8 137 €
M. Jean-Marc RIBES (BANQUE PALATINE)	6 760 €
M. Olivier COLONNA d'ISTRIA (CNCE)	4 973 €
M. Antoine de MIRAMON (CEP) (**).....	3 165 €
M. Philippe DEPOUX (GENERALI VIE)	8 887 €
M. Hervé DENIZE (NEXITY)	14 554 €

(*) Paiement des jetons auprès de Morgan Stanley

(**) Paiement des jetons auprès de CEP

Les membres du Conseil d'administration n'ont pas reçu d'avantages en nature. 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 160 000 €.

2.5.2.2 Les rémunérations des mandataires sociaux

Les tableaux concernant la rémunération des mandataires sociaux détaillés dans le cadre du code AFEP-MEDEF et de la Recommandation de l'Autorité des Marchés Financiers du 22 décembre 2008 figurent au chapitre II.5.4 «Rémunération des dirigeants» du document de référence.

Rémunérations au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009 :

Les rémunérations versées par la Société aux mandataires sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009 sont les suivantes :

Pour M. Jean-Eric VIMONT - Président du Directoire puis Président Directeur Général d'Eurosic :

a) Rémunération de Monsieur Jean-Eric VIMONT en qualité de Président du Directoire pour la période du 1^{er} janvier 2009 au 2 septembre 2009 :

Une convention de détachement, en date du 19 mars 2009, a été signée entre Nexity, Eurosic et Monsieur Jean-Eric VIMONT prévoyant (i) le remboursement par Eurosic à Nexity, à compter du 1^{er} janvier 2009, du salaire de Monsieur Jean-Eric VIMONT et (ii) la suspension, à compter du 1^{er} mars 2009, de son contrat de travail au sein de Nexity.

Pour les mois de janvier et février 2009, Eurosic a remboursé à Nexity la rémunération de Monsieur Jean-Eric VIMONT prorata temporis sur la base de 210 000 € annuels pour 13 mois. A compter de mars 2009 et jusqu'à la fin de son mandat de Président du Directoire, Jean-Eric VIMONT a perçu une rémunération au titre de son mandat sur la base de 210 000 € annuels versés par Eurosic.

Le Conseil de surveillance d'Eurosic du 29 mai 2009 a décidé de fixer la rémunération de Monsieur Jean-Eric VIMONT à 210 000 € annuels, répartis sur 12 mois, et de la porter, à compter du 1^{er} Janvier 2010 à 240 000 € annuels, répartis sur 12 mois.

Cette rémunération fixe était complétée d'une rémunération variable à hauteur de 140 000 € pour l'exercice 2009, se répartissant en 50 000 € discrétionnaires, à l'appréciation du Conseil, et 90 000 € liés à des critères de performance fondés sur la progression du cash flow courant tel que suit :

- Pour un cash flow courant inférieur à 36,5 M€ : part variable nulle ;
- Pour un cash flow courant compris entre 36,5 M€ et 37,5 M€ : la part variable s'établirait à 45 000 € ;
- Pour un cash flow courant compris entre 37,5 M€ et 38,5 M€ : la part variable s'établirait à 72 000 € ;
- Pour un cash flow courant supérieur à 38,5 M€ : la part variable s'établirait à 90 000 €.

b) Rémunération de Monsieur Jean-Eric VIMONT en qualité de Président Directeur Général pour la période du 2 septembre 2009 au 31 décembre 2009 :

Rémunération

Monsieur Jean-Eric VIMONT n'est titulaire d'aucun contrat de travail tant au sein d'Eurosic que de toute autre société et est rémunéré au titre de son mandat social.

Rémunération fixe : la rémunération fixe de Monsieur Jean-Eric VIMONT a été maintenue, par le Conseil d'administration du 2 septembre 2009, à 210 000 € annuels répartis sur 12 mois puis 240 000 € annuels répartis sur 12 mois à compter du 1^{er} janvier 2010.

Rémunération variable : la rémunération variable de Monsieur Jean-Eric VIMONT a été maintenue, par le Conseil d'administration du 2 septembre 2009, à 140 000 € pour l'exercice 2009 sans changement par rapport aux conditions exposées supra.

Attribution d'actions de performance

Conformément à l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale extraordinaire du 30 mai 2007 d'Eurosic, le Conseil d'administration du 2 septembre 2009 a décidé d'attribuer au bénéfice de Monsieur Jean-Eric VIMONT 10 000 actions dont 8 500 au titre du plan soumis au Conseil d'administration du 2 septembre 2009 et 1 500 actions au titre du plan suivant (sous réserve de son autorisation en Assemblée Générale).

Il convient de préciser que Monsieur Jean-Eric VIMONT deviendra propriétaire des actions à l'issue d'une période d'acquisition de 3 ans, à savoir le 11 septembre 2012, sous réserve des critères de performance décrits ci-après :

- a) La moyenne des 20 séances de bourse de l'action Eurosic précédant le jour de l'acquisition définitive des actions devra être au minimum égale à 17,49 € par action et
- b) La Société devra avoir respecté les perspectives financières données au marché durant la période d'acquisition relatives au cash flow courant ou à tout autre indicateur de performance opérationnelle, à savoir :
 - pour les exercices 2009, 2010 et 2011 : confirmation sur la base des comptes arrêtés à la clôture de l'exercice des perspectives financières communiquées au marché en début d'exercice et
 - pour l'exercice 2012 : confirmation par le Conseil d'administration, sur la base des comptes semestriels arrêtés au 30 juin 2012, du maintien des perspectives financières communiquées au marché en début d'exercice.

Il convient de préciser que si Monsieur Jean-Eric VIMONT est demeuré mandataire social pendant la durée période d'acquisition et si la moyenne des 20 séances de bourse de l'action Eurosic précédant le jour de l'acquisition définitive des actions est égale ou supérieure à 17,49 € par action mais que les conditions visées ci-dessous (b) ne sont pas satisfaites, Monsieur Jean-Eric VIMONT ne deviendra propriétaire que de 30% des actions qui lui auront été attribuées gratuitement.

Si les conditions visées ci-dessous (b) sont satisfaites mais que la moyenne des 20 séances de bourse de l'action Eurosic est inférieure à 17,49 € par action, Monsieur Jean-Eric VIMONT ne deviendra propriétaire que de 70% des actions qui lui auront été attribuées gratuitement.

Enfin, si les 2 conditions complémentaires ci-dessous (a et b) sont réunies, Monsieur Jean-Eric VIMONT deviendra à l'issue de la période d'acquisition propriétaire de la totalité des actions qui lui auront été attribuées gratuitement.

Monsieur Jean-Eric VIMONT devra conserver pendant la période de conservation fixée à 2 ans les actions qui lui ont été attribuées dans le cadre de ce plan d'attribution, étant précisé que 50% des actions de la Société définitivement acquises au titre du présent plan devront être conservées jusqu'à la cessation de ses fonctions. Par ailleurs, il devra acquérir une quantité d'actions de la Société correspondant à 5% des actions définitivement acquises. Cette acquisition devra être réalisée à la date de disponibilité desdites actions.

Indemnité de cessation de fonctions

Conformément à la loi TEPA du 21 août 2007, en cas de cessation de fonctions, les indemnités sont, soumises à des conditions de performance, mesurées par des critères objectifs et mesurables, ne pouvant être définis que par le Conseil d'administration, qui peut seul en constater la réalisation et doivent être approuvées par l'Assemblée Générale des actionnaires au travers d'une résolution spécifique.

Le Conseil d'administration du 2 septembre 2009 a décidé d'octroyer à Monsieur Jean-Eric VIMONT une indemnité de cessation de fonctions dans les conditions suivantes et conformément aux dispositions de la loi TEPA du 21 août 2007 :

- Montant fixé à 18 mois sur la base de la rémunération brute mensuelle moyenne perçue pendant les 12 mois précédant la cessation de fonctions ;
- Versement dans les cas suivants :
 - Révocation ou non renouvellement à son échéance du mandat social ;
 - Changement du mode de gouvernance ;
 - Fusion ou changement de contrôle entraînant le départ du Président.

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.

Critères de performance :

- Évolution du cours de bourse au minimum du même niveau que l'évolution de l'indice EPRA/NAREIT (Europe index) EUR depuis le début du mandat : 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 à hauteur de 35% de l'indemnité totale ;
- Cash flow courant consolidé (ou tout autre indicateur de performance opérationnelle) en ligne avec les perspectives financières données au marché 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 à hauteur de 65% de l'indemnité totale.

Conformément aux dispositions de l'article L 225-42-1 du Code de Commerce, l'indemnité de cessation des fonctions de Monsieur Jean-Eric VIMONT sera soumise pour approbation à la présente Assemblée Générale de la Société.

Avantage en nature

Monsieur Jean-Eric VIMONT ne bénéficie pas de voiture de fonction.

Retraite supplémentaire et couverture santé et prévoyance

Monsieur Jean-Eric VIMONT bénéficie, comme l'ensemble des salariés d'Eurosic, d'un régime de retraite supplémentaire à cotisations définies du Groupe Caisse d'Épargne Caisse Générale de Prévoyance, aux conditions suivantes :

- Cotisations sur la tranche A du salaire : 6%
- Cotisations sur la tranche B du salaire : 4%

Le montant comptabilisé par Eurosic au titre de la retraite supplémentaire de Monsieur Jean-Eric VIMONT ressort à 2 056 € pour l'exercice 2009.

Rémunération de Monsieur Gilbert-Jean AUDURIER en qualité de membre du Directoire d'Eurosic pour la période du 1^{er} janvier 2008 au 1^{er} septembre 2009 :

Rémunération

Monsieur Gilbert-Jean AUDURIER n'était pas titulaire d'un contrat de travail au sein d'Eurosic et était rémunéré au titre de son mandat social.

Rémunération fixe : la rémunération fixe de Monsieur Gilbert Jean AUDURIER était fixée à 190 000 € par an, répartis sur 12 mois.

Rémunération variable : en complément de cette rémunération fixe, Monsieur Gilbert-Jean AUDURIER bénéficiait d'une rémunération variable. Le Conseil de surveillance du 19 février 2009 a précisé que la rémunération variable 2009 de 80 000 € (soit 42% de la rémunération fixe) de Monsieur Gilbert-Jean AUDURIER serait fixée de la manière 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
- Et selon les évolutions du cash flow courant en 2009 :
 - Si le cash flow courant est inférieur à 36,5 M€ : 0 €
 - Si le cash flow courant est compris entre 36,5 M€ et 37,5 M€ : 25 000€
 - Si le cash flow courant est compris entre 37,5 M€ et 38,5 M€ : 40 000€
 - Si le cash flow courant est supérieur à 38,5 M€ : 50 000€

Clause de non concurrence

Aucune clause de non concurrence n'était imposée à Monsieur Gilbert-Jean AUDURIER à l'expiration de ses fonctions, aucune indemnité ne lui a donc été versée à ce titre. Il est toutefois rappelé que Monsieur Gilbert-Jean AUDURIER était 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 a été 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.

Indemnités de cessations de fonctions

Une indemnité de cessation de fonctions était prévue au bénéfice de 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 était fixée à 18 mois de la rémunération brute mensuelle perçue pendant les 12 mois précédant le départ.

Pour que cette indemnité soit perçue à 100%, les critères suivants devaient avoir été remplis et validés par le Conseil de surveillance de la Société :

- Évolution 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.

L'Assemblée Générale d'Eurosic du 29 mai 2009 a, conformément aux dispositions des articles L 225-90-1 et L 225-90 al.3 du Code de Commerce, approuvé les modalités de cette indemnité de cessations de fonctions pris par la Société au bénéfice de Monsieur Gilbert-Jean AUDURIER.

Le terme anticipé du mandat de Monsieur Gilbert-Jean AUDURIER résultant du changement de mode de gouvernance n'étant pas assimilable à une révocation ou à un non renouvellement, il n'a donc pas ouvert droit au bénéfice du mécanisme de cette indemnité.

Avantage en nature

Enfin, Monsieur Gilbert-Jean AUDURIER a bénéficié d'un véhicule de fonction.

2.5.3 Actionnariat salarié

Dans le cadre d'un plan attribution gratuite d'action par la Société, les salariés ne détiennent aucune action de la Société au 31 décembre 2009.

Le «Rapport du Conseil d'administration sur les attributions gratuites d'actions» figure au chapitre I.10 du document de référence.

2.5.4 Capital social et opérations sur titres

2.5.4.1 Capital social

Nous vous signalons l'identité des personnes détenant directement ou indirectement, à notre connaissance, au 31 décembre 2009, plus de 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 33,33%, 50%, 66,66%, 90% ou 95% du capital social ou des droits de vote de la Société.

La répartition du capital social d'Eurosic au 31 décembre 2009 est la suivante :

Sociétés	Nombre d'action déc 2009	Nombre de droits de vote	% du Capital
NEXITY PARTICIPATIONS	5 277 637	5 277 637	31,7%
BANQUE PALATINE	3 310 784	3 310 784	19,9%
P.H.R.V.	1 730 924	1 730 924	10,4%
COFITEM - COFIMUR	1 068 817	1 068 817	6,4%
GENERALI VIE IMMOBILIER COTE	1 228 620	1 228 620	7,4%
MORGAN STANLEY CO IN.PLC	978 620	978 620	5,9%
COVEA	855 974	855 974	5,1%
Auto détention	68 578	0	0,4%
Autres actionnaires	2 108 489	2 108 489	12,7%
Total	16 628 443	16 559 865	100,0%
Action de concert entre NEXITY PARTICIPATIONS ET BANQUE PALATINE			
Action de concert entre PHRV et COFITEM - COFIMUR			

Franchissement de seuil :

Le tableau ci-dessus résulte des déclarations figurant ci-après, intervenues au cours de l'exercice écoulé et depuis le 1er janvier 2009, qui à ce jour sont les seules connues de la Société :

Par courriers du 23 juillet 2009, les franchissements de seuils suivants ont été déclarés :

• Franchissement à la hausse :

- La Société par actions simplifiée Nexity Participations (Tour Initiale, 1 terrasse Bellini, TSA 48200, 92919 Paris La Défense cedex) a déclaré avoir franchi individuellement en hausse, le 20 juillet 2009, les seuils de 5%, 10%, 15%, 20%, et 25% du capital et des droits de vote de la Société Eurosic et détenir individuellement 5 277 637 actions Eurosic représentant autant de droits de vote, soit 31,74% du capital et des droits de vote d'Eurosic au jour de l'opération ;
- La Société par actions simplifiée Nexity Participations et Banque Palatine (42 rue d'Anjou, 75007 Paris) ont déclaré avoir franchi de concert en hausse, le 20 juillet 2009, les seuils de 1/3 et 50% du capital et des droits de vote de la Société Eurosic et détenir de concert 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 Société anonyme Nexity a déclaré avoir franchi directement en baisse, le 20 juillet 2009, les seuils de 25%, 20%, 15%, 10% et 5% du capital et des droits de vote de la Société Eurosic et ne plus détenir directement aucune action Eurosic. Elle détient désormais indirectement, par l'intermédiaire de la Société Nexity Participations qu'elle contrôle, 5 277 637 actions Eurosic représentant autant de droits de vote, soit 31,74% du capital et des droits de vote d'Eurosic au jour de l'opération.

Ces franchissements de seuils résultent de l'acquisition hors marché de 5 277 637 actions Eurosic par Nexity Participations auprès de Nexity, dans le cadre d'un reclassement interne au Groupe Nexity.

Par le même courrier, complété par un courrier du 28 juillet 2009, la déclaration d'intention suivante a été effectuée :

«Conformément aux dispositions de l'article L 233-7 VII du Code de Commerce, Nexity Participations déclare avoir l'intention de gérer sa participation dans Eurosic dans la continuité de la gestion passée de cette participation par Nexity. L'acquisition par Nexity Participations de la totalité des titres Eurosic détenus précédemment par Nexity est en effet une opération de reclassement interne. Nexity Participations n'envisage pas d'acquérir des titres Eurosic auprès de tiers, ni de demander une modification de la composition du Conseil de surveillance à son profit. Par ailleurs, au titre de la présomption de concert visée aux articles L 233-10 II 2 et 3 du Code de Commerce, Nexity Participations agit de concert avec Banque Palatine et la Caisse Nationale des Caisses d'Epargne et de Prévoyance». Le franchissement des seuils du tiers du capital et des droits de vote de la Société Eurosic de concert par Nexity Participations et Banque Palatine a fait l'objet de la décision de dérogation à l'obligation de dépôt d'un projet d'offre publique reproduite dans D&I 209C0974 du 8 juillet 2009 et publiée au Bulletin Officiel (BALO) du 10 juillet 2009.

• Franchissement de seuil postérieur à la clôture de l'exercice :

Nous vous signalons que par courrier en date du 13 janvier 2010, les sociétés anonymes Cofitem-Cofimur et Paris Hôtels Roissy Vaugirard (PHRV) ont déclaré avoir franchi de concert en hausse, le 13 janvier 2010, les seuils de 5%, 10% et 15% du capital et des droits de vote de la Société Eurosic et détenir de concert 2 799 741 actions Eurosic représentant autant de droits de vote, soit 16,84% du capital et des droits de vote de la Société Eurosic. Ce franchissement de seuils résulte de la mise en concert des sociétés Cofitem-Cofimur et PHRV vis-à-vis de la Société Eurosic.

A l'occasion de ces franchissements de seuils, l'AMF a publié le 14 janvier 2010 la déclaration d'intention des sociétés Cofitem-Cofimur et PRHV telle que suit :

«Conformément aux dispositions de l'article L 233-7 du Code de Commerce, les sociétés déclarantes indiquent que :

- leur déclaration résultant uniquement de la mise en concert, il n'y a pas lieu de préciser le mode de financement des acquisitions ;
- elles agissent de concert ;
- elles envisagent, en fonction des opportunités de marché, de poursuivre leurs achats, sans exclure de procéder à des arbitrages ;
- elles n'envisagent pas d'acquérir le contrôle de la Société ;
- les sociétés Cofitem-Cofimur et P.H.R.V. précisent qu'elles avaient réalisé leurs acquisitions de manière indépendante à des fins de placement. Leur présente déclaration de franchissement de seuils résulte uniquement de leur décision de gérer désormais leur participation de manière concertée, sans poursuivre de stratégie particulière à l'égard de l'émetteur qui aurait pour objet la mise en œuvre de l'une des opérations visées au 6 de l'article 223-17 du règlement général et il n'existe aucun accord de cession temporaire ayant pour objet ces actions ;
- elles envisagent de demander leur nomination ou celle d'une ou plusieurs personnes comme administrateur.»

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 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.
- Il n'existe pas de restriction statutaire à l'exercice des droits de vote.
- à 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'actionnariat 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 Conseil d'administration sont les règles légales et statutaires prévues aux articles 16 et 17 des statuts.
- En matière de pouvoir du Conseil d'administration, 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 4.
- 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, qui est décrite au paragraphe 6.9 dans les comptes consolidés d'Eurosic de l'exercice clos le 31 décembre 2009.
- Les accords prévoyant des indemnités en cas de cessation des fonctions de membres du Directoire / Conseil d'administration sont décrits au paragraphe 2.5.2 du présent rapport de gestion.

2.5.4.3 Opérations sur titres

2.5.4.3.1 Opérations sur titres effectuées par Eurosic sur ses propres titres

Informations cumulées 2009	
Nombre de titres composant le capital de l'émetteur au 31/12/2009	16 628 443 titres
Capital auto détenu de manière directe ou indirecte au début de l'exercice	76 472 titres
Nombre de titres auto détenus au 31 décembre 2009	68 578 titres, soit 0,41% du capital
Nombre de titres achetés dans l'année	89 441 titres
Nombre de titres vendus dans l'année	95 703 titres
Cours moyen des achats y compris frais de transaction (€)	19,33 €
Cours moyen des ventes y compris frais de transaction (€)	19,42 €
Frais de transaction (€)	30 000 €
Valeur du portefeuille (€) cours au 31 décembre 2009 : 23 €	1 577 294 €

2.5.4.3.1.1 Bilan du précédent programme de rachat des actions Eurosic :

Nous vous rappelons que l'Assemblée Générale mixte du 29 mai 2009 (7ème résolution) a conféré au Directoire, pour une période de 18 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 100 000 000 €. Par ailleurs, l'Assemblée Générale du 2 septembre 2009 a transféré cette délégation au Conseil d'administration afin de tenir compte du changement de mode de gouvernance. Le bilan du contrat de liquidité a fait l'objet d'un descriptif publié par voie de communiqué le 7 janvier 2010.

Contrat de liquidité

Dans le cadre du contrat de liquidité conclu avec Natixis Securities au cours de l'année 2009 afin d'assurer l'animation du marché secondaire ou de la liquidité de l'action, Eurosic a racheté 89 441 actions pour un montant de 1 728 847 € et cédé 95 703 actions pour un montant de 1 858 680 €.

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 2009, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité :

- 34 315 titres Eurosic
- 307 094,97 €

Autres objectifs du programme de rachat d'actions

Au cours de l'exercice 2009, il n'a été procédé à aucun rachat d'actions pour un objectif autre que la liquidité de l'action Eurosic.

Répartition des actions détenues au 31 décembre 2009

À la fin de l'exercice 2009, les 68 578 actions détenues directement par Eurosic, représentant 0,41% 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 5 400 actions attribuées aux salariés en 2008 et 24 750 actions attribuées aux salariés et aux mandataires sociaux en 2009. Le solde n'ayant pas été attribué.
- 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.
- 32 683 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.

2.5.4.3.1.2 Description du nouveau Programme de Rachat d'Actions

- Autorisation du programme : Assemblée Générale du 14 avril 2010.
- Titres concernés : actions ordinaires.
- Part maximale dont le rachat est autorisé : 10% à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à l'Assemblée ayant délégué la compétence au Conseil d'administration).
- Prix maximal d'achat : il est fixé à 200% de la moyenne des cours de bourse cotés aux 20 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 €.
- Objectifs :
 - 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,
 - Conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe,

- 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 d'Eurosic 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,
 - Assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la Société dans le cadre de la réglementation en vigueur,
 - Procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises, sous réserve de l'autorisation à conférer par votre Assemblée Générale des actionnaires dans sa 13^{ème} résolution à caractère extraordinaire.
- Durée du programme : 18 mois à compter de l'Assemblée Générale du 14 avril 2010, soit jusqu'au 14 octobre 2011.
La présente publication est disponible sur le site de la Société (www.Eurosic.fr).

Au 23 février 2010, les 64 548 actions détenues directement par Eurosic, représentant 0,4% du capital, étaient ainsi affectées :

- 30 150 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 5 400 actions attribuées aux salariés en 2008 et 24 750 actions attribuées aux salariés et mandataires sociaux en 2009.
- 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.
- 29 753 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.

2.5.4.3.2 Opérations sur titres réalisées par les membres du Directoire au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009

Nom	Qualité	Date	Nature de l'opération	Description de l'instrument financier	Prix	Montant
Gilbert-Jean AUDURIER	Membre du Directoire	04/03	Achat	Action	15,80 €	7 900 €
Gilbert-Jean AUDURIER	Membre du Directoire	05/03	Achat	Action	15,60 €	4 680 €
Gilbert-Jean AUDURIER	Membre du Directoire	10/03	Achat	Action	15 €	3 000 €
Gilbert-Jean AUDURIER	Membre du Directoire	10/08	Cession	Action	20 €	4 950,67 €
Gilbert-Jean AUDURIER	Membre du Directoire	11/08	Cession	Action	20,275 €	10 037,75 €
Gilbert-Jean AUDURIER	Membre du Directoire	12/08	Cession	Action	20,025 €	4 956,89 €

47

2.5.4.3.3 Opérations sur titres réalisées par les membres du Conseil de surveillance / Conseil d'administration au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009

Nom	Qualité	Date	Nature de l'opération	Description de l'instrument financier	Prix	Montant
Jean-Paul SORAND	Membre du Conseil de surveillance	24/08	Achat	Action	20,694 €	17 238,86 €
Jean-Paul SORAND	Administrateur	10/09	Achat	Action	21,59 €	17 319,35 €
Jean-Paul SORAND	Administrateur	11/09	Achat	Action	21,96 €	4 419,01 €
Jean-Paul SORAND	Administrateur	22/09	Achat	Action	24,05 €	2 468,45 €
Jean-Paul SORAND	Administrateur	23/09	Achat	Action	24,10 €	15 711,35 €
Jean-Paul SORAND	Administrateur	09/10	Achat	Action	24,47 €	4 530,15 €
Jean-Paul SORAND	Administrateur	12/10	Achat	Action	24,47 €	1 871,50 €
Jean-Paul SORAND	Administrateur	27/10	Achat	Action	25 €	9 331,38 €
Jean-Paul SORAND	Administrateur	28/10	Achat	Action	25 €	3 245 €
Jean-Paul SORAND	Administrateur	14/12	Cession	Action	23,319 €	13 906,44 €
Jean-Paul SORAND	Administrateur	23/12	Cession	Action	23,42 €	2 583,39 €
Jean-Paul SORAND	Administrateur	23/12	Cession	Action	23,42 €	4 306,05 €
Jean-Paul SORAND	Administrateur	24/12	Cession	Action	23,42 €	115,81 €

(Source : déclarations faites à l'AMF)

2.5.4.4 Délégations financières relatives aux augmentations du capital

L'utilisation de ces délégations fait l'objet d'un tableau récapitulatif (cf. Annexe 4 «tableau des délégations en matière d'augmentation de capital et autres autorisations en cours de validité»).

Afin d'assurer la continuité dans la mise en œuvre des délégations données par l'Assemblée Générale, nous vous rappelons que l'Assemblée Générale d'Eurosic du 2 septembre 2009 a pris acte du fait que les délégations données au Directoire étaient désormais de la compétence du Conseil d'administration, à savoir :

Délégations	Montant nominal maximum	Date Assemblée	Expiration
Autorisation d'attribuer gratuitement des actions	500 000 €	30.05.2007	29.07.2010
Autorisation d'augmenter le capital avec maintien du droit préférentiel de souscription	200 000 000 €	15.05.2008	14.07.2010
Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du droit préférentiel de souscription	100 000 000 €	15.05.2008	14.07.2010
Autorisation d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires		15.05.2008	14.07.2010
Délégation de pouvoir à l'effet d'augmenter le capital social en vue de rémunérer des apports en nature de titres	10% du capital	15.05.2008	14.07.2010
Délégation de pouvoir à l'effet d'augmenter le capital social par incorporation de réserves	200 000 000 €	15.05.2008	14.07.2010
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital social en vue de rémunérer des apports de titres en cas d'OPA initiée par la Société	100 000 000 €	15.05.2008	14.07.2010
Autorisation à l'effet de procéder à une ou plusieurs augmentations de capital réservées aux salariés de la Société adhérents d'un PEE	500 000 €	15.05.2008	14.07.2010
Autorisation de racheter des actions propres	100 000 000 €	29.05.2009	28.11.2010
Autorisation d'annuler les actions rachetées	10% du capital	29.05.2009	28.05.2011
Autorisation d'utiliser les autorisations et / ou les délégations en période d'offre publique		29.05.2009	28.11.2010

Nous vous proposons de renouveler les délégations financières suivantes lors de la présente Assemblée Générale :

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 2 septembre 2009 a conféré au Conseil d'administration 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 28 novembre 2010, soit avant la tenue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2010, nous vous proposons de conférer à nouveau au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales et réglementaires applicables, pour une période de 18 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 Marchés Financiers (AMF) et du Règlement Européen n° 2273 / 2003.

Les acquisitions pourraient être effectuées en vue :

- De favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations des titres de la Société ou d'éviter des décalages de cours non justifiés par la tendance du marché dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement intervenant en toute indépendance, dans le respect des pratiques de marché admises 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 ou d'attribution gratuite d'actions et autres formes d'allocation d'actions à des salariés et / ou des mandataires sociaux du Groupe, notamment au titre de la participation aux résultats de l'entreprise et au titre d'un Plan d'Épargne d'Entreprise dans les conditions prévues par la loi et les autorités de marché et aux époques que le Conseil d'administration ou la personne agissant sur la délégation du Conseil d'administration appréciera,
- De les remettre lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit, immédiatement ou à terme, par remboursement, conversion échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière à l'attribution d'actions de la Société, ainsi que de réaliser toutes opérations de couverture en relation avec l'émission de telles valeurs mobilières, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le Conseil d'administration ou la personne agissant sur la délégation du Conseil d'administration appréciera, ou de les annuler totalement ou partiellement par voie de réduction du capital social (notamment en vue d'optimiser la gestion de la trésorerie, la rentabilité des fonds propres ou le résultat par action), sous réserve de l'adoption par la présente Assemblée de la 18^{ème} résolution.

La présente autorisation permettrait 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.

L'acquisition, la cession, le transfert ou l'échange de ces actions pourraient être effectués par tous moyens selon la réglementation en vigueur, en une ou plusieurs fois, par intervention sur le marché ou de gré à gré, notamment par transactions de blocs d'actions (qui pourront atteindre la totalité du programme), par le recours à des contrats financiers (négociés sur un marché réglementé ou de gré à gré) ou à des bons ou valeurs mobilières donnant droit à des actions de la Société, ou par la mise en place de stratégies optionnelles (pour autant que ces moyens ne concourent pas à accroître de façon significative la volatilité du titre), ou par l'émission de valeurs mobilières donnant droit par conversion, échange, remboursement, exercice d'un bon ou de toute autre manière à des actions de la Société détenues par cette dernière, et ce aux époques que le Conseil d'administration ou la personne agissant sur la délégation du Conseil d'administration appréciera, le tout dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables.

Sous réserve des dispositions légales et réglementaires en vigueur, ces opérations pourraient intervenir à tout moment, sauf en période d'offre publique d'achat ou d'échange initiée par la Société ou visant les titres de celle-ci, ainsi que de garantie de cours.

Les achats d'actions de la Société pourraient 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), sous réserve du respect des dispositions de l'article 5-2 et 3 du Règlement Européen n° 2273 / 2003 / CE et étant précisé que (i) un montant maximum de 5% des actions composant le capital de la Société pourra être affecté en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, scission ou apport et que (ii) conformément aux dispositions de l'article L 225-9 alinéa 2 du Code de Commerce, lorsque les actions sont rachetées pour favoriser la liquidité dans les conditions définies par le Règlement Général de l'AMF, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de 10% correspond au nombre d'actions achetés, déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation 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 sera fixé à 200% de la moyenne des cours de bourse cotés aux 20 séances précédentes, hors frais d'acquisition. Le Conseil d'administration pourrait toutefois ajuster le prix d'achat susmentionné en cas d'incorporation de réserves, bénéfices ou primes ou de toutes autres sommes dont la capitalisation serait admise, donnant lieu soit à l'élévation de la valeur nominale des actions, soit à la création et à l'attribution gratuite d'actions, ainsi qu'en cas de division de la valeur nominale de l'action ou de regroupement d'actions, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, pour tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action.

Le montant maximal de l'opération serait fixé à 100 000 000 €.

L'Assemblée Générale conférerait tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales et réglementaires applicables, à l'effet de mettre en œuvre la présente autorisation, pour en préciser, si nécessaire, les termes et en arrêter les modalités et établir le descriptif du programme, avec faculté de déléguer, dans les conditions légales, la réalisation du programme de rachat, et notamment :

- Passer tous ordres en bourse ou hors marché ;
- Affecter ou réaffecter les actions acquises aux différents objectifs poursuivis, dans les conditions légales et réglementaires applicables ;
- Conclure tous accords en vue notamment de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions ;
- Effectuer toutes déclarations et formalités auprès de l'AMF et de tout autre organisme ;
- Effectuer toutes autres formalités et, d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire.

Cette autorisation mettrait fin à l'autorisation donnée au Conseil d'administration par l'Assemblée Générale du 2 septembre 2009.

Délégation de compétence en vue de procéder à des augmentations de capital par émission d'actions ordinaires et / ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec maintien du droit préférentiel de souscription (projet de 10^{ème} résolution)

Nous vous rappelons que l'Assemblée Générale mixte du 2 septembre 2009 a conféré au Conseil d'administration les pouvoirs en vue de procéder à des augmentations de capital par émission d'actions ordinaires et / ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec maintien du droit préférentiel de souscription.

Cette résolution ayant une échéance au 14 juillet 2010, soit avant la tenue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2010, nous vous proposons de conférer à nouveau au Conseil d'administration, pour une durée de 26 mois, la compétence nécessaire pour procéder à l'augmentation du capital, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, par émission, en France ou à l'étranger, soit en €, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies, d'actions ordinaires et / ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires de la Société que ce soit par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière ou, conformément à l'article L 228-93 du Code de Commerce, à des actions ordinaires de toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital de la Société ou la Société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, que ce soit, par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière. La souscription pourrait être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles.

Le montant nominal global des actions susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourrait être supérieur à 200 000 000 €.

À ce plafond s'ajouterait, le cas échéant, le montant supplémentaire du nominal des actions ou autres titres de capital à émettre pour préserver, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et aux éventuelles stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres cas d'ajustements, les droits des porteurs de valeurs mobilières ou des titulaires d'autres droits donnant accès au capital ou à des titres de créance de la Société.

En outre, sur ce plafond s'imputerait le montant nominal global des actions émises, directement ou non, en vertu des 11^{ème} à 13^{ème} résolutions, et des 15^{ème}, 16^{ème} et 20^{ème} résolutions.

Les valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ou autres titres de capital existants ou à émettre de la Société ou à une combinaison des 2 ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, qui seraient, le cas échéant, émis en vertu de la présente délégation de compétence, pourraient consister en des titres de créances ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires.

Le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société donnant accès au capital de la Société et pouvant être émises ne pourrait être supérieur à 100 000 000 €.

Sur ce plafond s'imputerait le montant nominal global des valeurs mobilières représentatives de créances émises des 11^{ème} à 13^{ème}, et 16^{ème} résolutions.

Les émissions de bons de souscription d'actions de la Société pourraient être réalisées par offre de souscription, mais également par attribution gratuite aux propriétaires des actions anciennes et qu'en cas d'attribution gratuite de bons autonomes de souscription, le Conseil d'administration aura la faculté de décider que les droits d'attribution formant rompus ne seront pas négociables et que les titres correspondants seront vendus.

Le ou les émissions seraient réservées par préférence aux actionnaires qui pourraient souscrire à titre irréductible.

Le Conseil d'administration aurait la faculté de conférer aux actionnaires un droit préférentiel de souscription à titre réductible qui s'exercerait proportionnellement à leurs droits et dans la limite de leurs demandes,

Si les souscriptions à titre irréductible, et le cas échéant à titre réductible, n'absorbait pas la totalité de l'émission, le Conseil d'administration pourrait utiliser, à son choix et dans l'ordre qu'il estimera opportun, les facultés prévues par la loi et notamment offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.

La présente délégation emporterait renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ou autres titres de capital de la Société auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.

Le Conseil d'administration disposerait, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée par les dispositions légales et réglementaires applicables et dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires à l'effet notamment :

- de fixer les conditions de la ou des émissions,
- s'il y a lieu, de décider de conférer une garantie ou des sûretés aux valeurs mobilières à émettre, ainsi qu'aux titres de créance auxquels ces valeurs mobilières donneraient droit à attribution, et en arrêter la nature et les caractéristiques,
- imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation,
- de prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords (notamment en vue d'assurer la bonne fin de l'émission), requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la Société, demander l'admission sur le marché EURONEXT Paris de NYSE EURONEXT de toutes valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés.

Cette autorisation mettrait fin à l'autorisation donnée au Conseil d'administration par l'Assemblée Générale du 2 septembre 2009.

Délégation de compétence en vue de procéder à des augmentations de capital par émission d'actions ordinaires et / ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription (projet de 11^{ème} résolution).

Nous vous rappelons que l'Assemblée Générale mixte du 2 septembre 2009 a conféré au Conseil d'administration une délégation de compétence en vue de procéder à des augmentations de capital par émission d'actions ordinaires et / ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription.

Cette résolution ayant une échéance au 14 juillet 2010, soit avant la tenue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2010, nous vous proposons de déléguer au Conseil d'administration, pour une durée de 26 mois, votre compétence à l'effet de procéder à l'augmentation du capital, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et / ou international, en procédant à une offre au public, par émission soit en €, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies, d'actions ordinaires et / ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires de la Société que ce soit par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière. La souscription pourrait être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles.

Conformément à l'article L 228-93 du Code de Commerce, les valeurs mobilières à émettre pourraient donner accès à des actions ordinaires de toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital.

Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourrait être supérieur à 100 000 000 €, étant précisé que le montant nominal des actions émises, directement ou non, en vertu de la présente résolution s'imputerait sur le plafond fixé au paragraphe 3 – 2^{ème} alinéa de la 10^{ème} résolution soumise à la présente Assemblée.

À ce plafond s'ajouterait, le cas échéant, le montant supplémentaire du nominal des actions ou autres titres de capital à émettre pour préserver, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et aux éventuelles stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres cas d'ajustements, les droits des porteurs de valeurs mobilières ou des titulaires d'autres droits donnant accès au capital ou à des titres de créance de la Société.

Les valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ou autres titres de capital existants ou à émettre de la Société ou à une combinaison des 2 ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, qui seraient, le cas échéant, émis en vertu de la présente délégation de compétence, pourront consister en des titres de créances ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires.

Le montant nominal des valeurs mobilières représentatives des créances sur la Société donnant accès au capital de la Société ne pourra être supérieur à 50 000 000 €, étant précisé que le montant s'imputera sur le plafond fixé au paragraphe 3 – 5^{ème} alinéa de la 10^{ème} résolution soumise à la présente Assemblée.

Conformément et dans les conditions fixées par l'article L 225-136 du Code de Commerce, et pour les cas autres que ceux relevant de l'article L 225-147, 6^{ème} alinéa, l'Assemblée Générale déciderait que :

- le prix d'émission des actions et autres titres de capital émis directement serait au moins égal au prix résultant des dispositions légales et réglementaires applicables après application de la décote maximum prévue par ces dispositions et après, le cas échéant, correction en cas de différence entre les dates de jouissance,
- le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la Société serait tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action ou autre titre de capital de la Société émis en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale à celle qu'elle recevrait par application du prix de souscription minimum défini à l'alinéa précédent et
- la conversion, le remboursement ou, plus généralement, la transformation en actions ou autres titres de capital de la Société de chaque valeur mobilière donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la Société se ferait, compte tenu de la valeur nominale de ladite valeur mobilière, en un nombre d'actions ou autres titres de capital tel que la somme perçue par la Société, pour chaque action ou autre titre de capital, soit au moins égale à celle qu'elle recevrait par application du prix de souscription minimum défini ci-dessus.

L'Assemblée Générale déciderait de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et autres titres de capital et valeurs mobilières émis en vertu de la présente délégation. Toutefois, le Conseil d'administration, en application de l'article L 225-135, 2^{ème} alinéa, du Code de Commerce, aurait la faculté de conférer aux actionnaires, pendant un délai et selon les modalités qu'il fixerait en conformité avec les dispositions légales et réglementaires applicables et pour tout ou partie d'une émission effectuée, un délai de priorité de souscription ne donnant pas lieu à la création de droits négociables et qui devrait s'exercer proportionnellement à la quotité du capital possédée par chaque actionnaire et pourra être éventuellement complété par une souscription à titre réductible, étant précisé que les titres non souscrits ainsi feraient l'objet d'un placement public en France ou, le cas échéant, d'un placement à l'étranger.

Si les souscriptions n'absorbent pas la totalité d'une émission d'actions ou d'autres valeurs mobilières, le Conseil d'administration pourrait utiliser, à son choix et dans l'ordre qu'il estimera opportun, l'une ou les 2 facultés ci-après :

- Limiter le montant de l'augmentation de capital au montant des souscriptions, sous la condition que celui-ci atteigne les trois-quarts au moins de l'émission initialement décidée ;
- Répartir librement tout ou partie des titres non souscrits entre les personnes de son choix.

La présente délégation emporterait renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ou autres titres de capital de la Société auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.

Le Conseil d'administration aurait tout pouvoir, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée par les dispositions légales et réglementaires applicables, à l'effet de mettre en œuvre la présente résolution et notamment :

- de déterminer les dates et modalités des émissions ainsi que la forme et les caractéristiques des valeurs mobilières et titres à créer ou leur étant associés,
- de déterminer le mode de libération des actions et / ou titres émis,
- de déterminer la date d'entrée en jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre et le cas échéant, les conditions de leur rachat,
- de suspendre, le cas échéant, l'exercice des droits attachés à ces titres pendant un délai maximum de 3 mois dans les limites prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables,
- le cas échéant, de fixer, en fonction des conditions du marché, les modalités d'amortissement et / ou de remboursement anticipé des valeurs mobilières à émettre ainsi que des titres de créance auxquels les valeurs mobilières donneraient droit à attribution, le cas échéant avec une prime fixe ou variable,
- s'il y a lieu, de décider de conférer une garantie ou des sûretés aux valeurs mobilières à émettre, ainsi qu'aux titres de créance auxquels ces valeurs mobilières donneraient droit à attribution, et en arrêter la nature et les caractéristiques,
- de fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières ou des titulaires d'autres droits donnant accès au capital, et ce en conformité avec les dispositions légales et réglementaires applicables et le cas échéant, les stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres ajustements,
- à sa seule initiative, d'imputer les frais de toute émission sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et
- de prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords (notamment en vue d'assurer la bonne fin de l'émission), requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la Société, demander l'admission sur le marché Euronext Paris de NYSE Euronext de toutes valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés.

Cette autorisation mettrait fin à l'autorisation donnée au Conseil d'administration par l'Assemblée Générale du 2 septembre 2009.

Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration à l'effet de procéder à l'émission d'actions ou d'autres titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, avec suppression du droit préférentiel de souscription et par une offre visée au paragraphe II de l'article L 411-2 du Code monétaire et financier (projet de 12^{ème} résolution)

Nous vous proposons de déléguer au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée par les dispositions légales et réglementaires applicables, pour une durée de 26 mois, la compétence de décider, dans les proportions et aux époques qu'il déterminera l'émission en France ou à l'étranger, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires et par une offre visée au paragraphe II de l'article L 411-2 du Code monétaire et financier, l'émission (i) d'actions ou autres titres de capital de la Société ainsi que (ii) de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ou autres titres de capital de la Société existants ou à émettre ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, la souscription de ces actions et autres valeurs mobilières pouvant être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles. Les émissions susceptibles d'être réalisées en application de la présente délégation seront exclusivement adressées aux (i) personnes fournissant le service d'investissement de gestion de portefeuille pour compte de tiers, (ii) aux investisseurs qualifiés et / ou à un cercle restreint d'investisseurs au sens de l'article D 411-4 du Code monétaire et financier, sous réserve que ces investisseurs agissent pour compte propre.

Le montant nominal maximum des augmentations de capital immédiates ou à terme de la Société susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation ne pourrait excéder 100 000 000 €, étant précisé que le montant nominal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente résolution s'imputerait sur le plafond fixé au paragraphe 3 de la 10^{ème} résolution et sur le plafond fixé au paragraphe 3 de la 11^{ème} résolution soumises à la présente Assemblée. à ce plafond s'ajouterait, le cas échéant, le montant supplémentaire du nominal des actions ou autres titres de capital à émettre pour préserver, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et aux éventuelles stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres cas d'ajustements, les droits des porteurs de valeurs mobilières ou des titulaires d'autres droits donnant accès au capital ou à des titres de créance de la Société.

Le montant nominal maximum des augmentations de capital immédiates ou à terme de la Société susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation ne pourrait excéder 20% du capital de la Société par an, étant précisé que le délai d'un an précité courrait à compter de chaque émission réalisée en application de la présente délégation. Le Conseil d'administration vérifierait si le plafond de 20% précité n'a pas été atteint au cours des 12 mois précédant l'émission envisagée, en tenant compte des éventuelles modifications du capital de la Société affectant le dénominateur.

Les valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ou autres titres de capital existants ou à émettre de la Société ou à une combinaison des 2 ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, qui seraient, le cas échéant, émis en vertu de la présente délégation de compétence, pourraient consister en des titres de créances ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. Elles pourraient revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non, à durée indéterminée ou non, et être émises soit en €, soit en devises étrangères, soit en toutes autres unités monétaires établies par référence à plusieurs devises, étant précisé que lesdits titres de créances pourront être assortis d'un intérêt à taux fixe et / ou variable ou encore avec capitalisation, et faire l'objet d'un remboursement, avec ou sans prime, ou d'un amortissement.

Le montant nominal maximum des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital ou à des titres de créance, susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation, ne pourrait excéder 50 000 000 euros, ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, ce montant s'imputant sur le plafond fixé au paragraphe au paragraphe 3 de la 10^{ème} résolution et sur le plafond fixé au paragraphe 3 de la 11^{ème} résolution soumises à la présente Assemblée.

Nous vous proposons de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et autres titres de capital et valeurs mobilières émis en vertu de la présente délégation.

Conformément et dans les conditions fixées par l'article L 225-136 du Code de Commerce, et pour les cas autres que ceux relevant de l'article L 225-147, 6^{ème} alinéa, nous vous proposons de décider que :

- le prix d'émission des actions et autres titres de capital émis directement soit au moins égal au prix résultant des dispositions légales et réglementaires applicables après application de la décote maximum prévue par ces dispositions et après, le cas échéant, correction en cas de différence entre les dates de jouissance,
- le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la Société soit tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action ou autre titre de capital de la Société émis en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale à celle qu'elle recevrait par application du prix de souscription minimum défini à l'alinéa précédent et
- la conversion, le remboursement ou, plus généralement, la transformation en actions ou autres titres de capital de la Société de chaque valeur mobilière donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la Société se fasse, compte tenu de la valeur nominale de ladite valeur mobilière, en un nombre d'actions ou autres titres de capital tel que la somme perçue par la Société, pour chaque action ou autre titre de capital, soit au moins égale à celle qu'elle recevrait par application du prix de souscription minimum défini ci-dessus au paragraphe 6 de la présente résolution.

Si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou d'autres valeurs mobilières, nous vous proposons que le Conseil d'administration puisse utiliser, à son choix et dans l'ordre qu'il estimera opportun, l'une ou les 2 facultés ci-après :

- limiter le montant de l'augmentation de capital au montant des souscriptions, sous la condition que celui-ci atteigne les trois-quarts au moins de l'émission initialement décidée,
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits entre les personnes de son choix.

Nous vous proposons de conférer tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée par les dispositions légales et réglementaires applicables, à l'effet de mettre en œuvre la présente résolution et notamment :

- de déterminer les dates et modalités des émissions ainsi que la forme et les caractéristiques des valeurs mobilières et titres à créer ou leur étant associés,
- d'arrêter la liste des bénéficiaires des placements privés réalisés en application de la présente délégation et le nombre de d'actions et / ou autres valeurs mobilières à attribuer à chacun d'eux ainsi que leurs termes et conditions, et notamment leur prix d'émission et s'il y a lieu, le montant de la prime,
- de déterminer le mode de libération des actions et / ou titres émis,
- de déterminer la date d'entrée en jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre et le cas échéant, les conditions de leur rachat,
- de suspendre, le cas échéant, l'exercice des droits attachés à ces titres pendant un délai maximum de 3 mois dans les limites prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables,
- le cas échéant, de fixer, en fonction des conditions du marché, les modalités d'amortissement et / ou de remboursement anticipé des valeurs mobilières à émettre ainsi que des titres de créance auxquels les valeurs mobilières donneraient droit à attribution, le cas échéant avec une prime fixe ou variable,
- s'il y a lieu, de décider de conférer une garantie ou des sûretés aux valeurs mobilières à émettre, ainsi qu'aux titres de créance auxquels ces valeurs mobilières donneraient droit à attribution, et en arrêter la nature et les caractéristiques,
- de fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières ou des titulaires d'autres droits donnant accès au capital et ce en conformité avec les dispositions légales et réglementaires applicables et le cas échéant, les stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres ajustements,
- à sa seule initiative, d'imputer les frais de toute émission sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et
- de prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords (notamment en vue d'assurer la bonne fin de l'émission), requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la Société, demander l'admission sur le marché Euronext Paris de toutes valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés.

Autorisation en vue d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires (projet de 13^{ème} résolution).

Nous vous rappelons que l'Assemblée Générale mixte du 2 septembre 2009 a conféré au Conseil d'administration une autorisation en vue d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires.

Cette résolution ayant une échéance au 14 juillet 2010, soit avant la tenue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2010, nous vous proposons de conférer au Conseil d'administration la faculté, pendant une durée de 26 mois, de décider, pour chacune des émissions qui seraient décidées en vertu des délégations à consentir aux termes des 10^{ème}, 11^{ème} et 12^{ème} résolutions, d'augmenter le nombre d'actions ou de valeurs mobilières à émettre, au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, dans les délais et limites prévus par la réglementation applicable au jour de l'émission (à ce jour, pendant un délai de 30 jours à compter de la clôture de la souscription et dans la limite de 15% de l'émission initiale), sous réserve du respect des plafonds prévus dans les délégations susvisées.

Cette autorisation mettrait fin à l'autorisation donnée au Conseil d'administration par l'Assemblée Générale du 2 septembre 2009.

Délégation de pouvoir en vue 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 (projet de 14^{ème} résolution)

Nous vous rappelons que l'Assemblée Générale mixte du 2 septembre 2009 a conféré au Conseil d'administration une délégation de pouvoirs en vue 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.

Cette résolution ayant une échéance au 14 juillet 2010, soit avant la tenue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2010, nous vous proposons de déléguer au Conseil d'administration, les pouvoirs nécessaires à l'effet de procéder, sur rapport du Commissaire aux apports, à l'augmentation du capital 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 lorsque les dispositions de l'article L 225-148 du Code de Commerce ne sont pas applicables.

Cette autorisation serait consentie pour une durée de 26 mois.

Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 10% du capital social. Ce plafond serait indépendant de l'ensemble des plafonds prévus par les autres autorisations soumises à l'Assemblée.

Cette autorisation mettrait fin à l'autorisation donnée au Conseil d'administration par l'Assemblée Générale du 2 septembre 2009.

Délégation de compétence en vue de procéder à des augmentations de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes (projet de 15^{ème} résolution).

Nous vous rappelons que l'Assemblée Générale mixte du 2 septembre 2009 a conféré au Conseil d'administration une délégation de compétence en vue de procéder à des augmentations de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes.

Cette résolution ayant une échéance au 14 juillet 2010, soit avant la tenue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2010, nous vous proposons de déléguer au Conseil d'administration la compétence nécessaire pour procéder à l'augmentation du capital de la Société par incorporation au capital de tout ou partie des réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont l'incorporation au capital serait admise, par voie d'émission d'actions nouvelles attribuées gratuitement ou par élévation de la valeur nominale des actions de la Société ou par l'emploi conjoint de ces 2 procédés.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, immédiatement et / ou à terme, en vertu de cette délégation, ne pourrait excéder un montant de 200 000 000 €. Le plafond ainsi arrêté inclurait la valeur nominale globale des actions supplémentaires à émettre éventuellement pour préserver, conformément à la loi, les droits des titulaires des valeurs mobilières donnant accès au capital. En outre, le montant nominal des actions émises en vertu de cette délégation s'imputerait sur le plafond fixé dans le projet de 10^{ème} résolution.

Cette autorisation mettrait fin à l'autorisation donnée au Conseil d'administration par l'Assemblée Générale du 2 septembre 2009.

Délégation de compétence pour émettre des titres de capital et / ou 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 (projet de 16^{ème} résolution)

Nous vous rappelons que l'Assemblée Générale mixte du 2 septembre 2009 a conféré au Conseil d'administration une délégation de compétence pour émettre des titres de capital et / ou 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.

Cette résolution ayant une échéance au 14 juillet 2010, soit avant la tenue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2010, nous vous demandons de bien vouloir conférer au Conseil d'administration une délégation pour décider de procéder à l'émission de titres de capital de la Société et / ou de valeurs mobilières donnant accès au capital social de la Société, à l'effet de rémunérer les titres apportés à (i) toute offre publique comportant une composante échange initiée par la Société sur les titres d'une autre société dont les actions sont admises aux négociations sur l'un des marchés réglementés visés par l'article L 225-148 du Code de Commerce ou (ii) toute autre opération ayant le même effet qu'une offre publique telle que décrite au (i) ci avant initiée par la Société sur les titres d'une autre société dont les titres sont admis aux négociations sur un marché relevant d'un droit étranger.

Cette autorisation serait consentie pour une durée de 26 mois.

Le montant nominal global des actions susceptibles d'être émises en vertu de cette délégation ne pourrait être supérieur à 100 000 000 €.

Le montant nominal des actions émises, directement ou non, en vertu de cette délégation s'imputera sur le plafond fixé dans le projet de 10^{ème} résolution.

Le montant nominal des valeurs mobilières représentatives des créances sur la Société donnant accès au capital de la Société émises en vertu de cette délégation, ne pourrait être supérieur à 50 000 000 €, étant précisé que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives des créances émises, directement ou non, en vertu de cette délégation s'imputerait sur le plafond fixé dans le projet de 11^{ème} résolution.

Le Conseil d'administration pourrait supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires de la Société aux titres de capital et / ou valeurs mobilières qui pourront être émis en vertu de cette délégation de compétence, au profit des porteurs desdits titres de capital ou valeurs mobilières.

Cette délégation emporterait au profit des titulaires de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès à des titres de capital de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital de la Société auxquels lesdites valeurs mobilières pourront donner droit.

Cette autorisation mettrait fin à l'autorisation donnée au Conseil d'administration par l'Assemblée Générale du 2 septembre 2009.

Délégation de compétence à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux adhérents d'un PEE (projet de 17^{ème} résolution).

Les dispositions de l'article L 225-129-6 du Code de Commerce obligent lors de toute décision d'augmentation du capital à demander à l'Assemblée de se prononcer sur un projet de résolution concernant une augmentation de capital effectuée dans les conditions prévues à l'article L 3332 - 18 et suivants du Code du Travail.

Dans le cadre de cette obligation légale, nous vous rappelons que l'Assemblée Générale du 2 septembre 2009 a conféré au Conseil d'administration une délégation de compétence à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux adhérents d'un Plan d'Épargne Entreprise.

Cette résolution ayant une échéance au 14 juillet 2010, soit avant la tenue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2010, et pour favoriser l'actionnariat salarié, nous vous demandons de bien vouloir conférer au Conseil d'administration une délégation permettant de réaliser une ou plusieurs augmentations de capital, réservées aux adhérents d'un Plan d'épargne d'Entreprise par l'émission d'actions ordinaires de numéraire et le cas échéant, par l'attribution gratuite d'actions ordinaires ou d'autres titres donnant accès au capital. Il découle de la loi l'obligation de supprimer le droit préférentiel de souscription.

En application de l'article L 3332-21 du Code du Travail, le Conseil d'administration pourrait prévoir l'attribution, à titre gratuit, d'actions ou d'autres titres donnant accès au capital de la Société, au titre de l'abondement, ou le cas échéant de la décote, sous réserve que la prise en compte de leur contre-valeur pécuniaire, évaluée au prix de souscription, n'ait pour effet de dépasser les limites prévues aux articles L 3332-11 et L 3332-19 du Code du Travail.

Le montant nominal maximum global de la ou des augmentations pouvant être réalisées par utilisation de la délégation est de 500 000 €.

À cet effet, nous vous proposons de consentir cette délégation au Conseil d'administration pour une durée de 26 mois.
Le Conseil d'administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des compétences nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et plus généralement de prendre toutes mesures et procéder à toutes formalités nécessaires.
Cette autorisation mettrait fin à l'autorisation donnée au Conseil d'administration par l'Assemblée Générale du 2 septembre 2009.

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 18^{ème} résolution).

Nous vous rappelons que l'Assemblée Générale mixte du 2 septembre 2009 a conféré au Conseil d'administration les pouvoirs nécessaires pour 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 28 mai 2011, soit probablement avant la tenue de l'Assemblée Générale qui sera appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2010, nous vous proposons de donner à nouveau au Conseil d'administration, 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 la 7^{ème} résolution, ainsi que de réduire le capital social à due concurrence conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Cette autorisation serait fixée à 18 mois.

Cette autorisation mettrait fin à l'autorisation donnée au Conseil d'administration par l'Assemblée Générale du 2 septembre 2009.

Autorisation à donner au Conseil d'administration 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 19^{ème} résolution)

Nous vous rappelons que l'Assemblée Générale mixte du 2 septembre 2009 a conféré au Conseil d'administration 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 28 novembre 2010, soit vraisemblablement avant la tenue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2010, nous vous proposons de conférer à nouveau au Conseil d'administration, 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 Conseil d'administration 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 Conseil d'administration par l'Assemblée Générale du 2 septembre 2009.

Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet d'attribuer gratuitement des actions ordinaires de la Société à certaines catégories de salariés et mandataires sociaux (projet de 20^{ème} résolution)

Nous vous rappelons que l'Assemblée Générale mixte du 2 septembre 2009 a conféré au Conseil d'administration les pouvoirs à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, à des attributions gratuites d'actions ordinaires existantes ou à émettre de la Société, à certaines catégories de salariés et mandataires sociaux.

Cette résolution ayant une échéance au 29 juillet 2010, soit avant la tenue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2010, nous vous proposons de conférer à nouveau au Conseil d'administration cette autorisation.

En cas d'attribution gratuite d'actions à émettre, cette autorisation emporterait, à l'issue de la période d'acquisition, augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes d'émission au profit des bénéficiaires desdites actions et renonciation corrélative des actionnaires au profit des attributaires à leur droit préférentiel de souscription sur lesdites actions et à la partie des réserves, bénéfiques et primes ainsi incorporées, opération pour laquelle le Conseil d'administration bénéficierait d'une délégation de compétence conformément à l'article L 225-129-2 du Code de Commerce. En conséquence, il vous est demandé de déléguer au Conseil d'administration l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de décider une ou plusieurs augmentations du capital de la Société (par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfiques ou autres dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible) résultant des attributions d'actions gratuites nouvelles émises par la Société, dans les conditions définies dans la présente résolution.

Les actions ordinaires susceptibles d'être attribuées au titre de la présente résolution ne pourront représenter plus de 0,5% du capital de la Société au jour de la décision du Conseil d'administration, sous réserve des ajustements réglementaires nécessaires à la sauvegarde des droits des bénéficiaires, étant précisé que ce plafond s'imputera sur le plafond global de 200 000 000 € applicable aux augmentations de capital fixé dans la 10^{ème} résolution ; en outre, aucune action gratuite ne pourra être attribuée aux salariés ou aux mandataires sociaux détenant plus de 10% du capital de la Société ; enfin une attribution d'actions gratuites ne pourra pas avoir pour effet de conférer à un quelconque salarié ou mandataire social, du fait de cette attribution, une participation supérieure à 10% du capital de la Société.

Par ailleurs, il vous est proposé de fixer comme suit les conditions de période d'acquisition des actions et de période d'obligation de conservation des actions :

- La durée minimale de la période d'acquisition des actions serait de 2 ans ; à l'issue de cette période, l'attribution des actions deviendrait définitive ;

- La durée minimale de la période d'obligation de conservation des actions serait de 2 ans ; cette période commencerait à courir à compter de l'attribution définitive des actions ;
- Par dérogation à ce qui précède, pour les bénéficiaires non résidents français à la date d'attribution, l'attribution desdites actions à leurs bénéficiaires deviendrait définitive au terme d'une période d'acquisition minimale de 4 ans, les bénéficiaires n'étant alors astreints à aucune période de conservation.

Le Conseil d'administration soumettra l'acquisition définitive des actions attribuées aux mandataires sociaux à des critères de performance individuels et/ou collectifs et/ou de la Société.

Le Conseil d'administration pourra soumettre l'acquisition définitive des actions attribuées aux bénéficiaires autres que les mandataires sociaux à des critères de performance individuels et/ou collectifs et/ou de la Société.

Les actions existantes pouvant être attribuées au titre de la présente résolution devraient être acquises par la Société, soit en application de l'article L 225-208 du Code de Commerce, soit, le cas échéant, dans le cadre du programme de rachat d'actions autorisé par la 7^{ème} résolution de la présente Assemblée Générale conformément à l'article L 225-209 du Code de Commerce ou de tout programme de rachat d'actions de la Société applicable précédemment ou postérieurement.

Le Conseil d'administration aurait tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation à son Président, ou en accord avec ce dernier, à l'un de ses membres, dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente autorisation, dans les conditions plus amplement détaillées dans la présente résolution.

Le Conseil d'administration rendrait compte à l'Assemblée Générale ordinaire suivante de l'utilisation faite de la présente autorisation conformément aux dispositions légales et réglementaires.

Cette autorisation mettrait fin à l'autorisation donnée au Conseil d'administration par l'Assemblée Générale du 2 septembre 2009.

2.6 Autres informations

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 au paragraphe 1.8 «principaux risques et incertitudes auxquels est exposé Eurosic» du présent rapport de gestion.

2.6.2 Recherche et développement

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

2.6.3 Informations sociales

2.6.3.1 Effectifs

Au 31 décembre 2009, l'effectif total d'Eurosic s'élève à 17 salariés, dont 2 personnes en contrat à durée déterminée.

Cet effectif est stable comparé à celui du 31 décembre 2008.

L'effectif est composé de 13 hommes et 4 femmes dont l'âge moyen est 41 ans.

95% des effectifs sont composés de cadres.

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

Depuis la fusion absorption de Vectrane par Eurosic, intervenue en octobre 2008, il est rappelé que la totalité des effectifs composant le Groupe est salariée d'Eurosic.

2.6.3.2 Évolution de la gouvernance et mode d'exercice de la Direction Générale

L'évolution de la gouvernance intervenue au cours de l'année 2009 est décrite au paragraphe 2.5.1 «composition des organes d'administration et de direction et mandats exercés» du présent rapport de gestion.

Le Conseil d'administration de la Société, dans la réunion en date du 2 septembre 2009 a opté pour le cumul des fonctions de Président du Conseil et de Directeur Général.

2.6.4 Informations environnementales

Se référer au paragraphe 1.7 «informations environnementales».

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.

En outre, nous vous demandons d'approuver les engagements visés à l'article L 225-42-1 du Code de Commerce pris au bénéfice de Monsieur Jean-Eric VIMONT en cas de cessation de ses fonctions.

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.

2.6.6 Prise de participation significative dans des sociétés ayant leur siège en France ou la prise de contrôle de telles sociétés

En application de l'article L 233-6 du Code de Commerce, nous vous précisons que la Société n'a acquis aucune participation ni effectué de prise de contrôle d'une autre société, dont le siège social est situé en France, durant l'exercice écoulé.

2.6.7 Aliénations d'actions effectuées en vue de régulariser les participations croisées (article L 233-29 du Code de Commerce)

Aucune.

ANNEXES

Annexe 1 : Liste des actifs au 31.12.2009

Annexe 2 : Tableau de résultat des 5 derniers exercices d'Eurosic

Annexe 3 : Tableau des filiales et participations d'Eurosic au 31.12.2009

Annexe 4 : Tableau des délégations en matière d'augmentation de capital et autres autorisations en cours de validité au 31.12.2009

Annexe 1 : Liste des actifs au 31/12/2009

Actif	Localisation	Locataire	Adresse	Surface utile (m ²)
Bureaux en exploitation				
- Avant Seine	Paris	BPCE	50 avenue P. Mendès France 75013 Paris	43 477
- Grand Seine	Paris	NATIXIS EXPLOITATION	21 Quai d'Austerlitz 75013 Paris	21 583
- Saint-Martin	Paris	BETC EURO RSCG	85/87 rue du Faubourg Saint-Martin 75010 Paris	5 542
- Delos	Région	RTE	62 rue Louis Delos 59709 Marcq-en-Baroeul	7 247
- Terra Nova 2 (détenu à 50% via une SCI)	IDF	Multi locataire (Nouvelles Frontières, BNP)	74 rue de Lagny 93100 Montreuil-sous-Bois	31 837
- Boulogne Jaurès	IDF	ALTEN	221 boulevard Jean Jaurès 92100 Boulogne-Billancourt	6 791
Bureaux en développement				
- 52 Hoche	Paris	nd	52 avenue Hoche 75008 Paris	11 132
- Quai 33	IDF	nd	33 quai de Dion Bouton 92800 Puteaux	22 553
- Jazz	IDF	nd	27 cours de l'Île Seguin 92100 Boulogne-Billancourt	7 451
Parcs tertiaires				
- Saint Christophe	IDF	SNC Parc Saint Christophe	Parc Saint Christophe 95863 Cergy-Pontoise	ns
- Lille Seclin	Région	ATOS WORLDLINE	ZI Rue de la Pointe 59113 Seclin	ns
Loisirs				
- Center Parcs Sologne	Région	Center Parcs SCS	Domaine des Hauts de Bruyère 41600 Chaumont-sur-Tharonne	ns
- Center Parcs Normandie	Région	Center Parcs SCS	Les Barils 27130 Verneuil-sur-Avre	ns
- Club Med Deux Alpes	Région	Club Méditerranée SA	ZAC du clos des Fonds 38860 Mont-de-Lans	11 030
Logistique				
- Entrepôts frigorifiques Tesson	IDF/Région	SOFRICA ou SOFRILOG		95 946

Annexe 2 : Tableau de résultat des 5 derniers exercices d'Eurosic

	31/12/2005	30/06/2006	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2009
I Capital en fin d'exercice					
a) capital social en €	22 848 880	22 848 880	264 863 488	266 055 088	266 055 088
b) nombre des actions ordinaires existantes	1 428 055	1 428 055	16 553 968	16 628 443	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 en €					
a) chiffre d'affaires hors taxe	46 088 832	8 721 958	22 184 240	49 279 019	54 689 160
b) résultat avant impôts et charges calculées (amortissements et provisions)	34 498 356	6 616 534	41 430 229	26 189 495	25 521 029
c) impôt sur les bénéfices	2 275 184	363 902	3 046 723	50 195	0
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)	5 253 335	1 840 136	-9 256 160	-121 453 116	-106 843 793
f) résultat attribué	2 613 341	1 313 811			
III Résultat par action en €					
a) résultat avant impôts et charges calculées (amortissements et provisions)	24	5	3	2	2
b) résultat après impôts et charges calculées (amortissements et provisions)	4	1	-1	-7	-6
c) dividende attribué à chaque action (1)	2	1	2	2	
IV Personnel					
a) effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	0	0	6	17	17
b) montant de la masse salariale de l'exercice en €	0	0	518 671	1 561 273	1 794 491
c) montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice en € (sécurité sociale, etc)	0	0	184 647	716 407	886 425

(1) Selon décision d'Assemblée Générale, distribution de dividendes nets

Annexe 3 : Tableau des filiales et participations d'Eurosic au 31.12.2009

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 clos) (K€)	Dividendes encaissés par la Société au cours de l'exercice (K€)
				Brute	Nette				
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%)									
SAS FAUBOURG SAINT MARTIN 21 Boulevard de la Madeleine 75001 PARIS	39	7 338	100%	6 473 252	6 473 252	0	2 040	1 030	619
SCI TOWER 21 Boulevard de la Madeleine 75001 PARIS	10	- 16 331	100%	25 885 145	20 611 546	13 368	0	- 5 002	0
SCI MULTIMEDIA 21 Boulevard de la Madeleine 75001 PARIS	10	1 156	100%	6 613 039	6 613 039	8 057	2 634	1 156	1 156
SARL FONCIERE DOMAINE DES BOIS FRANCS 21 Boulevard de la Madeleine 75001 PARIS	19	51 094	100%	10 836 759	10 836 759	4 414	9 867	3 821	3 391
SAS FONCIERE DU PARC 21 Boulevard de la Madeleine 75001 PARIS	40	38 044	100%	38 108 077	38 083 674	0	11 665	2 569	2 678
SCI DELOS 21 Boulevard de la Madeleine 75001 PARIS	105	4 952	100%	6 181 104	5 056 761	0	1 279	- 10	0
SCI CUVIER MONTREUIL 1-3 Rue des Italiens 75009 PARIS	100	4 668	50%	41 051 899	33 198 303	3 904	10 818	4 668	0
2. Filiales (détenues à - de 10%)									
CICOBAIL SA (*) 4 Quai de Bercy 94224 CHARENTON	74 306	101 738	6.48%	7 623 768	7 623 768	0	399 996(**)	22 261	1 478
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 31-12-2008

(**) Chiffre d'affaires brut (hors PNB)

Annexe 4 : Tableau des délégations en matière d'augmentation de capital et autres autorisations en cours de validité au 31.12.2009

Nature des délégations		Date de l'AG	Date d'expiration de la délégation	Montant nominal maximum	Montant utilisé
1	Autorisation d'attribuer gratuitement des actions	30.05.2007 10 ^{ème} résolution	29.07.2010	500.000 €	Nombre net d'actions attribuées : 30 150 Montant net : 482 400 € ⁽⁷⁾
2	Autorisation d'augmenter le capital avec maintien du droit préférentiel de souscription	15.05.2008 18 ^{ème} résolution	14.07.2010	200 000 000 € ⁽¹⁾ pour les actions ordinaires et les valeurs mobilières donnant accès au capital 100 000 000 € ⁽²⁾ pour les valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital	Néant
3	Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du droit préférentiel de souscription	15.05.2008 19 ^{ème} résolution	14.07.2010	100.000.000 € ⁽³⁾ pour les actions ordinaires et les valeurs mobilières donnant accès au capital 50 000 000 € ⁽⁴⁾ pour les valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital	Néant
4	Autorisation d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires	15.05.2008 20 ^{ème} résolution	14.07.2010	Autorisation valable pour les délégations 2 et 3	Néant
5	Délégation de pouvoir à l'effet d'augmenter le capital social en vue de rémunérer des apports en nature de titres	15.05.2008 21 ^{ème} résolution	14.07.2010	10% du capital	Néant
6	Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital social en vue de rémunérer des apports de titres en cas d'OPA initiée par la Société	15.05.2008 23 ^{ème} résolution	14.07.2010	100 000 000 € ⁽⁵⁾ pour les actions ordinaires et les valeurs mobilières donnant accès au capital 50 000 000 € ⁽⁶⁾ pour les valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital	Néant
7	Délégation de pouvoir à l'effet d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, bénéfices ou primes	15.05.2008 24 ^{ème} résolution	14.07.2010	200.000.000 € pour les actions ordinaires et les valeurs mobilières donnant accès au capital	Néant
8	Autorisation à l'effet de procéder à une ou plusieurs augmentations de capital réservées aux salariés de la Société adhérents d'un PEE	15.05.2008 25 ^{ème} résolution	14.07.2010	500 000 €	Néant
9	Autorisation de racheter des actions propres	29.05.2009 7 ^{ème} résolution	28.11.2010	100 000 000 €	89 441
10	Autorisation d'annuler les actions rachetées	29.05.2009 11 ^{ème} résolution	28.05.2011	10% du capital	Néant
11	Autorisation d'utiliser les autorisations et/ou les délégations en période d'offre publique dans le cadre de l'exception de réciprocité	29.05.2009 10 ^{ème} résolution	28.11.2010		Néant

(1) Sur ce plafond de 200 000 000 € s'imputent les émissions d'actions effectuées en vertu des délégations 1, 3, 6 et 7

(2) Sur ce plafond de 100 000 000 € s'imputent les émissions d'actions résultant de l'exercice des droits attachés aux valeurs mobilières représentatives de créances émises en vertu des délégations 3 et 6

(3) Le montant nominal des actions émises, directement ou non, en vertu de la délégation s'imputera sur le plafond de 200 000 000 € fixé dans la délégation 2

(4) Le montant nominal des valeurs mobilières représentatives des créances émises, directement ou non, en vertu de la délégation s'imputera sur le plafond de 100 000 000 € fixé dans la délégation 2

(5) Le montant nominal des actions émises, directement ou non, en vertu de la délégation s'imputera sur le plafond de 200 000 000 € fixé dans la délégation 2

(6) Le montant nominal des valeurs mobilières représentatives des créances émises, directement ou non, en vertu de la présente résolution s'imputera sur le plafond fixé de 100 000 000 € dans la délégation 2

(7) Cf. rapport du Conseil d'administration sur les attributions gratuites d'actions, chapitre I.10 du document de référence

I.2. ORDRE DU JOUR ET RÉOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 14 AVRIL 2010

Ordre du Jour

À caractère ordinaire :

1. Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2009
2. Affectation du résultat
3. Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2009
4. Distribution exceptionnelle de réserves
5. Approbation des conventions des articles L 225-38 et suivants du Code de Commerce
6. Approbation des engagements visés à l'article L 225-42-1 du Code de Commerce pris au bénéfice de Monsieur Jean-Eric VIMONT en cas de cessation de ses fonctions
7. Autorisation à donner au Conseil d'administration 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. Jetons de présence
9. Ratification du changement de siège social

À caractère extraordinaire :

10. Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration à l'effet de procéder à des augmentations de capital par émission d'actions ordinaires et / ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec maintien du droit préférentiel de souscription
11. Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration à l'effet de procéder à des augmentations du capital par émission, d'actions ordinaires et / ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription et offre au public
12. Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration à l'effet de procéder à des augmentations du capital par émission, d'actions ordinaires et / ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription par une offre visée au II de l'article L 411-2 du Code monétaire et financier
13. Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires
14. Délégation de pouvoir à donner au Conseil d'administration 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
15. Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration à l'effet de procéder à des augmentations du capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes
16. Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des titres de capital et / ou 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
17. Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration à l'effet de procéder à des augmentations de capital par émission d'actions réservée aux adhérents d'un Plan d'Epargne d'Entreprise
18. Autorisation à donner au Conseil d'administration 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
19. Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet d'utiliser des délégations et / ou autorisations en période d'offre publique dans le cadre de l'exception de réciprocité
20. Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet d'attribuer gratuitement des actions ordinaires de la Société à certaines catégories de salariés et mandataires sociaux
21. Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités requises.

Projets de résolutions à caractère ordinaire

1^{ère} résolution - Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2009

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2009, approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes sociaux arrêtés à cette date se soldant par une perte de 106 843 793,07 €.

L'Assemblée Générale approuve également les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

L'Assemblée Générale prend acte du rapport du Président du Conseil d'administration sur la gouvernance et le contrôle interne et du rapport des Commissaires aux comptes sur ce rapport.

L'Assemblée Générale donne aux administrateurs quitus de leurs mandats au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

2^{ème} résolution - Affectation du résultat

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, décide d'affecter la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2009, d'un montant de 106 843 793,07 €, de la façon suivante :

- imputation sur le poste «report à nouveau» qui était négatif à hauteur de 121 210 675,60 €.

Le report à nouveau présente ainsi un solde négatif de 228 054 468,67 €.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, l'Assemblée Générale constate qu'au cours des 3 derniers exercices, les montants distribués ont été les suivants :

Exercice clos	Nombre d'actions	Montant distribué par action	Distribution globale
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
Au 31/12/2008	16 628 443	1,60 (3)	26 605 509,00

(1) dont 0,90 € éligible à l'abattement de 40%

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

(3) résultant d'une distribution exceptionnelle de réserves ayant la nature fiscale d'un remboursement d'apport

3^{ème} résolution - Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2009

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration ainsi que du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2009, 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.

4^{ème} résolution - Distribution exceptionnelle de réserves

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, décide de distribuer aux actionnaires la somme de 29 931 197,40 €, soit 1,80 € par action, prélevée sur le poste «prime d'émission», lequel se verra ainsi ramené d'un montant de 132 209 497,93 € à un montant de 102 278 300,53 €.

Cette distribution a la nature fiscale d'un remboursement d'apport.

L'Assemblée Générale, conformément aux dispositions de l'article L 232-18 du Code de Commerce et de l'article 33 des statuts d'Eurosic, décide que cette distribution pourra, au choix de l'actionnaire, être perçue :

- soit en numéraire ;
- soit en actions ordinaires nouvelles.

Les actionnaires pourront opter pour le paiement en numéraire ou en actions ordinaires nouvelles du 20 avril au 5 mai 2010 en faisant la demande auprès de leurs établissements teneurs de comptes et ce pour la totalité du dividende leur revenant.

À l'expiration de ce délai, le dividende ne pourra plus être payé qu'en numéraire.

La mise en paiement de la distribution interviendra le 18 mai 2010.

En application des dispositions de l'article L 232-19 du Code de Commerce, le prix d'émission des actions ordinaires nouvelles remises en paiement du dividende sera égal à 90% de la moyenne des premiers cours cotés aux 20 séances de bourse précédant le jour de la décision de mise en distribution diminuée du montant net du dividende, et arrondi au centime d'€ immédiatement supérieur.

Si le montant des dividendes pour lequel est exercée l'option ne correspond pas à un nombre entier d'actions, l'actionnaire pourra obtenir le nombre d'actions immédiatement supérieur en versant, à la date où il exercera son option, la différence en numéraire ou, à l'inverse, recevoir le nombre d'actions immédiatement inférieur complété d'une soulte en espèces.

Les actions ordinaires remises en paiement du dividende porteront jouissance à compter du 1er janvier 2010.

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de délégation au Président, à l'effet :

- de prendre les dispositions nécessaires à l'exécution du paiement du dividende en actions,
- d'imputer le cas échéant sur la prime d'émission l'ensemble des frais et des droits occasionnés par l'augmentation de capital,
- de prélever sur la prime d'émission les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital,
- de constater le nombre d'actions émises et l'augmentation de capital qui résultera de la présente décision et de modifier en conséquence les statuts de la Société.

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, que le Conseil d'administration 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.

5^{ème} résolution - Approbation des conventions des articles L 225-38 et suivants 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 Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes qui lui a été présenté sur les conventions des articles L 225-38 et suivants du Code de Commerce, approuve ledit rapport ainsi que les conventions qui y sont mentionnées.

6^{ème} résolution - Approbation des engagements visés à l'article L 225-42-1 du Code de Commerce pris au bénéfice de Monsieur Jean-Eric VIMONT en cas de cessation de ses fonctions

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les engagements visés à l'article L 225-42-1 du Code de Commerce, prend acte et approuve les conclusions desdits rapports et les engagements qui y sont mentionnés au bénéfice de Monsieur Jean-Eric VIMONT.

7^{ème} résolution - Autorisation à donner au Conseil d'administration 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 Conseil d'administration, et conformément aux articles L 225-209 et suivants du Code de Commerce :

autorise le Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales et réglementaires applicables, 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 Marchés Financiers (AMF) et du Règlement Européen n° 2273/2003.

Les acquisitions pourront être effectuées en vue :

- de favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations des titres de la Société ou d'éviter des décalages de cours non justifiés par la tendance du marché dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement intervenant en toute indépendance, dans le respect des pratiques de marché admises 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 ou d'attribution gratuite d'actions et autres formes d'allocation d'actions à des salariés et / ou des mandataires sociaux du Groupe, notamment au titre de la participation aux résultats de l'entreprise et au titre d'un Plan d'Épargne d'Entreprise dans les conditions prévues par la loi et les autorités de marché et aux époques que le Conseil d'administration ou la personne agissant sur la délégation du Conseil d'administration appréciera,
- de les remettre lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit, immédiatement ou à terme, par remboursement, conversion échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière à l'attribution d'actions de la Société, ainsi que de réaliser toutes opérations de couverture en relation avec l'émission de telles valeurs mobilières, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le Conseil d'administration ou la personne agissant sur la délégation du Conseil d'administration appréciera, ou de les annuler totalement ou partiellement par voie de réduction du capital social (notamment en vue d'optimiser la gestion de la trésorerie, la rentabilité des fonds propres ou le résultat par action), sous réserve de l'adoption par la présente Assemblée de la 18^{ème} résolution ci-dessous.

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.

L'acquisition, la cession, le transfert ou l'échange de ces actions pourront être effectués par tous moyens selon la réglementation en vigueur, en une ou plusieurs fois, par intervention sur le marché ou de gré à gré, notamment par transactions de blocs d'actions (qui pourront atteindre la totalité du programme), par le recours à des contrats financiers (négociés sur un marché réglementé ou de gré à gré) ou à des bons ou valeurs mobilières donnant droit à des actions de la Société, ou par la mise en place de stratégies optionnelles (pour autant que ces moyens ne concourent pas à accroître de façon significative la volatilité du titre), ou par l'émission de valeurs mobilières donnant droit par conversion, échange, remboursement, exercice d'un bon ou de toute autre manière à des actions de la Société détenues par cette dernière, et ce aux époques que le Conseil d'administration ou la personne agissant sur la délégation du Conseil d'administration appréciera, le tout dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables.

Sous réserve des dispositions légales et réglementaires en vigueur, ces opérations pourront intervenir à tout moment, sauf en période d'offre publique d'achat ou d'échange initiée par la Société ou visant les titres de celle-ci, ainsi que de garantie de cours.

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), sous réserve du respect des dispositions de l'article 5-2 et 3 du Règlement Européen n° 2273 / 2003 / CE et étant précisé que (i) un montant maximum de 5% des actions composant le capital de la Société pourra être affecté en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, scission ou apport et que (ii) conformément aux dispositions de l'article L 225-9 alinéa 2 du Code de Commerce, lorsque les actions sont rachetées pour favoriser la liquidité dans les conditions définies par le Règlement Général de l'AMF, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de 10% correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation 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 20 séances précédentes, hors frais d'acquisition. Le Conseil d'administration pourra toutefois ajuster le prix d'achat susmentionné en cas d'incorporation de réserves, bénéfices ou primes ou de toutes autres sommes dont la capitalisation serait admise, donnant lieu soit à l'élévation de la valeur nominale des actions, soit à la création et à l'attribution gratuite d'actions, ainsi qu'en cas de division de la valeur nominale de l'action ou de regroupement d'actions, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, pour tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action.

Le montant maximal de l'opération est fixé à 100 000 000 €.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales et réglementaires applicables, à l'effet de mettre en œuvre la présente autorisation, pour en préciser, si nécessaire, les termes et en arrêter les modalités et établir le descriptif du programme, avec faculté de déléguer, dans les conditions légales, la réalisation du programme de rachat, et notamment :

- Passer tous ordres en bourse ou hors marché ;
- Affecter ou réaffecter les actions acquises aux différents objectifs poursuivis, dans les conditions légales et réglementaires applicables ;
- Conclure tous accords en vue notamment de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions ;
- Effectuer toutes déclarations et formalités auprès de l'AMF et de tout autre organisme ;
- Effectuer toutes autres formalités et d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire.

Le Conseil d'administration informera l'Assemblée Générale des opérations réalisées en application de la présente autorisation. 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, toute délégation antérieure ayant le même objet.

8^{ème} résolution - Jetons de présence

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, fixe à la somme de 160 000 € le montant global annuel des jetons de présence alloués au Conseil d'administration.

Cette décision applicable à l'exercice en cours sera maintenue jusqu'à décision contraire.

9^{ème} résolution - Ratification du transfert du siège social

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, ratifie le transfert du siège social d'Eurosic, à Paris (75001) 21 boulevard de la Madeleine, à compter du 13 novembre 2009, tel que décidé par le Conseil d'administration le 12 novembre 2009.

Projets de résolutions à caractère extraordinaire

10^{ème} résolution - Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration à l'effet de procéder à des augmentations de capital par émission d'actions ordinaires et / ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec maintien du droit préférentiel de souscription

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et après avoir constaté la libération intégrale du capital social, conformément aux dispositions des articles L 225-129 et suivants (notamment L 225-129-2) et L 228-91 à L 228-97 du Code de Commerce:

1. Délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, sa compétence pour procéder à l'augmentation du capital, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, par émission, en France ou à l'étranger, soit en €, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies, d'actions ordinaires et / ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires de la Société que ce soit par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière ou, conformément à l'article L 228-93 du Code de Commerce, à des actions ordinaires de toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital de la Société ou la Société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, que ce soit, par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière. La souscription pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles.
2. Fixe à 26 mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée.
3. Décide de fixer, ainsi qu'il suit, les limites des montants des émissions autorisées en cas d'usage par le Conseil d'administration de la présente délégation de compétence :

Le montant nominal global des actions susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 200 000 000 €.

À ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire du nominal des actions ou autres titres de capital à émettre pour préserver, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et aux éventuelles stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres cas d'ajustements, les droits des porteurs de valeurs mobilières ou des titulaires d'autres droits donnant accès au capital ou à des titres de créance de la Société.

En outre, sur ce plafond s'imputera le montant nominal global des actions émises, directement ou non, en vertu des 11^{ème} à 13^{ème} résolutions, et des 15^{ème}, 16^{ème} et 20^{ème} résolutions.

Les valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ou autres titres de capital existants ou à émettre de la Société ou à une combinaison des 2 ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, qui seront, le cas échéant, émis en vertu de la présente délégation de compétence, pourront consister en des titres de créances ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires.

Le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société donnant accès au capital de la Société et pouvant être émises ne pourra être supérieur à 100 000 000 €.

Sur ce plafond s'imputera le montant nominal global des valeurs mobilières représentatives de créances émises en vertu des 11^{ème} à 13^{ème}, et 16^{ème} résolutions.

4. Décide que les émissions de bons de souscription d'actions de la Société pourront être réalisées par offre de souscription, mais également par attribution gratuite aux propriétaires des actions anciennes et qu'en cas d'attribution gratuite de bons autonomes de souscription, le Conseil d'administration aura la faculté de décider que les droits d'attribution formant rompus ne seront pas négociables et que les titres correspondants seront vendus.
5. Décide que la ou les émissions seront réservées par préférence aux actionnaires qui pourront souscrire à titre irréductible.
6. Décide que le Conseil d'administration aura la faculté de conférer aux actionnaires un droit préférentiel de souscription à titre réductible qui s'exercera proportionnellement à leurs droits et dans la limite de leurs demandes.
7. Décide que si les souscriptions à titre irréductible, et le cas échéant à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil d'administration pourra utiliser, à son choix et dans l'ordre qu'il estimera opportun, les facultés prévues par la loi et notamment offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.
8. Prend acte, en tant que de besoin, que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ou autres titres de capital de la Société auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.
9. Décide que le Conseil d'administration disposera, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée par les dispositions légales et réglementaires applicables et dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires à l'effet notamment :
 - de fixer les conditions de la ou des émissions,
 - s'il y a lieu, de décider de conférer une garantie ou des sûretés aux valeurs mobilières à émettre, ainsi qu'aux titres de créance auxquels ces valeurs mobilières donneraient droit à attribution et en arrêter la nature et les caractéristiques,
 - imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation,
 - de prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords (notamment en vue d'assurer la bonne fin de l'émission), requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir et notamment, constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la Société, demander l'admission sur le marché Euronext Paris de NYSE Euronext de toutes valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés.
10. Prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

11^{ème} résolution - Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration à l'effet de procéder à des augmentations de capital par émission, d'actions ordinaires et / ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription et offre au public

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, du rapport spécial des Commissaires aux comptes et après avoir constaté la libération intégrale du capital social, conformément et dans les conditions fixées par les dispositions des articles L 225-129 et suivants (notamment L 225-129-2, L 125-135 et L 225-136) et L 228-91 à L 228-97 du Code de Commerce :

1. Délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, sa compétence à l'effet de procéder à l'augmentation du capital, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et / ou international, en procédant à une offre au public, par émission soit en €, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies, d'actions ordinaires et / ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires de la Société que ce soit par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière. La souscription pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles.
Conformément à l'article L 228-93 du Code de Commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des actions ordinaires de toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital.
2. Fixe à 26 mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente assemblée.
3. Décide de fixer, ainsi qu'il suit, les limites des montants des émissions autorisées en cas d'usage par le Conseil d'administration de la présente délégation de compétence :

Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 100 000 000 €, étant précisé que le montant nominal des actions émises, directement ou non, en vertu de la présente résolution s'imputera sur le plafond fixé au paragraphe 3 – 2^{ème} alinéa de la 10^{ème} résolution soumise à la présente Assemblée.

À ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire du nominal des actions ou autres titres de capital à émettre pour préserver, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et aux éventuelles stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres cas d'ajustements, les droits des porteurs de valeurs mobilières ou des titulaires d'autres droits donnant accès au capital ou à des titres de créance de la Société.

Les valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ou autres titres de capital existants ou à émettre de la Société ou à une combinaison des 2 ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, qui seront, le cas échéant, émis en vertu de la présente délégation de compétence, pourront consister en des titres de créances ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires.

Le montant nominal des valeurs mobilières représentatives des créances sur la Société donnant accès au capital de la Société ne pourra être supérieur à 50 000 000 €, étant précisé que le montant s'imputera sur le plafond fixé au paragraphe 3 – 5^{ème} alinéa de la 10^{ème} résolution soumise à la présente Assemblée.

4. Conformément et dans les conditions fixées par l'article L 225-136 du Code de Commerce et pour les cas autres que ceux relevant de l'article L 225-147, 6^{ème} alinéa, décide que ;
 - le prix d'émission des actions et autres titres de capital émis directement sera au moins égal au prix résultant des dispositions légales et réglementaires applicables après application de la décote maximum prévue par ces dispositions et après, le cas échéant, correction en cas de différence entre les dates de jouissance,
 - le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la Société sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action ou autre titre de capital de la Société émis en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale à celle qu'elle recevrait par application du prix de souscription minimum défini à l'alinéa précédent et
 - la conversion, le remboursement ou, plus généralement, la transformation en actions ou autres titres de capital de la Société de chaque valeur mobilière donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la Société se fera, compte tenu de la valeur nominale de ladite valeur mobilière, en un nombre d'actions ou autres titres de capital tel que la somme perçue par la Société, pour chaque action ou autre titre de capital, soit au moins égale à celle qu'elle recevrait par application du prix de souscription minimum défini ci-dessus.
5. Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et autres titres de capital et valeurs mobilières émis en vertu de la présente délégation. Toutefois, le Conseil d'administration, en application de l'article L 225-135, 2^{ème} alinéa, du Code de Commerce, aura la faculté de conférer aux actionnaires, pendant un délai et selon les modalités qu'il fixera en conformité avec les dispositions légales et réglementaires applicables et pour tout ou partie d'une émission effectuée, un délai de priorité de souscription ne donnant pas lieu à la création de droits négociables et qui devra s'exercer proportionnellement à la quotité du capital possédée par chaque actionnaire et pourra être éventuellement complété par une souscription à titre réductible, étant précisé que les titres non souscrits ainsi feront l'objet d'un placement public en France ou, le cas échéant, d'un placement à l'étranger.
6. Décide que si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou d'autres valeurs mobilières, le Conseil d'administration pourra utiliser, à son choix et dans l'ordre qu'il estimera opportun, l'une ou les 2 facultés ci-après :
 - limiter le montant de l'augmentation de capital au montant des souscriptions, sous la condition que celui-ci atteigne les trois-quarts au moins de l'émission initialement décidée,
 - répartir librement tout ou partie des titres non souscrits entre les personnes de son choix.
7. Prend acte, en tant que de besoin, que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ou autres titres de capital de la Société auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.
8. Confère tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée par les dispositions légales et réglementaires applicables, à l'effet de mettre en œuvre la présente résolution et notamment :
 - de déterminer les dates et modalités des émissions ainsi que la forme et les caractéristiques des valeurs mobilières et titres à créer ou leur étant associés,
 - de déterminer le mode de libération des actions et / ou titres émis,
 - de déterminer la date d'entrée en jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre et le cas échéant, les conditions de leur rachat,
 - de suspendre, le cas échéant, l'exercice des droits attachés à ces titres pendant un délai maximum de 3 mois dans les limites prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables,
 - le cas échéant, de fixer, en fonction des conditions du marché, les modalités d'amortissement et / ou de remboursement anticipé des valeurs mobilières à émettre ainsi que des titres de créance auxquels les valeurs mobilières donneraient droit à attribution, le cas échéant avec une prime fixe ou variable,
 - s'il y a lieu, de décider de conférer une garantie ou des sûretés aux valeurs mobilières à émettre, ainsi qu'aux titres de créance auxquels ces valeurs mobilières donneraient droit à attribution, et en arrêter la nature et les caractéristiques,

- de fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières ou des titulaires d'autres droits donnant accès au capital et ce en conformité avec les dispositions légales et réglementaires applicables et le cas échéant, les stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres ajustements,
 - à sa seule initiative, d'imputer les frais de toute émission sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et
 - de prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords (notamment en vue d'assurer la bonne fin de l'émission), requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la Société, demander l'admission sur le marché Euronext Paris de NYSE Euronext de toutes valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés.
9. Prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

12^{ème} résolution - Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration à l'effet de procéder à l'émission d'actions ou d'autres titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, avec suppression du droit préférentiel de souscription et par une offre visée au paragraphe II de l'article L 411-2 du Code monétaire et financier

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et constaté la libération intégrale du capital social, conformément et dans les conditions fixées par les dispositions des articles L 225-129 et suivants (notamment L 225-129-2, L 125-135 et L 225-136) et L 228-91 à L 228-97 du Code de Commerce et par celles du paragraphe II de l'article L 411-2 du Code monétaire et financier :

1. Délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée par les dispositions légales et réglementaires applicables, la compétence de décider, dans les proportions et aux époques qu'il déterminera l'émission en France ou à l'étranger (y compris sur le marché international), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires et par une offre visée au paragraphe II de l'article L 411-2 du Code monétaire et financier, l'émission (i) d'actions ou autres titres de capital de la Société ainsi que (ii) de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ou autres titres de capital de la Société existants ou à émettre ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, la souscription de ces actions et autres valeurs mobilières pouvant être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles. Les émissions susceptibles d'être réalisées en application de la présente délégation seront exclusivement adressées aux (i) personnes fournissant le service d'investissement de gestion de portefeuille pour compte de tiers, (ii) aux investisseurs qualifiés et / ou à un cercle restreint d'investisseurs au sens de l'article D 411-4 du Code monétaire et financier, sous réserve que ces investisseurs agissent pour compte propre.
2. Décide que le montant nominal maximum des augmentations de capital immédiates ou à terme de la Société susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation ne pourra excéder 100 000 000 €, étant précisé que le montant nominal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente résolution s'imputera sur le plafond fixé au paragraphe 3 de la 10^{ème} résolution et sur le plafond fixé au paragraphe 3 de la 11^{ème} résolution soumises à la présente Assemblée. À ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire du nominal des actions ou autres titres de capital à émettre pour préserver, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et aux éventuelles stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres cas d'ajustements, les droits des porteurs de valeurs mobilières ou des titulaires d'autres droits donnant accès au capital ou à des titres de créance de la Société. En outre et conformément aux dispositions légales et réglementaires, le montant nominal maximum des augmentations de capital immédiates ou à terme de la Société susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation ne pourra excéder 20% du capital de la Société par an, étant précisé que le délai d'un an précité courra à compter de chaque émission réalisée en application de la présente délégation. Le Conseil d'administration vérifiera si le plafond de 20% précité n'a pas été atteint au cours des 12 mois précédant l'émission envisagée, en tenant compte des éventuelles modifications du capital de la Société affectant le dénominateur.
3. Décide que les valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ou autres titres de capital existants ou à émettre de la Société ou à une combinaison des 2 ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, qui seront, le cas échéant, émis en vertu de la présente délégation de compétence, pourront consister en des titres de créances ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. Elles pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non, à durée indéterminée ou non, et être émises soit en €, soit en devises étrangères, soit en toutes autres unités monétaires établies par référence à plusieurs devises, étant précisé que lesdits titres de créances pourront être assortis d'un intérêt à taux fixe et / ou variable ou encore avec capitalisation, et faire l'objet d'un remboursement, avec ou sans prime, ou d'un amortissement.
4. Décide que le montant nominal maximum des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital ou à des titres de créance, susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder 50 000 000 €, ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, ce montant s'imputant sur le plafond fixé au paragraphe 3 de la 10^{ème} résolution et sur le plafond fixé au paragraphe 3 de la 11^{ème} résolution soumises à la présente Assemblée.

5. Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et autres titres de capital et valeurs mobilières émis en vertu de la présente délégation.
6. Conformément et dans les conditions fixées par l'article L 225-136 du Code de Commerce, et pour les cas autres que ceux relevant de l'article L 225-147, 6^{ème} alinéa, décide que :
 - le prix d'émission des actions et autres titres de capital émis directement sera au moins égal au prix résultant des dispositions légales et réglementaires applicables après application de la décote maximum prévue par ces dispositions et après, le cas échéant, correction en cas de différence entre les dates de jouissance,
 - le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la Société sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action ou autre titre de capital de la Société émis en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale à celle qu'elle recevrait par application du prix de souscription minimum défini à l'alinéa précédent et
 - la conversion, le remboursement ou, plus généralement, la transformation en actions ou autres titres de capital de la Société de chaque valeur mobilière donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la Société se fera, compte tenu de la valeur nominale de ladite valeur mobilière, en un nombre d'actions ou autres titres de capital tel que la somme perçue par la Société, pour chaque action ou autre titre de capital, soit au moins égale à celle qu'elle recevrait par application du prix de souscription minimum défini ci-dessus au paragraphe 6 de la présente résolution.
7. Décide que si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou d'autres valeurs mobilières, le Conseil d'administration pourra utiliser, à son choix et dans l'ordre qu'il estimera opportun, l'une ou les 2 facultés ci-après :
 - limiter le montant de l'augmentation de capital au montant des souscriptions, sous la condition que celui-ci atteigne les trois-quarts au moins de l'émission initialement décidée,
 - répartir librement tout ou partie des titres non souscrits entre les personnes de son choix.
8. Prend acte, en tant que de besoin, que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ou autres titres de capital de la Société auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.
9. Confère tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée par les dispositions légales et réglementaires applicables, à l'effet de mettre en œuvre la présente résolution et notamment :
 - de déterminer les dates et modalités des émissions ainsi que la forme et les caractéristiques des valeurs mobilières et titres à créer ou leur étant associés,
 - d'arrêter la liste des bénéficiaires des placements privés réalisés en application de la présente délégation et le nombre de d'actions et / ou autres valeurs mobilières à attribuer à chacun d'eux ainsi que leurs termes et conditions et notamment leur prix d'émission et s'il y a lieu, le montant de la prime,
 - de déterminer le mode de libération des actions et / ou titres émis,
 - de déterminer la date d'entrée en jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre et le cas échéant, les conditions de leur rachat,
 - de suspendre, le cas échéant, l'exercice des droits attachés à ces titres pendant un délai maximum de 3 mois dans les limites prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables,
 - le cas échéant, de fixer, en fonction des conditions du marché, les modalités d'amortissement et / ou de remboursement anticipé des valeurs mobilières à émettre ainsi que des titres de créance auxquels les valeurs mobilières donneraient droit à attribution, le cas échéant avec une prime fixe ou variable,
 - s'il y a lieu, de décider de conférer une garantie ou des sûretés aux valeurs mobilières à émettre, ainsi qu'aux titres de créance auxquels ces valeurs mobilières donneraient droit à attribution et en arrêter la nature et les caractéristiques,
 - de fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières ou des titulaires d'autres droits donnant accès au capital et ce en conformité avec les dispositions légales et réglementaires applicables et le cas échéant, les stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres ajustements,
 - à sa seule initiative, d'imputer les frais de toute émission sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et
 - de prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords (notamment en vue d'assurer la bonne fin de l'émission), requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la Société, demander l'admission sur le marché Euronext Paris de NYSE Euronext de toutes valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés.
10. Décide que la délégation de compétence conférée au Conseil d'administration par la présente résolution est donnée pour une durée de 26 mois à compter de la date de la présente Assemblée Générale et prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

13^{ème} résolution - Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et statuant conformément à l'article L 225-135-1 du Code de Commerce :

- Délègue au Conseil d'administration sa compétence, pour une durée de 26 mois à compter du jour de la présente Assemblée, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée par la loi, pour décider, pour chacune des émissions décidées en application des 10^{ème}, 11^{ème} et 12^{ème} résolutions qui précèdent, d'augmenter le nombre d'actions ou de valeurs mobilières à émettre, au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, dans les délais et limites prévus par la réglementation applicable au jour de l'émission (à ce jour, pendant un délai de 30 jours à compter de la clôture de la souscription et dans la limite de 15% de l'émission initiale),
- Décide que le montant nominal des augmentations de capital de la Société susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation s'imputera sur le ou les plafonds applicables à l'émission considérée.
- Prend acte que la présente prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

14^{ème} résolution - Délégation de pouvoir à donner au Conseil d'administration 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

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et conformément à l'article L 225-147 du Code de Commerce :

1. Délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, les pouvoirs nécessaires à l'effet de procéder, sur rapport du Commissaire aux apports, à l'augmentation du capital 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 lorsque les dispositions de l'article L 225-148 du Code de Commerce ne sont pas applicables.
2. Fixe à 26 mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée.
3. Décide que le montant nominal maximum des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 10% du capital social.
Ce plafond est indépendant de l'ensemble des plafonds prévus par les autres résolutions de la présente Assemblée Générale.
4. Prend acte, en tant que de besoin, que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription (i) aux actions et autres titres de capital et valeurs mobilières ainsi émises et (ii) aux actions et autres titres de capital de la Société auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.
5. Délègue tous pouvoirs au Conseil d'administration, aux fins de procéder à l'approbation de l'évaluation des apports, de décider l'augmentation de capital en résultant, d'en constater la réalisation, d'imputer le cas échéant sur la prime d'apport l'ensemble des frais et droits occasionnés par l'augmentation de capital, de prélever sur la prime d'apport les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation, et de procéder à la modification corrélative des statuts, et faire le nécessaire en pareille matière.
6. Prend acte que la présente prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

15^{ème} résolution - Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration à l'effet de procéder à des augmentations de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes.

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et conformément aux dispositions des articles L 225-129 à L 225-129-6 et L 225-130 du Code de Commerce :

1. Délègue au Conseil d'administration sa compétence pour procéder à l'augmentation du capital de la Société, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, par incorporation au capital de tout ou partie des réserves, bénéfiques, primes ou autres sommes dont l'incorporation au capital serait admise, à réaliser par émission d'actions nouvelles attribués gratuitement ou par élévation de la valeur nominale des actions de la Société ou par l'emploi conjoint de ces 2 procédés.
2. Décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, immédiatement et / ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant de 200 000 000 €. Le plafond ainsi arrêté inclut la valeur nominale globale des actions supplémentaires à émettre éventuellement pour préserver, conformément à la loi, les droits des titulaires des valeurs mobilières donnant accès au capital. En outre, le montant nominal des actions émises, directement ou non, en vertu de la présente résolution s'imputera sur le plafond fixé au paragraphe 3 – 2^{ème} alinéa de la 10^{ème} résolution soumise à la présente Assemblée.
3. Fixe à 26 mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée.
4. Décide que les droits formant rompus ne seront ni négociables ni cessibles et que les actions correspondantes seront vendues ; les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables et

5. Décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation à son Président, ou en accord avec ce dernier, à l'un de ses membres, dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet :
 - de déterminer les modalités et conditions des opérations autorisées ci-dessus et notamment déterminer à cet égard le montant des sommes à incorporer au capital, ainsi que le ou les postes des capitaux propres sur lesquels elles seront prélevées,
 - de fixer les montants à émettre et fixer la date de jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre,
 - de procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société,
 - de fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles,
 - que celles de ces actions qui seront attribuées à raison d'actions anciennes bénéficiant du droit de vote double bénéficieront de ce droit dès leur émission,
 - de prélever sur un ou plusieurs postes de réserves disponibles les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation,
 - d'accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution et
 - de modifier les statuts en conséquence et généralement, faire tout ce qui sera nécessaire.
6. Prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

16^{ème} résolution - Délégation pour émettre des titres de capital et / ou 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

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, conformément aux dispositions des articles L 225-129-2, L 225-148 et L 228-92 du Code de Commerce, décide :

1. De déléguer au Conseil d'administration sa compétence pour décider de procéder à l'émission de titres de capital de la Société et / ou de valeurs mobilières donnant accès au capital social de la Société, à l'effet de rémunérer les titres apportés à (i) toute offre publique comportant une composante échange initiée par la Société sur les titres d'une autre société dont les actions sont admises aux négociations sur l'un des marchés réglementés visés par l'article L 225-148 du Code de Commerce ou (ii) toute autre opération ayant le même effet qu'une offre publique telle que décrite au (i) ci avant initiée par la Société sur les titres d'une autre société dont les titres sont admis aux négociations sur un marché relevant d'un droit étranger.
2. Que le montant nominal maximum des actions susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 100 000 000 €, ou la contre-valeur de ce montant, compte non tenu du nominal des actions de la Société à émettre, le cas échéant, au titre des ajustements susceptibles d'être effectués, conformément à la loi et aux règlements en vigueur ou aux stipulations contractuelles liant la Société prévoyant d'autres cas d'ajustement, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital social de la Société.
Le montant nominal des actions émises, directement ou non, en vertu de la présente résolution s'imputera sur le plafond fixé au paragraphe 3 – 2^{ème} alinéa de la 10^{ème} résolution soumise à la présente Assemblée.
Le montant nominal des valeurs mobilières représentatives des créances sur la Société donnant accès au capital de la Société émises en vertu de la présente résolution, ne pourra être supérieur à 50 000 000 €, étant précisé que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives des créances émises, directement ou non, en vertu de la présente résolution s'imputera sur le plafond fixé au paragraphe 3 – 5^{ème} alinéa de la 10^{ème} résolution soumise à la présente Assemblée.
3. De supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires de la Société aux titres de capital et / ou valeurs mobilières qui pourront être émis en vertu de la présente délégation de compétence, au profit des porteurs desdits titres de capital ou valeurs mobilières.

L'Assemblée Générale prend acte, en tant que de besoin, que la présente délégation de compétence emporte au profit des titulaires de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès, par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des titres de capital de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital de la Société auxquels lesdites valeurs mobilières pourront donner droit.

Le Conseil d'administration aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation de compétence, avec faculté de subdélégation dans les conditions législatives et réglementaires, à l'effet notamment de :

- fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser,
- constater le nombre de titres apportés à l'échange,
- déterminer les dates et les modalités d'émission et notamment, le prix et la date de jouissance, des actions ou, le cas échéant, des valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société,
- inscrire au passif du bilan à un compte «Prime d'apport», sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires, la différence entre le prix d'émission des actions et leur valeur nominale,
- constater la réalisation de la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et procéder à la modification corrélative des statuts,

- à sa seule initiative, imputer les frais, droits et honoraires de toute émission sur le montant de la «Prime d'apport» et prélever sur ladite prime les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du montant du capital social de la Société, ainsi que
- procéder à toutes formalités et déclarations, requérir toute autorisation, notamment de l'Autorité des Marchés Financiers et
- plus généralement, prendre toutes les dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin de ces émissions.

La délégation de compétence conférée au Conseil d'administration par la présente résolution est valable pour une durée de 26 mois à compter de la date de la présente Assemblée Générale et prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

17^{ème} résolution - Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration à l'effet de procéder à des augmentations de capital par émission d'actions réservée aux adhérents d'un Plan d'Épargne d'Entreprise

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, statuant en application des articles L 225-129-6 et L 225-138-1 du Code de Commerce et L 3332-18 et suivants du Code du Travail :

1. Délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, sa compétence pour procéder à l'augmentation du capital, en une ou plusieurs fois par l'émission en France ou à l'étranger d'actions ordinaires de numéraire et, le cas échéant, par l'attribution gratuite d'actions ordinaires ou d'autres titres donnant accès au capital, réservées aux salariés et anciens salariés (et dirigeants) de la Société (et de sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L 225-180 du Code de Commerce) adhérents d'un Plan d'épargne d'Entreprise.
2. Supprime en faveur de ces personnes le droit préférentiel de souscription aux actions qui pourront être émises en vertu de la présente délégation.
3. Fixe à 26 mois, à compter de la présente Assemblée, la durée de validité de cette délégation.
4. Limite le montant nominal maximum global de la ou des augmentations pouvant être réalisées par utilisation de la présente délégation à 500 000 €.
5. Décide que le prix des actions à émettre, en application du 1. de la présente délégation, ne pourra être ni inférieur de plus de 20%, ou de 30% lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application de l'article L 3332-19 du Code du Travail est supérieure ou égale à 10 ans, à la moyenne des premiers cours cotés de l'action lors des 20 séances de bourse précédant la décision du Conseil d'administration relative à l'augmentation de capital et à l'émission d'actions correspondante, ni supérieur à cette moyenne.
6. Décide, en application de l'article L 3332-21 du Code du Travail, que le Conseil d'administration pourra prévoir l'attribution, à titre gratuit, d'actions ou d'autres titres donnant accès au capital de la Société, au titre de l'abondement, ou le cas échéant de la décote, sous réserve que la prise en compte de leur contre-valeur pécuniaire, évaluée au prix de souscription, n'ait pour effet de dépasser les limites prévues aux articles L 3332-11 et L 3332-19 du Code du Travail.
7. Confère tous pouvoirs au Conseil d'administration pour mettre en œuvre la présente délégation, prendre toutes mesures et procéder à toutes formalités nécessaires.
8. Prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

18^{ème} résolution - Autorisation à donner au Conseil d'administration 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 Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes :

1. Autorise le Conseil d'administration, 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 7^{ème} 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.
2. Autorise le Conseil d'administration à imputer la différence entre la valeur de rachat des actions annulées et leur valeur nominale sur les primes et réserves disponibles.
3. Fixe à 18 mois à compter de la présente Assemblée la durée de validité de la présente autorisation.
4. Donne tous pouvoirs au Conseil d'administration, 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.
5. Prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

19^{ème} résolution - Autorisation à donner au Conseil d'administration 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 Conseil d'administration, dans le cadre de l'article L 233-33 du Code de Commerce :

- autorise le Conseil d'administration, 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 au titre des 10^{ème} à 17^{ème} résolutions et de la 20^{ème} résolution,
- décide de fixer à 18 mois à compter de la présente Assemblée Générale, la durée de la présente autorisation,
- décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre, dans les conditions prévues par la loi, la présente autorisation.

La présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

20^{ème} résolution - Autorisation donnée au Conseil d'administration à l'effet d'attribuer gratuitement des actions ordinaires de la Société à certaines catégories de salariés et mandataires sociaux

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité et de quorum requises pour les Assemblées Générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial du Commissaire aux comptes :

1. Autorise, conformément aux dispositions des articles L 225-197-1 et suivants du Code de Commerce, le Conseil d'administration à procéder, en une ou plusieurs fois, à des attributions gratuites d'actions ordinaires existantes ou à émettre de la Société, dans les conditions définies dans la présente résolution.
2. Décide que les bénéficiaires desdites actions seront les membres du personnel salarié et / ou les mandataires sociaux (au sens de l'article L 225-197-1 II alinéa 1 du Code de Commerce) de la Société ou des sociétés ou groupements qui lui sont liés (au sens des articles L. 225-197-1 et L. 225-197-2 du Code de Commerce) ou certaines catégories d'entre eux.
3. Prend acte de ce qu'en cas d'attribution gratuite d'actions à émettre, la présente autorisation emportera, à l'issue de la période d'acquisition, augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes d'émission au profit des bénéficiaires desdites actions et renonciation corrélative des actionnaires au profit des attributaires à leur droit préférentiel de souscription sur lesdites actions et à la partie des réserves, bénéfiques et primes ainsi incorporées, opération pour laquelle le Conseil d'administration bénéficie d'une délégation de compétence conformément à l'article L 225-129-2 du Code de Commerce et délègue en conséquence au Conseil d'administration l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de décider une ou plusieurs augmentations du capital de la Société (par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfiques ou autres dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible) résultant des attributions d'actions gratuites nouvelles émises par la Société, dans les conditions définies dans la présente résolution.
4. Décide que cette autorisation est consentie pour une durée de 38 mois à compter de la date de la présente Assemblée.
5. Décide que les actions ordinaires susceptibles d'être attribuées gratuitement au titre de la présente résolution ne pourront représenter plus de 0,5% du capital de la Société au jour de la décision du Conseil d'administration, sous réserve des ajustements réglementaires nécessaires à la sauvegarde des droits des bénéficiaires, étant précisé que ce plafond s'imputera sur le plafond global de 200 000 000 € applicable aux augmentations de capital fixé dans la 10^{ème} résolution ; en outre, aucune action gratuite ne pourra être attribuée aux salariés ou aux mandataires sociaux détenant plus de 10% du capital de la Société ; enfin une attribution d'actions gratuites ne pourra pas avoir pour effet de conférer à un quelconque salarié ou mandataire social, du fait de cette attribution, une participation supérieure à 10% du capital de la Société.
6. Fixe à 2 ans la durée minimale de la période d'acquisition des actions ; à l'issue de cette période, l'attribution des actions deviendra définitive.
7. Décide que le Conseil d'administration soumettra l'acquisition définitive des actions attribuées aux mandataires sociaux à des critères de performance individuels et/ou collectifs et/ou de la Société.
8. Décide que le Conseil d'administration pourra soumettre l'acquisition définitive des actions attribuées aux bénéficiaires autres que les mandataires sociaux à des critères de performance individuels et/ou collectifs et/ou de la Société.
9. Fixe à 2 ans la durée minimale de la période d'obligation de conservation des actions ; cette période court à compter de l'attribution définitive des actions.
10. Décide, par dérogation à ce qui précède, que, pour les bénéficiaires non résidents français à la date d'attribution, l'attribution desdites actions à leurs bénéficiaires deviendra définitive au terme d'une période d'acquisition minimale de 4 ans, les bénéficiaires n'étant alors astreints à aucune période de conservation.
11. Décide que les actions existantes pouvant être attribuées au titre de la présente résolution devront être acquises par la Société, soit en application de l'article L 225-208 du Code de Commerce, soit, le cas échéant, dans le cadre du programme de rachat d'actions autorisé par la 7^{ème} résolution de la présente Assemblée Générale conformément à l'article L 225-209 du Code de Commerce ou de tout programme de rachat d'actions de la Société applicable précédemment ou postérieurement.
12. Décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation à son Président, ou en accord avec ce dernier, à l'un de ses membres, dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente autorisation, notamment à l'effet de :
 - I. fixer les conditions et, le cas échéant, les critères d'attribution des actions ordinaires ;
 - II. déterminer (a) l'identité des bénéficiaires, le nombre d'actions ordinaires attribuées à chacun d'eux, et (b) les modalités d'attribution desdites actions et en particulier, déterminer, dans les limites définies par la présente résolution, la période d'acquisition et la période d'obligation de conservation des actions gratuites ainsi attribuées ;
 - III. décider de procéder ou non à tous ajustements afin (a) de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société et déterminer, le cas échéant, les conditions dans lesquelles le nombre des actions ordinaires attribuées sera ajusté et (b) de prendre toutes mesures nécessaires à la préservation à tout moment des droits des attributaires d'actions gratuites pour tenir compte de l'incidence de toute opération portant sur les capitaux propres dans les conditions visées à l'article L 228-99 du Code de Commerce ;

- IV. procéder aux augmentations de capital résultant de la présente autorisation, dans les limites susvisées et déterminer les conditions de cette réalisation ;
- V. fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles applicables et
- VI. conclure tous accords, établir tous documents, constater la réalisation des augmentations de capital à la suite des attributions définitives, modifier, le cas échéant, les statuts en conséquence, effectuer toutes formalités et toutes déclarations auprès de tous organismes et plus généralement, tout ce qui sera nécessaire.

Le Conseil d'administration rendra compte à l'Assemblée Générale ordinaire suivante de l'utilisation faite de la présente autorisation conformément aux dispositions légales et réglementaires.

La présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

21^{ème} résolution - Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités

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.

I.3. COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2009

ÉTAT DE SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉ

En K€	Notes	31/12/2009	31/12/2008
Écarts d'acquisition	6.4		
Immobilisations incorporelles		56	10
Immobilisations corporelles (hors Im.plac.)	6.5.1	3 039	2 992
Immeubles de placement	6.5.2	1 360 964	1 441 617
Actifs disponibles à la vente	6.5.3		
Autres actifs financiers	6.5.3	19 613	29 415
Total actifs non courants		1 383 672	1 474 035
Créances clients et autres créances nettes	6.6.1	21 739	28 445
Instruments financiers dérivés			
Créances d'impôt sur les sociétés			
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.6.2	17 507	20 951
Actifs détenus en vue d'être cédés			
Total actifs courants		39 246	49 396
TOTAL ACTIF		1 422 918	1 523 431

En K€	Notes	31/12/2009	31/12/2008
Capital social		266 055	266 055
Primes d'émission		535 942	562 567
Réserve légale		26 311	26 311
Réserves consolidées		- 194 974	- 70 887
Bénéfices non distribués part groupe		- 117 767	- 104 335
Capitaux propres consolidés part groupe		515 568	679 712
Intérêts des minoritaires			
Total capitaux propres consolidés	6.7	515 568	679 712
Provision pour risques et charges		27	13
Dettes bancaires		784 578	727 233
Autres dettes financières		14 824	14 823
Autres dettes			215
Impôt sur les sociétés à payer	6.9.1		229
Impôts différés passifs	6.9.2	609	1 367
Passifs non courants	6.9	800 039	743 880
Provision pour risques et charges		339	
Dettes bancaires			
Autres dettes financières		7 836	13 011
Dettes fournisseurs		3 904	4 374
Autres dettes		48 550	36 687
Instruments financiers dérivés		46 447	35 784
Impôt sur les sociétés à payer	6.9.1	235	9 983
Passifs détenus en vue d'être cédés			
Passifs courants	6.10	107 312	99 839
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES		1 422 918	1 523 431

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

En K€	Notes	31/12/2009	31/12/2008
Loyers		80 419	72 584
Autres prestations		580	241
Total des produits des activités ordinaires	7.1	80 999	72 825
Charges externes non refacturées	7.2	- 4 724	- 4 939
Charges de personnel	7.2	- 3 289	- 2 697
Amortissements et dépréciations	7.2	- 154 869	- 136 311
Résultat opérationnel courant		- 81 883	- 71 123
Plus value nette de cession d'immeuble			
Autres charges et produits opérationnels		- 17	- 1 053
Dépréciation du goodwill			
Résultat opérationnel		- 81 900	- 72 176
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		67	942
Coût de l'endettement financier brut		- 22 528	- 35 195
Coût de l'endettement financier net		- 22 461	- 34 253
Autres produits et charges financières		- 13 740	2 813
Résultat financier	7.3	- 36 201	- 31 441
Impôts sur les bénéfices	7.4	335	- 718
Impôts différés			
Résultat des activités cédées			
Résultat net consolidé		- 117 767	- 104 335
- part du Groupe		- 117 767	- 104 335
- intérêts minoritaires			
Résultat par action des activités poursuivies		- 7,11	- 6,30
Résultat dilué par action des activités poursuivies		- 7,10	- 6,30
Nombre d'actions hors actions d'autocontrôle		16 558 233	16 551 971
Nombre d'actions y compris instruments de dilution		16 588 383	16 558 171

76

	Notes	31/12/2009	31/12/2008
Résultat net consolidé		- 117 767	- 104 335
Couvertures de flux de trésorerie (net d'impôt)		- 10 663	- 37 506
Titres disponibles à la vente (net d'impôt)		- 9 501	6 504
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		- 20 164	- 31 002
Résultat global consolidé	3.1	- 137 930	- 135 337
Dont			
Part du Groupe		- 137 930	- 135 337
Intérêts minoritaires			

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS⁽¹⁾

En K€	Capital	Prime émission	Autres réserves liées au capital	Titres d'autocontrôle	Réévaluation des instruments financiers	Autres réserves et résultats nets (part du Groupe)	Capitaux propres		
							Part Groupe	Intérêts minoritaires	Totaux
Au 1 ^{er} janvier 2008	264 863	552 638	26 311	-3 450	3 631	-1 690	842 303	3 556	845 859
Couvertures de flux de trésorerie					-37 506		-37 506		-37 506
Titres disponibles à la vente					6 504		6 504		6 504
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres					-31 002		-31 002		-31 002
Résultat net						-104 335	-104 335		-104 335
Résultat global					-31 002	-104 335	-135 337		-135 337
Transactions avec les actionnaires directement comptabilisés en capitaux propres									
Opérations sur les capitaux propres									
- Fusion VECTRANE SA	1 192	74				1 599	2 865	-3 556	-691
- Fusion Sologne BV		38 711				-38 711			
Titres d'autocontrôle				-187			-187		-187
Corrections 2007						-1 096	-1 096		-1 096
Autres retraitements						5	5		5
Dividendes distribués		-28 857				16	-28 841		-28 841
Au 31 décembre 2008	266 055	562 566	26 311	-3 637	-27 371	-144 212	679 712		679 712
Couvertures de flux de trésorerie					-10 663		-10 663		-10 663
Titres disponibles à la vente					-9 501		-9 501		-9 501
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres					-20 164		-20 164		-20 164
Résultat net						-117 767	-117 767		-117 767
Résultat global					-20 164	-117 767	-137 930		-137 930
Transactions avec les actionnaires directement comptabilisés en capitaux propres									
Opérations sur les capitaux propres*		-19				9	-9		-9
Autres retraitements**						100	100		100
Titres d'autocontrôle				187			187		187
Dividendes distribués		-26 606				114	-26 492		-26 492
Au 31 décembre 2009	266 055	535 941	26 311	-3 450	-47 535	-261 755	515 568		515 568

* Dans le cadre du 1^{er} plan d'attribution gratuite d'actions mis en place sur juin 2008, transfert de 9 K€ du compte «prime d'émission» à un compte de réserves indisponibles,

** Impact des avantages liés aux 2 plans d'attribution d'actions gratuites (IFRS2).

(1) Les nouveautés résultant de la révision de la norme IAS 1 applicable obligatoirement à compter des exercices ouverts en 2009 ont modifié la lecture du tableau de variation des capitaux propres avec les données antérieurement publiées.

LE TABLEAU DE FLUX CONSOLIDÉ

En K€	Notes	31/12/2009	31/12/2008
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles			
Résultat net des sociétés (y compris intérêts minoritaires)		- 117 767	- 104 335
Variation juste valeur des instruments financiers			
Dotations nettes amortissements et dépréciations (5)		154 884	136 370
Plus ou moins valeur de cession		22	
Actualisation exit tax – dépôts de garantie		9	1 030
Autres produits et charges calculées (1)		- 27	
Impôts hors éléments financiers			
Charges financières nettes d'impôt		37 962	35 195
Produits financiers nets d'impôt		- 2 049	- 4 432
Flux de trésorerie d'exploitation		73 035	63 828
Variation du besoin en fonds de roulement lié aux activités opérationnelles (6)		- 11 971	- 5 844
Frais financiers payés		- 31 735	- 27 510
Intérêts financiers perçus		84	942
Paielement de l'exit tax			- 9 666
Paielement autres impôts		- 358	
Flux net de trésorerie provenant des activités opérationnelles		29 055	21 750
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles (4)		- 65 770	- 79 492
Acquisition d'immobilisations financières			
Cession d'immobilisations			
Dividendes reçus	7.3	1 478	
Incidence des variations de périmètre			- 79 322
Flux net de trésorerie provenant des activités d'investissement		- 64 292	- 158 814
Augmentation de capital			
Dividendes versés aux actionnaires (2)		- 26 492	- 28 897
Variation des titres d'autocontrôle	9.1	- 150	755
Variation des dépôts de garantie (3)		1 095	- 11 492
Remboursement d'emprunts			
Émission de nouveaux emprunts	6.9	56 234	145 698
Autres variations financières		1 106	1 172
Variation des dettes financières			- 1 071
Variation des comptes courants associés			
Flux de trésorerie net provenant des activités de financement		31 793	106 165
Variation de trésorerie et équivalents de trésorerie		- 3 444	- 30 899
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture		20 951	51 850
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture	6.7	17 507	20 951
Variation de trésorerie et équivalents de trésorerie		- 3 444	- 30 899

Dont :

- Trésorerie et équivalents de trésorerie 17 507 20 951

- Concours bancaires

(1) Détail des autres produits et charges calculées

- Franchise de loyers preneurs - 208

- Franchise de loyers bailleur 52

- Charges IFRS 2 130

- 27

(2) Cf. variation des capitaux propres

(3) Détail de la variation des dépôts de garantie

+ Augmentation par voie d'indexation, nouveaux baux, autres 1 126

- Diminution par voie d'indexation, renégociation de baux, autres - 31

1 095

(4) Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles retraitées de la variation des fournisseurs d'immobilisations. cf. notes 6.5.1 et 6.5.2

(5) Dotations nettes amortissements et dépréciations

+ Dotations aux amortissements 36 772

+ Dotations aux provisions 118 271

- Reprises de provisions - 159

154 884

(6) dont - 9 665K€ lié au règlement de l'exit tax

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2009

Normes IFRS

SOMMAIRE

1	DESCRIPTION DE LA SOCIÉTÉ	80
2	FAITS SIGNIFICATIFS DE LA PÉRIODE	80
3	PRINCIPES GÉNÉRAUX DE CONSOLIDATION	81
3.1	Options utilisées dans le cadre de la norme IFRS 1	81
3.2	Référentiel	81
3.3	Méthodes de consolidation	82
3.4	Périmètre de consolidation et retraitement de consolidation	82
4	MÉTHODES COMPTABLES	83
4.1	Immeubles de placement (IAS 40)	83
4.2	Instruments financiers	84
4.3	Les titres d'autocontrôle	85
4.4	Impôts exigibles et impôts différés	85
4.5	Avantages au personnel	86
4.6	Produit des activités ordinaires	87
4.7	Calcul du résultat par action	87
5	JUGEMENT ET RECOURS A DES ESTIMATIONS	87
6	LES RISQUES SUR INSTRUMENTS FINANCIERS	87
6.1	Importance des instruments financiers	87
6.2	Exposition aux risques	88
6.3	Informations complétant le tableau de flux de trésorerie	89
6.4	Écart d'acquisition (Goodwill)	90
6.5	Actifs non courants	90
6.6	Actifs courants	92
6.7	Capitaux propres du Groupe	92
6.8	Distribution	92
6.9	Passifs non courants	93
6.10	Passifs courants	95
7	NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ (en K€)	96
7.1	Produits des activités ordinaires	96
7.2	Charges d'exploitation	96
7.3	Le résultat financier	97
7.4	Impôt sur les sociétés	97
7.5	Information sectorielle	97
8	ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE	98
9	INFORMATION RELATIVE AUX PARTIES LIÉES	98
9.1	Les prestations entre parties liées	98
9.2	Rémunération des organes de direction	99
10	ENGAGEMENTS DONNÉS & REÇUS	100
10.1	Garanties données	100
10.2	Protocole d'accord avec Atos	100
10.3	Engagements de loyers	100
10.4	Respect des ratios financiers	100
10.5	Cautions bancaires et cautionnement solidaire	101
10.6	Instruments de couverture de taux	101
10.7	Engagements de détention	101
11	INFORMATIONS DONNÉES SUR LE MODÈLE DE LA JUSTE VALEUR	101

1. DESCRIPTION DE LA SOCIÉTÉ

Eurosic, dont le siège social est situé au 21, boulevard de la Madeleine, 75001 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 02 septembre 2009 a modifié le régime de gouvernance de la Société pour adopter la forme de Conseil d'administration.

Eurosic est une société foncière cotée sur le marché EUROLIST d'Euronext Paris compartiment B. Mnémonique : ERSC – code ISIN : FR0000038200.

À 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 établissements 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 foncière cotée dont les actionnaires de référence sont Nexity qui détient 31,74% et la Banque Palatine détenant 19,91% du capital de la Société.

2. FAITS SIGNIFICATIFS DE LA PÉRIODE

Eurosic a poursuivi sa politique d'investissement axée 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.

Des opérations significatives ont ponctué l'année : la livraison de Quai 33, la modification d'un protocole d'accord sur le site de Lille Seclin avec Atos Wordline et la renégociation des baux sur les actifs de Faubourg Saint-Martin (75010) avec BETC Euro RSCG, de Jaurès à Boulogne (92) avec Alten et de Terra Nova 2 (93) avec Nouvelles Frontières.

«Quai 33»

Eurosic a livré le 1^{er} juillet 2009, une tour d'environ 22 500 m² utile de bureaux neufs, comprenant des terrasses végétalisées, un parking privatif de 368 emplacements de stationnement, un auditorium et un restaurant d'entreprise de 444 places.

Idéalement située entre le quartier d'affaires, la Seine et le centre de ville de Puteaux, Quai 33 a fait l'objet d'une restructuration complète signée Valode & Pistre, qui a été conduite dans une démarche de développement durable, dotant le bâtiment d'un profil environnemental performant et la rendant éligible à la certification HQE exploitation.

«Portefeuille Tesson»

Eurosic a acté l'achèvement des travaux de la VEFA d'un entrepôt frigorifique neuf d'environ 4 500 m² HON à Pouzauges en mars 2009 en contrepartie de la signature avec le Groupe Tesson d'un bail de 12 ans ferme.

Par ailleurs, l'extension d'environ 2 500 m² de l'entrepôt de la Roche-sur-Yon et les travaux de réfection de l'entrepôt de Trappes ont été livrés respectivement en février et mars 2009, les travaux ont été réalisés au travers de contrats de MOD. Ces travaux ont fait l'objet de loyers complémentaires.

«Lille Seclin – Atos Wordline»

Dans le cadre du protocole d'accord liant Eurosic et Atos Wordline, les livraisons d'une extension du restaurant d'entreprise en février 2009 et d'un data center de 3 900 m² HON en mai 2009 ont fait l'objet de loyers complémentaires.

Par ailleurs, Eurosic a signé en juillet 2009 un avenant au protocole d'accord initial portant notamment sur les modalités économiques et de réalisation de la construction de l'immeuble de bureaux de 8 700 m² HON pour lequel un bail a été signé. À son achèvement, Atos s'est engagé à signer un nouveau bail de 9 ans ferme portant sur la totalité du site.

La construction de cet immeuble de bureaux a débuté en août 2009 et devrait s'achever fin 2010. A cette date, l'ensemble immobilier développera environ 30 000 m² de bureaux, salles informatiques et restaurants d'entreprise entièrement loué à cette filiale du Groupe Atos Origin spécialisée dans les services de transactions électroniques.

«Faubourg Saint Martin – BETC Euro RSCG»

Eurosic a conclu un accord portant sur la signature d'un nouveau bail avec BETC Euro RSCG, le bail d'origine arrivant à l'échéance en octobre 2009. L'ensemble immobilier qui développe une surface utile de 5 562 m² et 113 places de stationnement est loué depuis sa rénovation complète en 2000 à cette agence de publicité de renommée, filiale du Groupe Havas

«Boulogne Jaurès – Alten»

Eurosic a mené à bien les négociations sur la signature d'un nouveau bail portant sur la totalité de l'ensemble immobilier situé au 221bis, boulevard Jean Jaurès à Boulogne-Billancourt (92) avec Alten, leader du conseil et de l'ingénierie en technologies avancées. Ce bail d'une durée d'engagement ferme de 6 ans, prenant effet en avril 2009 permet de pérenniser le locataire sur cet ensemble immobilier de 6 791 m² et 148 emplacements de stationnement.

«Terra Nova 2 – Nouvelles Frontières»

Codétenu avec la Caisse des Dépôts et des Consignations à 50/50, cet actif de 31 837 m² situé à Montreuil (93) dans un secteur tertiaire établi est entièrement loué. Eurosic a mené les négociations portant sur le bail de Nouvelles Frontières. En contrepartie de la libération anticipée d'un étage courant d'environ 3 000 m², Nouvelles Frontières a renouvelé son bail sur une surface de 10 513 m² prenant effet en janvier 2010 pour une durée d'engagement ferme de 6 ans.

3. PRINCIPES GÉNÉRAUX DE CONSOLIDATION

3.1 Options utilisées dans le cadre de la norme IFRS 1

Selon les dispositions prévues par la norme IFRS 1, le Groupe Eurosic a retenu les options suivantes qui ont encore un impact important dans les comptes :

Juste valeur comme coût par convention :

Le Groupe Eurosic a choisi de ne pas retenir l'option consistant à évaluer au bilan d'ouverture, au 1er janvier 2006, ses immeubles à leur juste valeur. Pour la période post-transition, le Groupe a opté pour la méthode du coût historique pour ses immeubles de placement et immobilisations corporelles ;

Désignation des actifs / passifs financiers à la juste valeur par résultat / AFS :

Le Groupe a choisi de désigner ses éléments à leur juste valeur à la date du bilan d'ouverture, et non à la date d'origine des instruments financiers ;

Évaluation à la juste valeur des actifs et passifs financiers non cotés :

Le Groupe a retenu la possibilité d'évaluer un instrument financier à la juste valeur que prospectivement pour les instruments financiers mis en place après le 25 octobre 2002 ou après le 1er janvier 2004 en cas d'absence du prix de marché de l'instrument sur un marché actif.

Les autres options offertes par la norme IFRS 1 n'ont pas été retenues.

3.2 Référentiel

En application du Règlement Européen 1606 / 2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés du Groupe Eurosic sont établis conformément aux normes et interprétations de l'International Accounting Standards Board (IASB) adoptés par l'Union Européenne et d'application obligatoire au 31 décembre 2009.

Ce référentiel, disponible sur le site de la Commission Européenne (http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm), intègre les normes comptables internationales (IAS et IFRS), les interprétations du Comité Permanent d'Interprétation (Standing Interpretations Committee – SIC) et du Comité d'Interprétation des Normes d'Informations Financières Internationales (International Financial Reporting Interpretations Committee – IFRIC).

La publication des états financiers consolidés du Groupe Eurosic pour l'exercice se terminant le 31 décembre 2009 a été autorisée par le Conseil d'administration en date du 17 février 2010.

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 6.5.3 et 6.10.

Évolution des principes comptables depuis le 1er janvier 2009 :

Les principes et méthodes comptables appliqués pour les comptes établis au 31 décembre 2009 sont sans changement, sous réserve de l'effet des nouveaux textes ou amendements d'application obligatoire pour le Groupe à compter du 1er janvier 2009.

Les nouvelles normes et amendements de normes existantes et interprétations d'application obligatoire à compter du 1er janvier 2009 sont les suivants :

- IAS 1 révisée – Présentation des états financiers ;

Le Groupe a choisi de présenter 2 états financiers séparés, à savoir le compte de résultat consolidé et l'état du résultat global consolidé.

- IFRS 8 – Information sectorielle (remplace la norme IAS 14) ;

Le Groupe n'a qu'un seul secteur d'activité (cf. § 7.5).

- IAS 23 révisée – Coûts d'emprunts ;

Eurosic n'a pas choisi d'appliquer cette norme par anticipation. Les coûts d'emprunt directement attribuables aux actifs exigibles postérieurement au 1er janvier 2009 ont donc été comptabilisés en charge directement sur l'exercice. Au 1er janvier 2009, Eurosic ne répond pas aux nouvelles dispositions de cet amendement.

Les normes et amendements de normes suivants sont sans impact significatif sur les comptes :

- Amendement IFRS 2 – Conditions d'acquisition des droits et annulations ;

- Amendements IAS 32 et IAS 1 – Instruments remboursables et obligations en cas de liquidation ;

- Amendement IFRS 1 et IAS 27 – Coût d'une participation dans une filiale contrôlée conjointement ou une entité associée ;

- Améliorations aux IFRS de mai 2008 (dont norme IAS 38 amendée – Dépenses de publicité) ;

- IFRIC 11 – Actions propres et transactions intragroupes ;

- IFRIC 13 – Programme de fidélisation clients ;

- IFRIC 14 IAS19 – Actifs de régimes à prestations définies et obligatoires de financement minimum ;

- IFRIC 15 – Accords pour la construction d'un bien immobilier.

Les nouvelles normes, amendements de normes existantes et interprétations publiés non obligatoires en 2009 et non adoptés par anticipation par Eurosic sont les suivants :

- IFRS 3 révisée – Regroupements d’entreprises ;
- IAS 27 révisée – États financiers consolidés et individuels ;
- Amendement IFRS 5 – Programme de cession partielle de titres d’une filiale impliquant la perte du contrôle exclusif ;
- Amendement IAS 39 – Éléments éligibles à une opération de couverture ;
- IFRIC 12 – Service concession arrangements ;
- IFRIC 16 – Couverture d’un investissement net dans une activité à l’étranger.

Le Groupe n’a appliqué aucune de ces nouvelles normes ou interprétations par anticipation. Ceux-ci n’auront pas d’incidence significative sur la situation financière du Groupe.

Enfin, les nouvelles normes et interprétations d’application ultérieure, non encore approuvées par l’Union Européenne au 31 décembre 2009 :

- Amendement IFRS 7 – Informations à fournir sur la juste valeur et risque de liquidité ;
- IFRIC 17 – Distribution d’actifs non monétaires aux actionnaires (dividendes en nature) ;
- Amendement IAS 39 IFRIC 9 – Reclassement des dérivés incorporés ;
- IFRIC 18 – Transferts d’actifs par les clients ;
- Améliorations aux IFRS d’avril 2009.

3.3 Méthodes de consolidation

Au 31 décembre 2009, 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.

3.4 Périmètre de consolidation et retraitements de consolidation

3.4.1 Périmètre de consolidation au 31 décembre 2009

Au 31 décembre 2009, le périmètre de consolidation comprend les sociétés dont la liste est présentée ci-dessous :

SOCIÉTÉS	Siège	N° de SIREN	% d’intérêt	Méthode de consolidation
EUROSIC SA	Paris	307178871	MÈRE	MÈRE
FONCIÈRE DU DOMAINE DES BOIS-FRANCS SARL	Paris	318045069	100 %	IG
FAUBOURG SAINT-MARTIN SAS	Paris	430046607	100 %	IG
TOWER SCI	Paris	433566932	100 %	IG
MULTIMEDIA SCI	Paris	438023095	100 %	IG
FONCIÈRE DU PARC SAS	Paris	423154491	100 %	IG
DELOS SCI	Paris	441907037	100 %	IG
CUVIER-MONTREUIL SCI	Paris	483433278	50 %	IP

3.4.2 Retraitements de consolidation et éliminations

3.4.2.1 Retraitements d’homogénéisation des comptes sociaux

Toutes les filiales du Groupe clôturent leurs comptes annuels au 31 décembre de chaque année.

3.4.2.2 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.

3.4.2.3 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. À 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. § 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. § 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€.

Au cours du 1^{er} semestre 2009, un complément de prix a été déterminé pour l'acquisition de la SCI Cuvier-Montreuil entraînant la comptabilisation d'une charge et présentée en résultat opérationnel non courant à hauteur de 4 K€.

4. METHODES COMPTABLES

Les méthodes comptables les plus significatives pour le Groupe sont présentées ci-après :

4.1 Immeubles de placement (IAS 40)

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 Banque Populaire - Caisse d'Épargne (BPCE), Eurosic applique la méthode du coût qui consiste à évaluer les immobilisations au coût, diminué des amortissements et pertes de valeurs cumulés.

À compter des exercices ouverts au 1^{er} janvier 2009, la norme IAS 23 impose que les coûts d'emprunts qui sont directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif éligible soient incorporés dans le coût de cet actif. Eurosic ne répondant pas à ces dispositions au 31 décembre 2009, les coûts d'emprunts ont été comptabilisés en charges de période.

Les dépenses ultérieures relatives aux immeubles de placement ayant déjà été exploités sont immobilisées si et seulement si 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 achevée 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.

Les dotations aux amortissements concernent les immeubles de placement qui sont comptabilisés à leurs coûts historiques et amortis selon la méthode des composants sur leur durée d'utilité.

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.

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 2009.

Les principaux composants des constructions identifiés par Eurosic sur les immeubles de placement et leur durée d'amortissement respective 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

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.

Eurosic a réalisé au 31 décembre 2009 des tests de dépréciation sur ses actifs immobiliers.

La valeur recouvrable a été 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).

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

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».

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.

84

4.2 Instruments financiers

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 2009, les instruments dérivés sont désignés comme étant des instruments de couverture.

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.

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 1 an sont présentés en actif non courant.

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 Cicobaildétenus par Eurosic.

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 due à la clôture.

Les passifs financiers dont l'échéance est supérieure à 1 an sont présentés en passif non courant.

Le coût amorti des dettes d'exploitation dont l'échéance est inférieure à 1 an correspond à la valeur nominale de la dette.

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 est constaté au compte de résultat sur la période du différé de paiement.

Cette méthode est appliquée à la fois sur les dépôts de garantie des locataires reçus non rémunérés et sur l'exit tax, son paiement étant différé sur 4 ans sans rémunération (cf. § 4.4.1).

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 2009, 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.

La valorisation des instruments dérivés de couverture est obtenue auprès d'établissements de crédit qui effectuent une valorisation indépendante. Leur évaluation fait appel à des techniques de valorisation s'appuyant sur des données de marché observables.

Les variations de valeur sont directement enregistrées en résultat, sauf dans 2 situations où elles sont enregistrées en capitaux propres :

- lorsque le dérivé est qualifié de couverture de flux futurs (Cash Flow Hedge),
- lorsque le dérivé est qualifié de couverture d'un investissement net (Net Investment Hedge).

La qualification de couverture est définie de manière stricte, ce qui nécessite une documentation dès l'origine et la réalisation de tests d'efficacité prospectifs et rétrospectifs.

Au 31 décembre 2009, les tests d'efficacité des instruments dérivés du Groupe Eurosic ont été validés, confortant le traitement en capitaux propres des variations de valeur.

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.

4.4 Impôts exigibles et impôts différés

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 19% (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. Le dispositif est subordonné à la souscription d'un engagement de conservation des immeubles ou droits reçus pour une durée minimale de 5 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.

4.4.2 Les impôts différés

Les impôts différés sont déterminés en utilisant la méthode bilancielle 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 1er juillet 2006 aux éléments du résultat du secteur non exonéré suite à l'option au régime SIIC.

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).

86

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 de la Convention Collective de l'immobilier applicable au sein du Groupe.

Les hypothèses actuarielles retenues pour le calcul de la provision sont :

	2009	2008
Taux actualisation	3,97%	4,54%
Taux de rotation	7% jusqu'à 50 ans, 0% au-delà	7% jusqu'à 50 ans, 0% au-delà
Départ volontaire des salariés	65 ans	65 ans

Le taux d'actualisation correspond à la dernière valeur du taux moyen de rendement des obligations émises de sociétés privées. La détermination de la provision pour indemnités de départ à la retraite a été réalisée par un prestataire externe. Celle-ci prend en considération les charges sociales.

Attribution gratuite d'actions

L'Assemblée Générale extraordinaire du 30 mai 2007 d'Eurosic a autorisé le Directoire à procéder à une ou plusieurs fois à des attributions gratuites d'actions ordinaires existantes et / ou à émettre de la Société en faveur des membres du personnel salarié et / ou des mandataires sociaux de la Société ou des sociétés ou groupements qui lui sont liés, dans les conditions des articles L 2258-197-1 à L 225-197-5 du Code de Commerce.

L'Assemblée Générale mixte du 2 septembre 2009 a, suite au changement du mode de gestion et d'administration de la Société, transféré au Conseil d'administration cette autorisation initialement octroyée au Directoire.

La Société a décidé de mettre en œuvre ce dispositif au travers de 2 plans, l'un mis en place à compter du 8 juin 2008 et l'autre mis en place à compter du 11 septembre 2009.

Les actions gratuites seront définitivement acquises et attribuées, à l'expiration d'un délai de 3 ans pour les mandataires sociaux et de 2 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.

L'attribution définitive est également soumise à des conditions de performances opérationnelles et boursières. Le règlement de chaque plan d'attribution, précisant les conditions et critères d'acquisition des actions attribuées, est inséré dans le document de référence (chapitre I.10).

Les bénéficiaires devront conserver les actions pendant une durée minimale de 2 ans à compter de l'attribution définitive.

4.6 Produit des activités ordinaires

Le produit des activités ordinaires consolidé est exprimé hors TVA après élimination des prestations internes au Groupe.

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.

Les revenus locatifs provenant des contrats de location simple sont comptabilisés de façon linéaire sur toute la durée du contrat de location. Les paliers et franchises de loyers octroyés sont comptabilisés au moyen d'un étalement, en réduction ou augmentation, sur les revenus locatifs de l'exercice (cf. norme SIC 15). La période de référence retenue est la 1^{ère} période ferme du bail. Au 31 décembre 2009, l'impact des avantages économiques accordés aux preneurs représente une hausse des loyers à hauteur de 0,2 M€.

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.

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.

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'autocontrôle détenus par la Société.

Au 31 décembre 2009, le nombre total d'actions s'élève à 16 628 443 y compris 70 210 actions propres. Après déduction des actions propres, le nombre d'actions représentatives des capitaux propres consolidés d'Eurosic s'élève à 16 558 233.

Depuis le 09 juin 2008, il existe des instruments de capitaux propres dilutifs, à travers un plan d'attribution gratuite d'actions. Compte tenu de ces instruments dilutifs, le nombre d'actions représentatives des capitaux propres consolidés d'Eurosic s'élève à 16 588 383.

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.

6. LES RISQUES SUR INSTRUMENTS FINANCIERS

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 K€	Valeur au bilan 31-12-2009	Juste valeur par le résultat	Dettes au coût amorti	Juste valeur par les capitaux propres	Créances et prêts émis par l'entreprise
Actifs financiers	19 613			19 098	515
Créances clients et autres créances nettes	21 739				21 739
Instruments financiers dérivés actifs					
Trésorerie et équivalents de trésorerie	17 507	11 308			6 199
Dettes bancaires non courantes	784 578		784 578		
Dettes bancaires courantes					
Autres dettes financières non courantes	14 824		14 824		
Autres dettes financières courantes	7 836		7 836		
Dettes fournisseurs	3 904		3 904		
Instruments financiers dérivés passifs	46 447			46 447	
Autres dettes	48 550		48 550		

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 11 038 K€ incluses dans la trésorerie et équivalents de trésorerie sont valorisées à leur juste valeur. La variation est comptabilisée en résultat.

88

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 :

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 + / - 1 point de cet indice entraînerait une variation des loyers en année pleine de + / - 733 K€.

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.

À ce titre, les opérations financières, notamment de couverture du risque de taux, sont réalisées avec des institutions financières de premier plan.

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 2009, les couvertures de la dette à taux variables ont une maturité identique à celle du crédit sous-jacent.

Le cas d'un remboursement anticipé d'encours de crédit bancaire impliquerait de résilier certains contrats de façon partielle ou totale, afin de garder le caractère de couverture d'instruments dérivés. La valeur du contrat occasionnerait alors un flux positif ou négatif pour l'entreprise.

Au 31 décembre 2009, le Groupe est soumis aux variations du taux Euribor 3 mois. La dette à taux variable non couverte au 31 décembre 2009 par des instruments de couverture représente un montant de 92,7 M€. Une variation du taux de référence de + / - 100bp entraînerait sur cet encours, en année pleine, une variation de + / - 939,5 K€ de charges financières impactant le résultat financier du Groupe.

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 bancaire 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 2009, l'antériorité de l'encours net client de 12 712 K€ se décompose de la façon suivante :

- créances non échues : 11 431 K€
- créances échues entre 1 et 3 mois : 166 K€
- créances échues de plus de 3 mois : 75 K€

Les créances échues et non réglées pour 241 K€ concernent des locataires pour lesquels il n'existe pas à ce jour de risque de non recouvrement.

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.

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 2^{ème} semestre 2007 donnant lieu au suivi des ratios financiers présentés au § 10.4 dont le non respect pourrait entraîner l'exigibilité immédiate de la dette.

En cas de non-respect d'un ratio financier, la dette correspondante doit être déclassée en passif courant. Les conséquences du non-respect de ces clauses impliquent le remboursement de la dette pour les encours permettant un retour dans le ratio.

Au 31 décembre 2009, ces ratios sont respectés.

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.

Cicobail n'étant pas une Société cotée, fait appel à des techniques de valorisation s'appuyant sur des données de marché non observables

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.

Notes sur l'état de situation financière consolidé (en K€)

6.4 Écart d'acquisition (Goodwill)

En K€	31/12/2008	Entrée périmètre	Sortie d'actifs	Dotation	31/12/2009
Goodwill	39 357				39 357
Dépréciation du goodwill	- 39 357				- 39 357
Valeur nette du goodwill					

L'écart d'acquisition (Goodwill) concernait l'acquisition du Groupe Vectrane.

6.5 Actifs non courants

6.5.1 Les immobilisations corporelles

En K€	31/12/2008	Entrée périmètre	Entrées d'actifs	Sortie d'actifs	Dotation	31/12/2009
Matériels industriels / Installations techniques	3 327					3 327
Autres immobilisations	296		290	-61		525
Total Valeur brute	3 623		290	-61		3 852
Matériels industriels / Installations techniques	- 565				-177	-742
Autres immobilisations	- 66			38	-44	-71
Total amortissements	- 631			38	-221	-813
Matériels industriels / Installations techniques	2 762				-177	2 585
Autres immobilisations	230		290	-22	-44	454
Valeur nette des immobilisations corporelles	2 992		290	-22	-221	3 039

6.5.2 Les immeubles de placement

En K€	31/12/2008	Entrée périmètre	Entrée d'actifs	Sortie d'actifs	Dotation / Dépréciation	31/12/2009
Valeur brute	1 598 827		73 760			1 672 587
Amortissements	- 157 210				- 154 413	- 311 623
Valeur nette des immeubles de placement	1 441 617		73 760		- 154 413	1 360 964

Les immeubles de placement correspondent à des ensembles immobiliers locatifs de bureaux et commerces, des résidences hôtelières, des infrastructures de 2 «Center Parcs» établis en France ainsi qu'à des entrepôts sous température dirigée.

Au 31 décembre 2009, les immeubles de placement incluent 80 076 K€ de travaux capitalisés dont 57 665 K€ sur le contrat VEFA de l'immeuble «Jazz», 17 257 K€ pour les travaux du 52 avenue Hoche ainsi que 4 896 K€ pour l'extension situé à Lille Seclin concernant l'opération «LP3».

Les amortissements comptabilisés au 31 décembre 2009 ont été déterminés sur la base des modalités pratiquées jusqu'à ce jour sur les actifs acquis.

Les entrées d'actifs correspondent notamment à la variation annuelle des travaux en cours pour un montant de - 15 346 K€, à l'activation d'immobilisations en cours à hauteur de 81 591 K€ et à 3 acquisitions pour 7 517 K€.

Au 31 décembre 2009, 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 1 351,9 M€ contre une valeur nette comptable de 1 360,9 M€ (y compris une provision pour dépréciation à hauteur de 221,3 M€). Une dépréciation a été constatée au 31 décembre 2009 pour 118,0 M€, selon les modalités exprimées au § 4.1.2.

Pour établir les valeurs de marché hors droits, les experts ont considéré les loyers effectivement quittancés au 31 décembre 2009. 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). Le taux de capitalisation correspond au rendement côté vendeur ou dans l'optique d'un exercice courant de gestion. Le taux de capitalisation exprime, en pourcentage, le rapport existant entre le revenu brut ou net de l'immeuble et sa valeur vénale. Il est dit brut ou net selon que l'on retient au numérateur le revenu brut ou le revenu net de l'immeuble.

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 potentiel
Bureaux	De 5,50% à 8,25%	De 6,50% à 8,35%	De 6,19% à 8,37%
Parcs tertiaires	De 8,25% à 8,50%	De 8,75% à 9,00%	De 7,51% à 9,27%
Loisirs	7,40%	7,80%	De 6,89% à 7,08%
Logistique	De 8,75% à 9,25%	7,50%	De 8,00% à 9,53%

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 correspond au rendement coté acquéreur ou investisseur. Le taux de rendement, exprime en pourcentage, le rapport existant entre le revenu brut ou net de l'immeuble et le capital engagé par l'acquéreur (prix d'acquisition + frais et droits de mutation = valeur vénale brute dite «actes en main»). 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 2009. 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 développement sont valorisées au 31 décembre 2009 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 (m²)
Boulogne Jean Jaurès	Bureaux	6 791
Avenue Hoche – Paris ***	Bureaux	11 128
Avant Seine	Bureaux	43 477
Grand Seine	Bureaux	21 583
Tour Quai 33 – 33, quai de Dion Bouton – Puteaux *	Bureaux	22 553
Terra Nova *****	Bureaux	31 837
Boulogne B2 – Jazz ****	Bureaux	7 536
Parc Saint Christophe – Cergy-Pontoise	Bureaux	76 109
Seclin – Lille	Bureaux	24 564
Delos – Marcq en Baroeul Lille	Bureaux	7 247
Club Med – Les Deux Alpes	Résidence hôtelière	**
Center Parcs – Sologne	Résidence hôtelière 703 cottages	**
Center Parcs – Normandie	Résidence hôtelière 650 cottages, 86 chambres	**
85, rue du Faubourg Saint-Martin – Paris	Bureaux	5 562
Entrepôt sous température dirigée dans l'ouest de la France	Logistique	95 917

* La Tour Quai 33 (ancienne dénomination : Tour Anjou) a été livrée le 1^{er} juillet 2009 – en cours de 1^{ère} commercialisation.

** 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 en décembre 2010.

**** L'acte d'acquisition en VEFA a été signé le 23 juin 2008 – livraison le 05 janvier 2010

***** Co-investissement avec la Caisse des Dépôts et Consignation (parité 50 / 50)

6.5.3 Les actifs disponibles à la vente et autres actifs financiers

Les autres actifs financiers pour 19 613 K€ correspondent aux titres Cicobail, évalués sur la base des dernières informations financières disponibles, à un compte de gages espèces sur le contrat de liquidité ainsi qu'aux dépôts de garantie versés.

6.6 Actifs courants

En K€	31/12/2008	Entrée de périmètre	Variation de la période	31/12/2009
Créances clients	15 896		- 3 184	12 712
Autres créances d'exploitation	12 708		- 3 671	9 037
Instruments financiers				
Actifs financiers disponibles à la vente	18 584		- 7 276	11 308
Disponibilités	2 367		3 832	6 199
Valeur brute des actifs courants	49 555		- 10 299	39 256
Dépréciation des créances clients	- 159		149	-10
Dépréciation des autres créances				
Dépréciation des créances d'impôt sur les sociétés				
Total des dépréciations	- 159		149	- 10
Valeur nette des actifs courants	49 396		- 10 150	39 246

6.6.1 Créances clients et autres créances nettes

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.

Au 31 décembre 2009, une provision pour dépréciation sur actif circulant a été constatée à hauteur de 10 K€.

Les autres créances d'exploitation sont essentiellement constituées de créances fiscales pour 8 016 K€ et de débiteurs divers pour 541 K€.

6.6.2 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 2009.

Au 31 décembre 2009, les VMP s'élèvent à 11 308 K€ et les encours bancaires à 6 199 K€.

6.7 Capitaux propres du Groupe

Au 31 décembre 2009, le capital social se compose de 16 628 443 actions y compris 70 210 actions propres entièrement libérées de 16,00 € de valeur nominale.

Compte tenu du niveau de détention direct et / ou indirect, Eurosic est consolidée dans les comptes du Groupe BPCE par intégration globale au 31 décembre 2009.

Instruments dilutifs

La juste valeur des actions gratuites (cf. § 4.5) attribuées au cours de l'exercice 2009 ressort à 515 K€.

Au 31 décembre 2009, les droits acquis sont constatés au compte de résultat (charges de personnel) en contrepartie des capitaux propres pour un montant de 130 K€.

Le nombre d'actions gratuites en circulation est détaillé ci-après :

	Prix d'exercice (en € par action)	Actions gratuites (en unité)
Au 1^{er} janvier 2009	-	6 200
Attribuées	-	24 750
Annulées	-	-800
Au 31 décembre 2009	-	30 150

6.8 Distribution

Par son Assemblée Générale en date du 29 mai 2009, la Société Eurosic a, sur proposition du Directoire, décidée de distribuer aux actionnaires pour l'exercice 2008 la somme de 26 606 K€ prélevée sur le poste «prime d'émission» soit 1,60 € par action.

Il n'y a pas eu de versement d'acompte sur dividende au cours de l'exercice 2009.

6.9 Passifs non courants

En K€	31/12/2008	Augmentation	Diminution	Entrée périmètre	Reclassement courant / non courant	31/12/2009
Emprunts bancaires	727 233	57 345				784 578
Autres dettes financières	14 823	573	- 572			14 824
<i>Dont dépôt garantie des locataires</i>	<i>9 657</i>	<i>573</i>	<i>- 31</i>			<i>10 199</i>
<i>Dont dettes de crédit bail</i>	<i>5 166</i>		<i>- 541</i>			<i>4 625</i>
Provisions	13	15				27
<i>Dont provision IDR</i>	<i>13</i>	<i>15</i>				<i>27</i>
<i>Dont provision pour risques</i>						
Impôts non courant	229		- 229			
Dettes fiscales	215		- 215			
Impôts différés passifs	1 367		- 758			609
Passifs non courants	743 880	57 933	- 1 774			800 039

Les emprunts et passifs financiers sont comptabilisés au coût amorti calculé sur la base du taux d'intérêt effectif.

Les dettes bancaires de 784,6 M€ au 31 décembre 2009 correspondent d'une part à l'encours tiré sur le crédit syndiqué pour 584,4 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€, diminuées du solde des frais d'émission d'emprunt supportés lors de la négociation de ces financements soit 5,4 M€.

L'augmentation de l'encours brut de la période provient des tirages effectués pour :

- le développement de la tour «Quai 33» à hauteur de 19 M€,
- l'acquisition de l'immeuble «Jazz» situé à Boulogne à hauteur de 24,7 M€,
- des besoins corporate à hauteur de 12,5 M€.

La diminution de la période provient des remboursements en capital intervenus sur l'exercice 2009 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 2 tranches :

- une Tranche A d'un montant de 568,3 M€,
- une Tranche B d'un montant de 281,7 M€.

Le crédit, à taux variable indexé sur l'Euribor 3 mois. 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.

Une partie revolving est prévue en cas de remboursement : suite à une cession, tout montant remboursé au titre des sous-tranches A1, A5, B1 et B2, soit un montant maximum de 651,6 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) :

Niveau de ratio LTV Tranche A	Marge Tranche A	
Ratio LTV Tranche A < 45%	0,525% l'an	
45% < ratio LTV Tranche A < 50%	0,575% l'an	
Niveau de ratio LTV Tranche B		
Ratio LTV Tranche B < 85%		
Niveau de ratio LTV consolidé	Marge sous-tranche B1	Marge sous-tranche B2
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 150. La marge appliquée à ce crédit est de 67,5 cts.

Le niveau de LTV consolidé du Groupe au 31 décembre 2009 ressort à 57,3%. Il respecte les covenants bancaires Groupe fixés à 65% (cf. § 10.4).

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 31/12/2009	Remboursements		
				- d'1 an	1 à 5 ans	+ 5 ans
SCI CUVIER	Euribor 3 mois	2015	30 000			30 000
Eurosic SA	4,41%	2018	175 565			175 565
Eurosic SA	Euribor 3 mois	2014	584 403		584 403	
Dettes bancaires brutes			789 968		584 403	205 565

L'échéancier ci-dessus a été construit sur la base d'une dette bancaire à remboursement in fine.

Ci-après le détail des instruments de couverture de taux contractés par le Groupe :

Trade Date	Instrument	Notionnel en €	Taux emprunteur	Taux prêteur	Value Date	End Date
15/11/2007	Swap tx	50 000 000,00	4,3000%	E3M	15/01/2008	15/07/2014
19/11/2007	Swap tx	75 000 000,00	4,2500%	E3M	15/01/2008	15/07/2014
14/12/2007	Swap tx	48 324 259,72	4,4900%	E3M	15/01/2008	15/07/2014
18/12/2007	Swap tx	18 419 963,10	4,4475%	E3M	15/01/2008	15/07/2014
18/12/2007	Swap tx	70 000 000,00	4,4700%	E3M	15/01/2008	15/07/2014
19/12/2007	Swap tx	45 000 000,00	4,4350%	E3M	15/01/2008	15/07/2014
19/12/2007	Swap tx	20 000 000,00	4,4200%	E3M	15/01/2008	15/07/2014
03/01/2008	Swap tx	10 000 000,00	4,3575%	E3M	15/01/2008	15/07/2014
03/01/2008	Swap tx	10 000 000,00	4,3000%	E3M	15/01/2008	15/07/2014
04/01/2008	Swap tx	10 000 000,00	4,2750%	E3M	15/01/2008	15/07/2014
08/01/2008	Swap tx	10 000 000,00	4,2875%	E3M	15/01/2008	15/07/2014
21/01/2008	tunnel	10 000 000,00	4,30% / 3,72%	E3M	15/04/2008	15/07/2014
23/06/2008	Swap tx	10 000 000,00	4,9000%	E3M	15/07/2008	15/07/2014
23/06/2008	Swap tx	10 000 000,00	4,9000%	E3M	15/07/2008	15/07/2014
24/06/2008	Swap tx	15 000 000,00	4,9000%	E3M	15/07/2008	15/07/2014
04/07/2008	Swap tx	15 000 000,00	4,8500%	E3M	15/07/2008	15/07/2014
16/07/2008	Swap tx	45 000 000,00	4,8750%	E3M	15/10/2008	15/07/2014
06/10/2008	Swap tx	20 000 000,00	4,2000%	E3M	15/10/2008	15/07/2014
25/07/2008	Swap tx	30 000 000,00	4,8560%	E3M	15/10/2008	15/10/2015
		521 744 222,82				

94

Les dépôts de garantie reçus des locataires portent ou non intérêts selon les termes des baux. Ils sont actualisés au dernier taux moyen de l'E3M connu. L'actualisation impacte le résultat financier.

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 5 453 K€ au 31 décembre 2009 dont 4 625 K€ de redevance à plus de 1 an.

La baisse de l'impôt différé passif correspond à l'ajustement de l'impôt différé sur la plus value latente des titres Cicobail.

6.9.1 Impôts sur les sociétés à payer

En K€	Solde au 31 Décembre 2009	Non courant	Courant
Exit tax	246		246
Actualisation de l'exit tax	- 11		- 11
Dettes d'impôt total	235		235

Au 31 décembre 2009, 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.

La Société Eurosic et ses filiales, hormis la SCI Cuvier-Montreuil, ont opté pour l'application du régime SIIC respectivement à compter du 1er juillet 2006, et du 1er janvier 2006, hormis la SCI Delos qui a optée le 1er 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 10 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 19% (depuis le 28 décembre 2008) du fait de l'option au régime SIIC.

À 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.

À ce jour, aucun actionnaire d'Eurosic non SIIC ne détient plus de 60% du capital.

6.9.2 Les impôts différés passifs

L'impôt différé passif de 609 K€ au 31 décembre 2009 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 2008 de + 758 K€ ne provient que de l'ajustement de la juste valeur des titres de cette société sur l'exercice. Les variations de juste valeur des titres Cicobail étant enregistrées directement en capitaux propres, la charge d'impôt différé suit le même traitement.

6.10 Passifs courants

En K€	31/12/2008	Variation de périmètre	Variation de la période	31/12/2009
Provisions pour risques et charges			339	339
Dettes bancaires				
Autres dettes financières	13 011		- 5 175	7 836
Dettes fournisseurs	4 374		- 470	3 904
Impôt sur les sociétés à payer	9 983		- 9 748	235
Autres dettes	36 687		11 863	48 550
Instruments financiers	35 784		10 663	46 447
Passifs courants	99 839		7 473	107 312

Les autres dettes financières court terme sont composées essentiellement des intérêts courus non échus sur les dettes bancaires pour 6 853 K€ et de la part à moins d'un an de la dette de crédit bail pour 828 K€.

L'impôt sur les sociétés à payer correspond principalement à la part à moins d'un an de l'exit tax (cf. § 6.9.1).

Les autres dettes d'exploitation incluent :

- les dettes fiscales et sociales pour 4 513 K€ composées principalement de TVA à payer,
- les produits constatés d'avance issus des modalités de quittance de certains loyers pour 23 283 K€ au 31 décembre 2009,
- les dettes sur immobilisations pour 13 461 K€ compte tenu des travaux en cours au 52 avenue Hoche et de l'opération en VEFA sur la commune de Boulogne-Billancourt dénommée «Jazz».

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. § 6.2.3).

En effet, dans le cadre du contrat de prêt d'une enveloppe de 850 M€ obtenu par le Groupe en octobre 2007, Eurosic a contractuellement l'obligation de disposer d'une couverture de taux sur la durée du prêt assurant, à hauteur de 75% de l'encours tiré, un taux fixe maximum de 5,25%.

Au 31 décembre 2009, les encours tirés sur ce crédit s'élèvent à 584,4 M€. Les couvertures attachées à ce crédit, au 31 décembre 2009, couvrent un risque de taux pour un notionnel de 491,7 M€, représentant ainsi 84% de l'encours sur ce crédit. Ces couvertures, Swap, Tunnel) ont été valorisées au 31 décembre 2009 à - 46,9 M€ (coupons courus inclus).

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 (quote-part Eurosic) est de - 3,7 M€ (coupon courus inclus).

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€ (88,3% de la dette bancaire).

Les instruments financiers correspondent à une juste valeur de - 50,6 M€ au 31 décembre 2009.

7. NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ (EN K€)

7.1 Produits des activités ordinaires

En K€	31/12/2009	31/12/2008
Loyers	80 419	72 584
Autres prestations	580	241
Total produits des activités ordinaires	80 999	72 825

La variation du chiffre d'affaires sur l'exercice 2009 provient :

- de la facturation en année pleine des loyers des actifs acquis ou apportés au cours de l'exercice 2008 (Terra Nova). Les compléments de loyers sur la période représentent un accroissement du chiffre d'affaires de 4,0 M€,
- de la livraison au cours de la période des extensions des bâtiments Tesson (La Roche-sur-Yon, Trappes et Pouzauges) et des extensions à Lille Seclin (Estaminum et Dassault) qui représentent un chiffre d'affaires total de 1,0 M€,
- de l'indexation des loyers et les mises en location pour 4,3 M€, et de la renégociation du bail de Cergy pour - 1,0 M€.

7.2 Charges d'exploitation

En K€	31/12/2009	31/12/2008
Charges externes non refacturées	- 4 725	- 4 940
Dont :		
- Charge d'impôt non récupérée	- 196	- 469
- Charges locatives non récupérées	- 749	- 215
- Charges sur immeubles	- 560	- 567
Charges de personnel	- 3 289	- 2 697
Dotations nettes aux amortissements et aux dépréciations	- 154 869	- 136 311
Total des charges d'exploitation	- 162 883	- 143 948

Les charges non refacturées correspondent aux charges de structure telles que des honoraires de conseil, de commercialisation 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 2009 contre un effectif moyen de 17 personnes au 31 décembre 2008.

Le nombre d'heures dû par la Société au titre du Droit Individuel à la Formation (DIF) s'élève à 550 heures.

Les dotations nettes aux amortissements et dépréciations de 154 869 K€ au 31 décembre 2009 incluent notamment l'amortissement des ensembles immobiliers pour 36 376 K€, une dépréciation sur immeubles de 118 037 K€, l'amortissement des autres immobilisations corporelles et incorporelles pour 250 K€ ainsi qu'une reprise sur provisions d'actif circulant pour 159 K€.

7.3 Résultat financier

En K€	31/12/2009	31/12/2008
Revenus des équivalents de trésorerie	67	942
Total produits financiers	67	942
Charges d'intérêts sur opérations de financement	- 22 528	- 35 195
Dotation de provisions financières		
Total charges financières	- 22 528	- 35 195
Coût de l'endettement financier net	- 22 461	- 34 253
Frais financiers immobilisés		
Autres frais financiers	- 118	- 363
Autres produits financiers	1 534	2 159
Produit d'intérêts sur Swap	168	2 049
Charge d'intérêts sur Swap	- 15 316	
Produits financiers d'actualisation	412	
Charges financières d'actualisation	- 421	- 1 031
Reprise de provisions financières		
Variation positive de juste valeur actifs et passifs financiers		
Variation négative de juste valeur actifs et passifs financiers		
Résultat financier	- 36 201	- 31 440

97

Au 31 décembre 2009, les charges financières incluent notamment :

- les charges d'intérêts sur emprunt pour 20 145 K€,
- l'étalement des frais d'émission d'emprunt pour 1 074 K€,
- les charges financières relatives aux contrats de crédit bail de 285 K€,
- des commissions de non utilisation pour 867 K€,
- une commission sur Garantie à Première Demande pour 35 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 1 478 K€.

Les charges financières d'actualisation se répartissent de la façon suivante :

- dépôts de garantie reçus des locataires non rémunérés : 13 K€,
- exit tax : 408 K€.

Les produits financiers d'actualisation correspondent aux dépôts de garantie reçus des locataires.

7.4 Impôt sur les sociétés

Au 31 décembre 2009, le produit d'impôt est la conséquence d'une reprise de provision à hauteur de 668 K€.

7.5 Information sectorielle

Le Groupe exerce une activité unique de détention patrimoniale et de location d'ensembles immobiliers de bureaux, 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 locataires 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 quel que soit l'immeuble.

Par conséquent le Groupe ne peut définir de secteurs d'activité distincts au sens de l'IFRS 8, aussi à ce jour il n'existe qu'un seul secteur d'activité.

8. ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

L'immeuble Jazz – au coeur du nouveau quartier Rives de Seine, un immeuble de bureaux neuf, HQE qui se trouve à l'angle du cours de l'Île Seguin et de la rue Bontemps sur la commune de Boulogne-Billancourt – a été livré le 05 janvier 2010.

9. INFORMATION RELATIVE AUX PARTIES LIÉES

9.1 Les prestations entre parties liées

La Société entretient un ensemble de relations contractuelles avec diverses sociétés du Groupe BPCE. Les principales conventions sont présentées ci-dessous :

Baux consentis

Les loyers et honoraires de gestion facturés par la Société, au 31 décembre 2009, au titre de 2 baux avec la BPCE et Natixis Immobilier Exploitation se sont élevés à 32 180 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 (foncières et bureaux). L'impact financier s'est élevé à 1 821 K€ sur la période.

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€. Au cours du 1er semestre 2009, les moyens du contrat de liquidité ont été augmentés à hauteur de 150 K€. Dans le cadre du contrat de liquidité, Natixis Securities perçoit annuellement une commission 30 K€ hors taxes. La partie appelée et non investie en titres est rémunérée au taux Eonia. À ce titre, Eurosic a perçu durant l'exercice 2009 un produit financier à hauteur de 11 K€.

Opérations de financement

Un emprunt bancaire de 175 565 K€ a été souscrit auprès de la Caisse Nationale des Caisses d'Épargne, échéance 2018, et a généré une charge financière au 31 décembre 2009 de 7 463 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 61 878 K€ au 31 décembre 2009, générant une charge financière de 1 298 K€.

Un crédit relais de 25 000 K€ utilisable sous forme de facilité de caisse a été accordé par la Banque Palatine en faveur d'Eurosic courant juin 2009, échéance 30 juin 2010. La charge financière au cours de l'année 2009 représente 35 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.

Garanties financières

- Dans le cadre de l'acquisition de l'immeuble «Jazz» 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 2009 de 6 265 K€. Concomitamment, la Banque Palatine s'est contre garantie sur Eurosic. La contre garantie a dégagé une charge financière sur l'exercice 2009 de 71 K€.
- Eurosic a émis en faveur d'un tiers une garantie à première demande de la Banque Palatine pour un montant de 185 K€. Cette GAPD mise en place le 1er novembre 2009, a générée une charge financière de 1 K€ sur l'exercice 2009.

Les transactions réalisées au cours de l'exercice et les encours existants en fin de période entre les sociétés du Groupe consolidées par intégration globale sont totalement éliminées en consolidation.

Dans ces conditions, seules les données suivantes doivent être renseignées :

- opérations réciproques concernant les entités sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint (consolidation par intégration proportionnelle) pour la part non éliminée en consolidation,
- opérations réciproques concernant les entités sur lesquelles le Groupe exerce une influence notable et qui sont mises en équivalences,
- opérations réciproques concernant les sociétés liées appartenant au Groupe BPCE dans les comptes duquel Eurosic est consolidée.

La liste des filiales consolidées par intégration globale comprenant le pourcentage de participation du Groupe est, en revanche, communiquée dans le périmètre de consolidation du Groupe (cf. note 3.4.1).

En K€	31/12/2009		31/12/2008	
	Société Mère	Entreprises consolidées par IP	Société Mère	Entreprises consolidées par IP
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4 895		619	
Autres comptes d'actif	7 051		9 284	
Provisions s/ créances douteuses				
Total actifs avec entités liées	11 945		9 903	
Dettes financières	242 771		237 444	
Total passifs avec entités liées	242 771		237 444	
Intérêts et assimilés	- 9 438		- 10 073	
Commissions	- 131		- 23	
Charges s/ créances douteuses				
Produits des activités ordinaires	34 001	5 409	30 888	1 272
Produits financiers	52		640	
Total résultat avec entités liées	24 485	5 409	21 432	1 272
Engagements donnés				
Engagements reçus	59 572		40 293	
Instruments de couverture de taux	10 000		10 000	

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 BPCE) à cotisations définies. Ces 2 régimes sont comptabilisés en charges au cours de l'exercice.

Au 31 décembre 2009, les charges relatives aux cotisations se montent à 267 K€.

Les principaux dirigeants sont les membres du Directoire et les membres du Conseil de surveillance d'Eurosic jusqu'au 2 septembre 2009. A compter de cette date, la Société a modifié son mode de gouvernance en Conseil d'administration. Son Conseil comprend 13 membres, dont 3 administrateurs indépendants.

Les avantages à court terme comprennent les rémunérations et avantages payés, payables aux principaux dirigeants (rémunération de base, rémunération versée au titre du mandat social, avantages en nature, part variable et jetons de présence) et les jetons de présence payés, payables aux membres du Conseil de surveillance et membres du Conseil d'administration.

En K€	31/12/2009	31/12/2008
Avantages à court terme ⁽¹⁾	935,32	534,98
Avantages postérieurs à l'emploi		
Avantages à long terme		
Indemnités de fin de contrat de travail		
Avantages payés en actions ⁽²⁾	23,52	

(1) Hors charges patronales

(2) Charge enregistrée au compte de résultat au titre des plans d'actions gratuites.

10. ENGAGEMENTS DONNÉS & REÇUS

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 2,
- 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 d'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.

10.2 Protocole d'accord avec Atos

Un protocole d'accord a été signé le 30 octobre 2007 entre la société Atos Wordline et la SCI Multimédia, définissant le cadre dans lequel SCI Multimédia pourra être amenée à investir dans l'extension ou la création de bâtiments sur le site de Lille Seclin actuellement loué à Atos Wordline jusqu'en juin 2011. Sous conditions et notamment celle de l'acquisition de terrains complémentaires, l'engagement de financement de la SCI Multimédia est de 40,2 M€. Le preneur, Atos Wordline 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.

Un avenant au protocole d'accord a été signé le 07 juillet 2009 entre la Société Atos Wordline et la SCI Multimédia, redéfinissant le cadre des accords initiaux sur les opérations restants à financer :

- réduction du périmètre du Protocole d'accord et du coût d'investissement global,
- engagement de financement maximum par la SCI Multimédia d'un montant de 14,4 M€ HT pour la construction d'un immeuble de bureau (opération LP3) et du foncier associé,
- signature d'un nouveau bail unique d'une durée de 9 ans ferme portant sur la location de l'ensemble immobilier existant et du projet de construction en cours à compter de l'achèvement de celle-ci, soit le 1er janvier 2011.

10.3 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 2009 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 :

En K€	Loyers 2010	Loyers 2011	Loyers 2012	Au-delà de 2012	Total
Engagements de loyers pour l'ensemble du patrimoine	81 464	79 954	66 686	249 668	477 772

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 entre 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 2009, l'ICR tel que défini dans la convention de crédit s'élève à 2,01.

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 2009, la LTV telle que définie dans la convention de crédit s'élève à 57,3%. Il respecte les conventions bancaires Groupe fixés à 65%.

La convention de crédit ne prévoit pas de restriction relative à la politique de distribution de dividendes.

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 3 à 12 mois de loyer en principal.

Au 31 décembre 2009, l'évaluation des cautions reçues s'élève à 5 922 K€.

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 juillet 2014, pour un montant notionnel de 491 744 K€, au 15 octobre 2015 pour un montant notionnel de 30 000 K€.

10.7 Engagements de détention

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 13 ^{ème}	juin-12
Grand Seine	Paris 13 ^{ème}	juin-12
Jean Jaurès	Boulogne-Billancourt	janv-13
52 avenue Hoche	Paris 8 ^{ème}	juil-12
Terra Nova 2 (titres)	Montreuil	nov-13

11. INFORMATIONS DONNÉES SUR LE MODÈLE 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 2009, 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 1 351,91 M€ contre une valeur nette comptable de 1 360,96 M€ soit un écart de 9,05 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 31/12/2009	Retraitements	Juste valeur 31/12/2009	Juste valeur 31/12/2008
Immobilisations incorporelles	56		56	10
Immeubles de placement	1 360 964	- 9 055	1 351 909	1 416 844
Immobilisations corporelles	3 039		3 039	2 992
Actifs financiers	19 613		19 613	29 415
Total actifs non courants	1 383 672	- 9 055	1 374 617	1 449 261
Créances clients et autres créances nettes	21 739		21 739	28 445
Instruments financiers dérivés				
Trésorerie et équivalents de trésorerie	17 507		17 507	20 951
Total actifs courants	39 246		39 246	49 396
TOTAL ACTIF	1 422 918	- 9 055	1 413 863	1 498 657

Bilan passif en K€	Coût amorti 31/12/2009	Retraitements	Juste valeur 31/12/2009	Juste valeur 31/12/2008
Capital social	266 055		266 055	266 055
Prime d'émission	535 942		535 942	562 567
Réserve légale	26 311		26 311	26 311
Réserves consolidées	- 194 974	- 24 568	- 219 542	- 48 468
Bénéfices non distribués part Groupe	- 117 767	15 513	- 102 254	- 151 527
Capitaux propres consolidés part Groupe	515 568	- 9 055	506 513	654 938
Intérêts des minoritaires				
TOTAL CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS	515 568	- 9 055	506 513	654 938
Provision pour risques et charges	27		27	13
Dettes bancaires	784 578		784 578	727 233
Autres dettes financières	14 824		14 824	14 823
Autres dettes				215
Impôt sur les sociétés à payer				229
Impôt différé passif	609		609	1 367
Passifs non courants	800 039		800 039	743 880
Provisions pour risques et charges	339		339	
Dettes bancaires				
Autres dettes financières	7 836		7 836	13 011
Dettes fournisseurs	3 904		3 904	4 374
Impôt sur les sociétés à payer	235		235	9 983
Autres dettes	48 550		48 550	36 687
Instruments financiers dérivés	46 447		46 447	35 784
Passifs courants	107 312		107 312	99 839
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES	1 422 918	- 9 055	1 413 863	1 498 657

Compte de résultat consolidé en K€	Coût amorti 31/12/2009	Retraitements	Juste valeur 31/12/2009	Juste valeur 31/12/2008
Loyers	80 419		80 419	72 584
Autres prestations	580		580	241
Variation de juste valeur des immeubles de placement		- 138 900	- 138 900	- 183 240
Total des produits des activités ordinaires	80 999	- 138 900	- 57 901	- 110 415
Charges externes non refacturées	- 4 724		- 4 724	- 4 940
Charges de personnel	- 3 289		- 3 289	- 2 697
Amortissements et dépréciations	- 154 869	154 413	- 456	- 263
Résultat opérationnel courant	- 81 883	15 513	- 66 370	- 118 315
Plus value nette de cession d'immeuble				
Autres charges et produits opérationnels	5		5	- 1 053
Dépréciation du goodwill				
Résultat opérationnel	- 81 878	15 513	- 66 365	- 119 368
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	67		67	942
Coût de l'endettement financier brut	- 22 528		- 22 528	- 35 195
Coût de l'endettement financier net	- 22 461		- 22 461	- 34 253
Autres produits et charges financières	- 13 740		- 13 740	2 813
Résultat financier	- 36 201		- 36 201	- 31 440
Impôts sur les bénéfices	335		335	- 718
Impôts différés				
Résultat des activités cédées				
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ	- 117 744	15 513	- 102 231	- 151 526
Dont résultat part du groupe	- 117 767		- 102 231	- 151 526
Dont résultat des minoritaires				

Le patrimoine d'Eurosic a fait l'objet d'une expertise en valeur au 31 décembre 2009 menée par les experts Catella Valuation et CB Richard Ellis.

Cette expertise fait l'objet d'une note méthodologique commune rédigée par les experts. Ces derniers s'engagent à effectuer leurs travaux d'évaluation suivant les règles contenues dans le RICS Appraisal and Valuation Manual, publié par la Royal Institution of Chartered Surveyors «Red Book» ainsi que celles contenues dans la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière, en conformité avec les pratiques françaises de l'expertise immobilière.

En conséquence, l'appréciation de la valeur vénale se fait dans les conditions suivantes :

- la libre volonté du vendeur et de l'acquéreur,
- la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché,
- que le bien ait été proposé à la vente dans des conditions usuelles du marché, sans réserves, avec des moyens adéquats,
- l'absence de facteurs de convenance personnelle et la notion d'équilibre dans la négociation.

Le principe général d'évaluation repose sur l'utilisation conjointe de 2 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.

Bureaux	
Méthodes utilisées	<ul style="list-style-type: none"> • Capitalisation des revenus • Actualisation des cash flows
Éléments de sensibilité	<ul style="list-style-type: none"> • Taux d'actualisation : dépendant du niveau de l'OAT majoré d'une prime de liquidité, • Indexation des loyers et charges : 2,50% par an, • Droits de mutation à la sortie : 6,20% • Honoraires de vente : 0,5 à 1% le cas échéant
Entrepôts	
Méthodes utilisées	<ul style="list-style-type: none"> • Capitalisation des revenus • Actualisation des cash flows
Éléments de sensibilité	<ul style="list-style-type: none"> • Taux d'actualisation : dépendant du niveau de l'OAT majoré d'une prime de liquidité, • Indexation des loyers et charges : 2,5% par an, • Droits de mutation à la sortie : 6,20%
Loisirs	
Méthodes utilisées	<ul style="list-style-type: none"> • Capitalisation des revenus • Comparaison directe
Éléments de sensibilité	<ul style="list-style-type: none"> • Taux d'actualisation : dépendant du niveau de l'OAT majoré d'une prime de liquidité, • Indexation des loyers et charges : 2,50% par an, • Droits de mutation à la sortie : 6,20%.
Immeubles en restructuration	
Méthodes utilisées	<ul style="list-style-type: none"> • Actualisation des cash flow • Bilan promoteur
Éléments de sensibilité	<ul style="list-style-type: none"> • Taux d'actualisation : dépendant du niveau de l'OAT majoré d'une prime de liquidité liée à l'avancement du projet (PC obtenu et non purgé, PC obtenu et purgé, fondations réalisées, immeubles hors d'eau, hors d'air, ...) ainsi qu'une prime de risque ou marge opérateur • Indexation des loyers et charges : 2,50% par an, • Droits de mutation à la sortie : 6,20%.

Par ailleurs, le patrimoine est expertisé 2 fois par an, au 30 juin et au 31 décembre et chaque actif est visité au moins une fois tous les 2 ans ou systématiquement dans le cas de la réalisation de travaux significatifs sous proposition des experts. La rotation des actifs expertisés s'effectue tous les 3 ans.

Répartition des actifs par experts :

Actifs	Experts
52 Avenue Hoche - Paris (75008)	CATELLA VALUATION
36-50 Avenue Pierre Mendès France - Paris (75013)	
21-27 Quai d'Austerlitz - Paris (75013)	
Angle du Cours de l'île Seguin et de la rue Marcel Bontemps -Boulogne (92100)	
Portefeuille Logistique - 15 actifs dont 2 en Île de France	
74 rue de Lagny - Montreuil (93100)	
221 Bd Jean Jaurès - Boulogne Billancourt (92100)	CB RICHARD ELLIS
Center Parcs - Domaine «Les Bois Francs» - Verneuil-sur-Avre (27130)	
Center Parcs - Résidence «Les Hauts de Bruyère» - Chaumont-sur-Tharonne (41600)	
Club Med Les 2 Alpes - Mont de Lans (38860)	
Avenue de la République - Marcq-en-Baroeul (59700)	
85-87, Faubourg Saint Martin - Paris (75010)	
Tour Quai 33 - Puteaux (92800)	
Rue de la Pointe - Rue Marcel Dassault - Lille Seclin (59113)	
Parc Saint Christophe - Cergy Pontoise (95000)	

I.4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Exercice clos au 31 décembre 2009

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 2009 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Eurosic S.A., 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 votre conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1. 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.

2. Justification des appréciations

Les estimations comptables concourant à la présentation des états financiers au 31 décembre 2009 ont été réalisées dans un contexte de manque de liquidité du marché immobilier et d'une difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques. C'est dans ce contexte que, conformément aux dispositions de l'article L823-9 du Code de Commerce, nous avons procédé à nos propres appréciations que nous portons à votre connaissance.

- La note 4.1 aux états financiers expose la méthode comptable retenue pour la valorisation des immeubles de placement, selon le modèle du coût et leurs modalités de dépréciation. Nos travaux ont consisté à vérifier le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus, à s'assurer de leur correcte application, à valider la valeur recouvrable de ces immeubles notamment sur la base de rapports d'évaluateurs indépendants et à vérifier que les notes de l'annexe donnent une information appropriée.
- La note 6.5.2 aux états financiers expose les modalités de valorisation retenues par les experts immobiliers indépendants pour la présentation des justes valeurs des immeubles de placement dans les notes aux états financiers. Nos travaux ont consisté à examiner les rapports des experts et notamment 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 et nous avons vérifié que les notes 4.1 et 6.5.2 de l'annexe fournissent une information appropriée.
- Comme indiqué dans la note 4.2.7 aux états financiers, 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 5 aux états financiers, ces estimations reposent sur des hypothèses qui ont par nature un caractère incertain, leur réalisation étant susceptible de différer parfois de manière significative des données prévisionnelles utilisées.

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.

3. Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnelles applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations données dans le rapport sur la gestion du groupe.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Les commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 1^{er} mars 2010
KPMG Audit, Département de KPMG S.A.
Philippe Saint-Pierre
Associé

Neuilly-sur-Seine, le 1^{er} mars 2010
PricewaterhouseCoopers Audit
Guy Flury
Associé

I.5. COMPTES ANNUELS D'EUROSIC AU 31 DÉCEMBRE 2009

SOMMAIRE

ÉTAT DE SYNTHÈSE	108
BILAN ACTIF	108
BILAN PASSIF	109
COMPTE DE RÉSULTAT	110
DESCRIPTION DE LA SOCIÉTÉ	112
FAITS CARACTÉRISTIQUES	113
RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES	113
ANNEXES AU BILAN ET AU COMPTE DE RÉSULTAT	113
NOTE SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT	130

ÉTAT DE SYNTHÈSE

BILAN ACTIF

Montant exprimé en €	31/12/2009			31/12/2008
	Brut	Amort. dépréciat.	Net	Net
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE	1 403 794 986	299 088 295	1 104 706 690	1 192 009 315
Immobilisations incorporelles	242 251 540	94 607 867	147 643 673	167 054 577
Frais d'établissement				
Frais de recherche et développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val. similaires	149 857	93 435	56 422	10 214
Autres immobilisations incorporelles	242 101 683	94 514 432	147 587 251	167 044 363
Immobilisations incorporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles	1 017 342 379	190 090 117	827 252 262	881 557 337
Terrains	470 424 464	125 578 972	344 845 492	470 192 243
Constructions	470 445 598	56 366 601	414 078 997	363 866 531
Installations techniques, matériel et outillage industriels	810 000	200 925	609 075	690 075
Autres immobilisations corporelles	483 224	81 271	401 953	3 516 736
Immobilisations corporelles en cours	75 179 092	7 862 349	67 316 743	43 291 753
Avances et acomptes				
Immobilisations financières	144 201 067	14 390 312	129 810 756	143 397 401
Participations	142 773 044	14 275 941	128 497 103	142 150 290
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	1 428 024	114 371	1 313 653	1 247 111
ACTIF CIRCULANT	68 113 741	10 142	68 103 599	65 680 121
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	7 933		7 933	7 933
Créances	46 866 898	10 142	46 856 756	41 721 665
Clients et comptes rattachés	9 253 527	10 142	9 243 385	11 292 503
Autres créances	37 613 372		37 613 372	30 429 162
Capital souscrit - appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement	11 531 780	0	11 531 780	17 168 774
Actions propres	693 450		693 450	
Autres titres	10 838 330		10 838 330	17 168 774
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	6 129 302		6 129 302	2 357 920
Charges constatées d'avance (3)	3 577 828		3 577 828	4 423 829
Total Général	1 471 908 727	299 098 437	1 172 810 289	1 257 689 436

BILAN PASSIF

Montant exprimé en €	31/12/2009	31/12/2008
CAPITAUX PROPRES		
Capital (dont versé : 266 055 088)	266 055 088	266 055 088
Primes d'émission, de fusion, d'apport	535 942 410	562 567 108
Écarts de réévaluation		
Écart d'équivalence		
Réserves :		
- Réserve légale	26 311 214	26 311 214
- Réserves statutaires ou contractuelles		
- Réserves réglementées		
- Autres réserves	9 920	
Report à nouveau	-121 210 676	128 666
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (BÉNÉFICE OU PERTE)	-106 843 793	-121 453 116
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
	600 264 164	733 608 960
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres fonds propres		
PROVISIONS	520 124	
Provisions pour risques	180 776	
Provisions pour charges	339 348	
DETTES	572 026 002	524 080 476
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit	515 790 062	481 409 461
Emprunts et dettes financières	19 627 675	14 987 839
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Fournisseurs et comptes rattachés	1 932 081	2 688 577
Dettes fiscales et sociales	3 751 937	8 501 695
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	11 442 743	1 447 430
Autres dettes	4 839 165	1 213 982
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance	14 642 339	13 831 491
Total Général	1 172 810 289	1 257 689 436

COMPTE DE RÉSULTAT

Montant exprimé en €	31/12/2009	31/12/2008	Variation
Produits d'exploitation			
Production vendue (services)	54 689 160	49 279 019	5 410 141
Reprises sur provisions et transfert de charges	3 698 427	22 652	3 675 775
Autres produits	247 191	120 851	126 340
	58 634 778	49 422 521	9 212 256
Charges d'exploitation			
Autres achats et charges externes	4 758 293	5 060 900	- 302 607
Impôts, taxes et versements assimilés	3 572 959	3 289 645	283 314
Salaires et traitements	2 163 291	1 800 675	362 616
Charges sociales	1 176 979	855 095	321 884
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			-
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements	18 740 648	18 350 243	390 405
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations	103 374 526	127 939 930	- 24 565 404
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations	10 142	100 000	- 89 858
- Pour risques et charges : dotations aux provisions	135 000		135 000
Autres charges	261 799	151 052	110 747
	134 193 638	157 547 540	- 23 353 902
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	- 75 558 860	- 108 125 019	32 566 158
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			
Bénéfice attribué ou perte transférée			
Perte supportée ou bénéfice transféré			
Produits financiers			
De participations	11 654 254	8 292 278	3 361 976
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	11 219	19 512	- 8 293
Autres intérêts et produits assimilés	1 663 445	3 234 736	- 1 571 291
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges	323 055	7 373 618	- 7 050 563
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	61 496	974 644	- 913 148
	13 713 470	19 894 788	- 6 181 318
Charges financières			
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	13 867 874	1 341 920	12 525 954
Intérêts et charges assimilées	30 872 415	24 611 648	6 260 767
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			-
	44 740 289	25 953 568	18 786 721
RÉSULTAT FINANCIER	- 31 026 819	-6 058 780	- 24 968 039
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	- 106 585 679	- 114 183 799	7 598 119

Montant exprimé en €	31/12/2009	31/12/2008	Variation
Produits exceptionnels			
Sur opérations de gestion	-	114 760	- 114 760
Sur opérations en capital		82	- 82
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges			
	-	114 842	- 114 842
Charges exceptionnelles			
Sur opérations de gestion			
Sur opérations en capital	31 465	7 333 964	- 7 302 499
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	226 649		226 649
	258 114	7 333 964	- 7 075 850
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	- 258 114	- 7 219 122	- 114 842
Participation des salariés aux résultats			
Impôts sur les bénéfices		50 195	- 50 195
Total des produits	72 348 248	69 432 151	2 916 096
Total des charges	179 192 041	190 885 267	- 11 693 226
Bénéfice ou Perte	- 106 843 793	- 121 453 116	- 14 609 323

DESCRIPTION DE LA SOCIÉTÉ

Eurosic, dont le siège social est situé au 21, boulevard de la Madeleine, 75001 Paris, est une société anonyme régie par les dispositions du Code de 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).

à 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 :

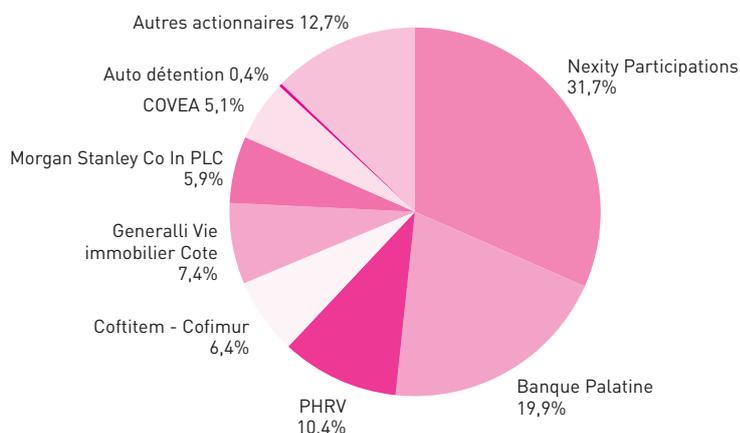
- au cours du premier semestre 2006, Eurosic a apporté à Cicobail, société du Groupe Caisse d'Epargne spécialisée dans l'activité de crédit bail immobilier, l'ensemble de ses actifs et passifs liés à cette activité. En échange de cet apport, Eurosic a reçu 174 152 actions de la Société Cicobail, représentant 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 1^{er} 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. à 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 3 ensembles immobiliers à Eurosic :
 - le 52 avenue Hoche – Paris 8^{ème}, 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 13^{ème} «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 € par la création de 7 737 568 actions nouvelles d'une valeur nominale de 16 € 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 € à 146 649 968 €.

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 € par la création de 1 891 892 actions nouvelles d'une valeur nominale de 16 € chacune, attribuées intégralement à la Banque Palatine, portant ainsi le capital social de 146 649 968 € à 176 920 240 € ;

- 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 € à 264 863 488 € soit 16 553 968 actions de 16 € chacune ;
- en novembre 2008, fusion absorption de la Société Vectrane et Sologne BV par Eurosic ;
- en septembre 2009, modification du mode de gouvernance par l'instauration d'un Conseil d'administration en remplacement du Directoire et du Conseil de surveillance.

Au 31 décembre 2009, l'actionnariat se décompose ainsi :



FAITS CARACTÉRISTIQUES

L'exercice 2009 a été marqué :

- **Mouvements sur le portefeuille immobilier**

Rappel :

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 en janvier 2010.

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 2», 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€.

Au cours de l'exercice 2009 aucune acquisition n'a été réalisée. Les travaux de développement se sont poursuivis au cours de l'exercice.

- **Gouvernance et Directoire**

Instauration d'un Conseil d'administration (présidé par Monsieur Jean-Eric VIMONT) en remplacement du Directoire et du Conseil de surveillance.

Monsieur Gilbert Jean AUDURIER a quitté ses fonctions de mandataire le 2 septembre 2009.

Madame Marie BROUDER est Directeur Général Adjoint depuis septembre 2009.

RÈGLES ET MÉTHODES 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 RÉSULTAT

Les comptes au 31 décembre 2009 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 31/12/2009 présente un total de 1 172 810 289 € et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégage une perte de 106 843 793 €.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1er janvier 2009 au 31 décembre 2009.

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.

1. NOTE SUR LE RÉGIME SIIC

Au 1^{er} 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 Annuel (IFA) et les bénéfices retirés des activités accessoires seront imposés à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun.

2. IMMOBILISATIONS

2.1 Immobilisations incorporelles

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 juillet 2006 et du 03 août 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 sur 2009.

Détail des opérations comptabilisées dans les comptes 2006 de la SA Vectrane et repris dans les comptes d'Eurosic via la fusion :

Au 1^{er} janvier 2006, la structure juridique de détention des 2 Center Parcs par Vectrane était la suivante :



114

Afin de simplifier la structure juridique du Groupe, et d'apurer les pertes antérieures des 2 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 Francs 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 1^{er} 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 de Sologne s'élevait respectivement à 41 210 090 € et 38 616 059 €.

Au 2^{ème} semestre 2006, les 2 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 2 SAS dont les titres de participations des 2 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 2 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.

À l'issue de l'ensemble de ces opérations de restructuration juridique, Vectrane est actionnaire à 100% des 2 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 2 sociétés apportées par les opérations de TUP.

En conséquence, économiquement, la valorisation dans les comptes annuels de Vectrane des 2 sociétés d'exploitation des ensembles immobiliers Center Parcs est représentative de la situation nette réévaluée de ces 2 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 Francs 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

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 Brute des titres VECTRANE
	39 483 698	Provisions sur titres VECTRANE
	- 153 653 738	
	73 384 702	Dépréciation fin 2008
	21 129 730	Dépréciation complémentaire 2009
	- 59 139 306	Mali net au 31.12.2009

Affectation du mali de fusion (opération extracomptable)

Le mali de fusion dégagé lors de la fusion d'Eurosic et Vectrane au 1er 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.

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 2 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 3 588 595 € et pour lequel une extension a été réalisé ultérieurement pour 1 700 000 € portant ainsi l'actif à 5 288 595 € au 31 décembre 2009.

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 149 857 €.

Les logiciels sont amortis selon le mode linéaire sur 1 an.

2.2 Immobilisations corporelles

Les immobilisations sont enregistrées à leur coût d'acquisition (Prix d'achat et frais accessoires).

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	%
Structure	60	50,00%
Façade - menuiserie	30	15,00%
Installations techniques	15	20,00%
Agencements	10	15,00%
		100,00%

Conformément à l'avis 2003-E du 9 juillet 2003, la méthode utilisée pour déterminer la valeur au 1^{er} 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 de vie
Structure	25 ou 30 ans
Façade - toitures	25 ans
Installations techniques	20 ans
Agencements	10 ans

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

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.

Les dépréciations constatées au 31 décembre 2008 et qui avaient été affectées sur les constructions ont été reclassées sur le terrain afin de respecter une cohérence économique de la répartition terrain / construction. Les dépréciations complémentaires constatées sur l'exercice 2009 ont également été affectées aux terrains des actifs suivant la même analyse.

Au 31 décembre 2009, les immeubles Avant Seine, Grand Seine, Jean Jaurès, Boulogne-Billancourt B2 et 52 Hoche dépréciés à hauteur de 33 355 K€, 27 679 K€, 98 K€, 7 862 K€ et 9 893 K€.

2.3 Titres de participation

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.

2.3.2 L'évaluation des titres de participation

À 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 2009, certains titres ont été dépréciés à hauteur de 13 687 098 € (SAS Foncière du Parc, SCI Tower, SCI Delos et la SCI Cuvier).

2.4 Actions propres

2 types d'actions d'auto-contrôle sont comptabilisés en immobilisations financières :

- Les titres acquis dans le cadre des autorisations données par l'Assemblée et comptabilisés à leur coût d'acquisition,
- Les titres détenus 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.

Au 31 décembre 2009, une reprise pour dépréciation a ainsi été comptabilisée pour 323 055 €.

Les plus ou moins values de cession réalisées au cours de l'exercice sont comptabilisées en résultat financier.

Les titres détenus en vue d'échange et / ou d'attribution d'actions gratuites sont reclassés en Valeurs Mobilières de placement.

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.

2.6 Valeurs mobilières de placement

2 types de VMP sont comptabilisées en instruments financiers :

- Les valeurs mobilières de placement type OPCVM 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.
- Les actions autodétenues en vue d'attribution aux salariés sont comptabilisées pour leur valeur nette comptable au 31 décembre 2009. Ces actions ne peuvent pas être dépréciées. Elles sont couvertes par une provision inscrite au passif.

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 2009 une dotation aux dépréciations de 10 142 € a été comptabilisée suite à l'éventualité d'un litige sur un locataire.

3. 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 2009, des provisions ont été constatées pour risques à hauteur de 180 776 € et pour charges pour un montant de 339 348 €.

4. 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.

4.1 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.

5. 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 2009.

6. 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-jacents couverts, tant sur leur notionnel, leur durée, que sur la concomitance des flux qu'ils génèrent, leur efficacité est démontrée.

7. 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 décembre 2009 à 27 288 €.

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.

8. DROIT INDIVIDUEL À LA FORMATION (DIF)

Au 31 décembre 2009, le nombre d'heures dû par la Société au titre du DIF s'élève à 550 heures.

IMMOBILISATIONS

Cadre A	Valeur brute début d'exercice	Acquisitions	Acquisitions par virement
Immobilisations incorporelles			
Frais d'établissement, de R&D Total I			
Autres postes d'immobilisations incorporelles Total II	240 503 346	1 775 575	
Immobilisations corporelles			
Terrains	470 192 243	281 970	
Constructions sur sol propre	454 776 650	11 190 549	4 763 884
Constructions sur sol d'autrui			
Inst. Génér., agenc. et aménag. des constructions			
Inst. Tech., matériel et outillage industriels	810 000		
Inst. Génér., agenc. et aménag. divers	1 328 186		
Matériel de transport			
Matériel de bureau et informatique, mobilier	3 689 544	289 975	
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours	43 291 753	44 537 857	
Avances et acomptes			
Total III	974 088 376	56 300 351	4 763 884
Immobilisations financières			
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	142 739 133	33 911	
Autres titres immobilisés	2 284 757	450 251	
Prêts et autres immobilisations financières			
Total IV	145 023 890	484 162	-
Total Général (I + II + III + IV)	1 359 615 612	58 560 088	4 763 884

Cadre B	Diminutions		Valeur brute fin d'exercice	Réévaluations Valeur d'origine
	Par virement	Par cession		
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement, de R&D	Total I		-	
Autres postes d'immo. incorporelles	Total II	27 382	242 251 539	
Immobilisations corporelles				
Terrains		49 748	470 424 465	
Constructions sur sol propre		285 485	470 445 598	
Constructions sur sol d'autrui			-	
Inst. Génér., agenc. et aménag. constructions			-	
Inst. tech., matériel et outillage industriels			810 000	
Inst. Génér., agenc. et aménag. divers		1 328 186	-	
Matériel de transport			-	
Matériel de bureau et informatique, mobilier		3 435 698	60 597	483 224
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours		12 650 518	75 179 093	
Avances et acomptes				
Total III	17 749 635	60 597	1 017 342 380	
Immobilisations financières				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations			142 773 044	
Autres titres immobilisés		1 306 984	1 428 024	
Prêts et autres immobilisations financières			-	
Total IV	1 306 984	-	144 201 068	
Total Général (I + II + III + IV)	19 084 001	60 597	1 403 794 986	

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont composées :

- de logiciels pour 149 857 € (dont 74 K€ d'acquisition du logiciel de gestion immobilière) ;
- du mali de fusion Vectrane pour 153 653 758 €.
- 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 € dépréciés à hauteur de 94 514 K€ ;
- 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 5 288 595 €.

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles se décomposent de la façon suivante :

- Immeuble Grand Seine pour : 187 773 394 €
- Immeuble Avant Seine pour : 421 962 077 €
- Immeuble Hoche pour : 105 766 405 €
- Immeuble Boulogne Jean Jaurès pour : 37 069 981 €
- Immeuble Club Méditerranée pour : 32 942 377 €
- Immeubles Tesson pour : 32 830 260 €
- Immeuble Center Parcs pour : 118 524 884 €
- Agencement divers, matériels de bureau et mobilier pour : 483 224 €

Immobilisations corporelles en-cours

Les immobilisations corporelles en-cours correspondent aux travaux de rénovation, de construction des immeubles en développement. À savoir :

- Travaux de voirie sur le site Sologne Center Parcs pour : 29 000 €
- Les travaux sur les commerces Avant Seine pour : 5 000 €
- Les travaux de construction de l'immeuble 52 Hoche pour : 17 256 819 €
- L'avancement de travaux d'une VEFA du site B2 pour : 57 665 349 €
- Les travaux de l'immeuble Jean Jaurès pour : 222 925 €

Immobilisations financières

Les immobilisations financières se décomposent :

1) Titres détenus à 100% : 94 097 378 € :

- SARL Faubourg St Martin pour 6 473 252 €, correspondant à 100% des parts de la Société.
- SCI Tower pour 25 885 145 €, Titres dépréciés à hauteur de 5 273 599 € afin de couvrir la quote-part de l'ANR de la filiale inférieure à la valeur des titres inscrits dans les comptes d'Eurosic. En l'espèce, la valorisation de l'ANR de la SCI au 31 décembre 2009 s'élève à 20 611 546 €.
- SCI Multimédia pour 6 613 039 €.
- SARL Bois Francs pour 10 836 760 €.
- SAS Foncière du Parc pour 38 108 077 €, Titres dépréciés à hauteur de 24 403 € afin de couvrir la quote-part de l'ANR de la filiale inférieure à la valeur des titres inscrit dans les comptes d'Eurosic.
- SCI Delos pour 6 181 105 €, Titres dépréciés à hauteur de 1 124 343 € afin de couvrir la quote-part de l'ANR de la filiale inférieure à la valeur des titres inscrits dans les comptes d'Eurosic. En l'espèce, la valorisation de l'ANR de la SCI au 31 décembre 2009 s'élève à 5 056 761 €.

2) Autres titres pour 48 675 667 € :

- SCI Cuvier pour 41 051 899 € (dont 2 620 538 € de frais d'acquisition) correspondant à 50% des parts de la Société, Titres dépréciés à hauteur de 7 853 596 € afin de couvrir la quote-part de l'ANR de la filiale inférieure à la valeur des titres inscrit dans les comptes d'Eurosic.
- Cicobail pour 7 623 768 €, correspondant à 6,48% des parts de la société au 31 décembre 2009.

3) Les autres immobilisations financières s'élèvent à 1 428 024 €. Il s'agit :

- Des dépôts de cautionnement versés pour 162 176 € (dépôt versé au titre de la location de l'ancien siège social sis 105 avenue Raymond Poincaré 75016 Paris pour 50 K€, dépôt à Clim Espace sur le contrat de fourniture d'énergie pour 112 K€).
- Des actions propres pour 921 082 €.
- De la trésorerie disponible attachée au contrat de liquidité pour 344 699 €.

AMORTISSEMENT

Cadre A	Situation et mouvements de l'exercice			
	Valeur en début d'exercice	Augmentations dotations	Diminutions Sorties / Reprises	Valeur en fin d'exercice
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement recherche et développement Total I				
Autres immobilisations incorporelles Total II	64 067	29 367		93 434
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre	37 780 293	18 586 347		56 366 640
Constructions sur sol d'autrui	-			-
Installations Générales, agencement et aménagement Constructions				-
Installations techniques, matériel et outillage industriels	119 925	81 000		200 925
Installations générales, agencements et aménagements divers	12 353	28 172	33 073	7 452
Matériel de transport				-
Matériel de bureau et informatique, mobilier	63 239	38 064	27 524	73 779
Emballages récupérables divers				
Total III	37 975 810	18 733 582	60 597	56 648 796
Total Général (I + II + III)	38 039 877	18 762 949	60 597	56 742 230

Cadre B Ventilation des mouvements affectant la provision pour amort. dérogatoire						
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	DOTATIONS		REPRISES			Mouvements nets amort. à fin d'exercice
	Différentiel de durée	Amortissement fiscal exceptionnel	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amortissement fiscal exceptionnel	
Immobilisations incorporelles						
Frais d'établissement. Total I						
Aut. Immo. Incorp. Total II						
Immobilisations corporelles						
Terrains						
Constructions sur sol propre						
Constructions sur sol d'autrui						
Instal. Gén. Agenc. Amén. Const						
Inst. Techn., mat. Outil. Indus.						
Inst. Génée., agenc. Amén. divers						
Matériel de transport						
Mat. Bureau, inform. mobilier						
Emballages récup. et divers						
Total III						
Total Général (I + II + III)						

Cadre C Mouvement de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices	Montant net début d'ex.	Augmentations	Dotations ex. aux amorts	Montant net en fin d'ex.
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				

CRÉDIT 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 2009	cumulées
Terrains	516 056	-	-	516 056		
Constructions	10 128 273	370 076	892 106	9 236 167	918 241	7 249 764
Install. Tech., mat. et out. Ind.						
Autres immo. corporelles						
Immobilisations en-cours						
Total	10 644 329	370 076	892 106	9 752 223	918 241	7 249 764

Postes du bilan	Redevances restant à payer				Prix d'achat résiduel	Montants pris en charge dans l'exercice
	à 1 an au plus	à plus de 1 an et moins de 5 ans	à plus de 5 ans	Total		
Terrains						
Constructions	958 423	3 657 645	1 739 776	6 355 843	-	918 241
Install. Tech., mat. et out. Ind.						
Autres immo. corporelles						
Immobilisations en-cours						
Total	958 423	3 657 645	1 739 776	6 355 843	-	918 241

PROVISIONS ET DÉPRÉCIATIONS INSCRITES AU BILAN

	Montant au début de l'exercice	Augmentation Dotations exercice	Diminution Reprises exercice	Diminution par virement	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		135 000			
Provisions pour garanties données aux clients					
Provisions pour pertes sur marchés à terme					
Provisions pour amendes et pénalités		204 348			
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		180 776			
Total II	0	520 124			0
Dépréciations					
Sur immobilisations incorporelles	73 384 702	24 488 433	3 358 703		94 514 432
Sur immobilisations corporelles	54 555 228	71 023 744			125 578 972
Sur titres mis en équivalence					-
Sur titres de participation	588 843	13 687 098			14 275 941
Sur autres immobilisations financières	1 037 646		323 055	600 220	114 371
Sur stocks et en-cours		7 862 349			7 862 349
Sur comptes clients	158 348	10 142	158 348		10 142
Autres provisions pour dépréciations					-
Total III	129 724 767	117 071 766	3 840 106	600 220	242 356 207
Total Général (I + II + III)	129 724 767	117 591 890	3 840 106		242 356 207
- d'exploitation		103 519 668	3 517 051		
Dont dotations et reprises :					
- financières		13 867 874	323 055		
- exceptionnelles		204 348			

124

Titres mis en Équivalence : montant de la dépréciation de l'exercice (Art.39-1-5 du CGI)
 Reprise pour amélioration du risque 3 681 758 €
 Reprise pour utilisation pour 158 348 €

ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES

Cadre A	État des créances	Montant brut	à 1 an au plus	à 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	12 130	12 130	
	Autres créances clients	9 241 397	9 241 397	
	Créances représentatives de titres prêtés			
	Personnel et comptes rattachés	8 446	3 196	5 250
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
	Impôts sur les bénéfices			
	Taxe sur la valeur ajoutée	6 189 697	6 189 697	
	Autres impôts taxes et versements assimilés			
	Divers	7 933	7 933	
	Groupe et associés (3)	30 898 030	2 330 969	28 567 061
	Débiteurs divers	517 197	517 197	
	Charges constatées d'avance	3 577 828	830 698	2 747 130
	Total	50 452 658	19 133 217	31 319 441

(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	État des Dettes	Montant brut	à 1 an au plus	de 1 à 5 ans	à 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	515 790 062	6 065 216	334 159 846	175 565 000
	Emprunts et dettes financières diverses (1)(2)	19 627 675	14 219 684		5 407 991
	Fournisseurs et comptes rattachés	1 932 081	1 932 081		
	Personnel et comptes rattachés	873 028	873 028		
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux		-		
	Impôts sur les bénéfices				
	Taxe sur la valeur ajoutée	2 878 909	2 878 909		
	Obligations cautionnées				
	Autres impôts, taxes et versements assimilés				
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	11 442 743	11 442 743		
	Groupe et associés (2)				
	Autres dettes	4 839 165	4 839 165		
	Dettes représentatives de titres empruntés				
	Produits constatés d'avance	14 642 339	14 642 339		
	Total	572 026 002	56 893 165	334 159 846	180 972 991

(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice

37 200 000

(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice

-

(2) Emprunt, dettes contractés auprès des associés

ÉLÉMENTS 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	135 149 276	7 623 768	
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres titres immobilisés			
Autres immobilisations financières			
Total Immobilisations	135 149 276	7 623 768	-
Avances et acomptes versés sur commandes			
Créances			
Créances clients et comptes rattachés	7 050 961		
Autres créances	30 898 032		
Capital souscrit appelé, non versé			
Total Créances	37 948 993	-	-
Dettes			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	175 565 000		
Emprunts et dettes financières divers	14 209 502		
Avances et acomptes reçus sur commandes en-cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	709 795		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			
Total Dettes	190 484 297	-	-

Produits financiers (hors dividendes) des entreprises liées
Charges financières des entreprises liées

1 319 020
8 081 953

Les participations correspondent à la valeur des titres Cicobail dans les comptes clos au 31 décembre 2009 et représentent 6,48% du capital de cette même Société.

Les créances clients et comptes rattachés correspondent aux loyers quittancés fin 2009 pour la période 2010 et à la refacturation de la taxe communale détaillés comme suit :

- Caisse Nationale des Caisses d'Épargne : 6 341 166 €

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	En fin d'exercice
Actions	16,00000	16,00000	16 628 443		-	16 628 443

Dans le cadre de la mise en place de plans d'attribution d'actions gratuites aux salariés, 30 150 actions sont destinées à être attribuées.

Au 31 décembre 2009 compte tenu de la période d'acquisition de 2 ans, aucune action n'est attribuée.

	Solde au 31/12/2008	Affectation Résultat 2008	Autres	Distribution	Reclassement et dividende	Résultat 2009	Solde au 31/12/2009
Capital	266 055 088						266 055 088
Prime d'émission	158 824 927			- 26 605 509	- 9 920		132 209 498
Prime apport	364 956 534						364 956 534
Prime fusion	73 854				- 9 269		64 585
Prime fusion sur boni	38 711 793						38 711 793
Charges Imputées							
Écart de réévaluation							-
Réserve légale	26 311 214						26 311 214
Autres réserves							-
Report à nouveau	128 666	-121 453 116		113 774			-121 210 676
Autres réserves AGA					9 920		9 920
Distribution							-
Résultat	-121 453 116	121 453 116				-106 843 793	-106 843 793
Situation nette	733 608 960	-	-	- 26 491 735	- 9 269	-106 843 793	600 264 163

Les 113 774 € correspondent aux dividendes attachés aux actions propres détenues par Eurosic (71 109 actions).

CHARGES À PAYER

(Décret 83-1020 du 29-11-1983 – Article 23)

Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	31/12/2009	31/12/2008
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	6 073 990	8 884 616
Emprunts et dettes financières divers		-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 932 081	3 039 905
Dettes fiscales et sociales	17 961 440	8 501 695
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	11 442 743	1 447 430
Total	37 410 254	21 873 646

Les charges à payer relatives aux emprunts et dettes auprès des établissements de crédit représentent les intérêts courus non échus au 31 décembre 2009.

Les dettes fiscales et sociales représentent la TVA collectée sur les loyers 2010 quittancés fin 2009, et les diverses cotisations sociales et provisions attachées au personnel.

PRODUITS À RECEVOIR

(Décret 83-1020 du 29-11-1983 – Article 23)

Produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	31/12/2009	31/12/2008
Produits à recevoir - Swap	14 320 813	907 285
Total	14 320 813	907 285

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 1^{er} janvier 2009 au 31 décembre 2009.

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

	31/12/2009	31/12/2008
Loyer d'avance	14 642 339	13 831 491
Total Général	14 642 339	13 831 491

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 CONSTATÉES D'AVANCE

	31/12/2009	31/12/2008
CCA frais d'émission d'emprunt	3 523 216	4 299 302
Charges constatées d'avance exploitation	54 612	124 527
Total Général	3 577 828	4 423 829

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 3 523 216 €.

Les charges constatées d'avances pour 54 612 € se composent essentiellement de contrats annuels réglés d'avance.

IDENTITÉ DE LA SOCIÉTÉ MÈRE CONSOLIDANT LES COMPTES DE LA SOCIÉTÉ

(Décret 83-1020 du 29-11-1983 – Article 24-14)

Dénomination sociale	Forme	Au capital de	Ayant son siège social à
Banque Populaire Caisse d'Épargne	SA	6 470 099 535,50 €	5, rue Masseran - 75007 Paris

VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENTS

	31/12/2009	31/12/2008
SICAV HSBC	10 838 330	101 829
SICAV Palatine		7 066 945
Certificat de dépôts		10 000 000
Titres autodétenus plan AGA	693 450	
Total	11 531 780	17 168 774

La valeur liquidative des VMP SICAV HSBC s'élève à 10 838 330 €

Les titres affectés au plan d'Attribution Gratuite d'Actions (AGA) de 693 450 € sont composés de 30 150 actions.

Ces actions ne peuvent être dépréciées.

Une provision pour risque, calculée sur la base de la valeur nette comptable du coût d'entrée des actions, et représentative de l'obligation de livrer les titres au cours de la période d'acquisition est comptabilisée et doit être étalée sur la durée d'acquisition.

Compte tenu d'un turnover de 6% (condition de présence) la provision constatée au 31/12/2009 s'élève : 180 776 € soit 93 150 € au titre du plan 1 et 87 626 € au titre du plan 2.

Caractéristiques des plans

Nombre total d'actions pouvant être attribué

(compte tenu des salariés présent au 31 décembre 2009)

Au titre du plan 1 : 5 400 actions

Au titre du plan 2 : 24 750 actions

Nombre de titres total : 30 150 actions

Valeur des actions soumises à contribution sociale 10%

Cours de bourse au 9 juin 2008 au titre du plan 1 soit : 32,24 €

Cours de bourse au 11 septembre 2009 au titre du plan 2 soit : 21,63 €

Conditions d'attribution

• Plan 1 du 8 juin 2008

Durée de la période d'acquisition

Le bénéficiaire pourra devenir propriétaire des actions à l'issue de la période d'acquisition qui court à compter de la date d'attribution des actions par le Directoire et s'achevant :

- pour les bénéficiaires membres du personnel salarié le 8 juin 2010,
- pour les bénéficiaires mandataires sociaux, au jour de l'arrêté par le Directoire du montant du cash flow courant consolidé 2010.

Conditions et critères d'attribution

L'attribution définitive des actions n'interviendra à l'issue de la période d'acquisition que si le bénéficiaire et la Société remplissent cumulativement les critères ci-après :

Le bénéficiaire doit :

Être salarié et / ou mandataire social de la Société 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 € par action et S'agissant des bénéficiaires mandataires sociaux (y compris en cas de cumul du mandat social avec un contrat de travail), le cash flow courant consolidé du Groupe Eurosic devra être en ligne avec les informations financières prospectives données au marché pour les années 2008, 2009 et 2010, à savoir pour 2008 un cash flow courant en progression de 8% par rapport au proforma 2007. Pour 2009 et 2010 le montant sera communiqué aux bénéficiaires mandataires par Eurosic.

S'agissant des bénéficiaires membres du personnel salarié, 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 communiqué aux bénéficiaires par Eurosic.

Si ces 3 conditions sont réunies, le bénéficiaire deviendra à l'issue de la période d'acquisition propriétaire de la totalité des actions qui lui auront été attribuées gratuitement.

Durée de la période de conservation

Le bénéficiaire de l'attribution gratuite d'actions s'engage à conserver pendant la période de conservation fixée à 2 ans les actions qui lui ont été attribuées dans le cadre de ce plan d'attribution.

Pour ce qui concerne spécifiquement les bénéficiaires ayant la qualité de mandataires sociaux, ces derniers devront conserver au nominatif 50% des actions de la Société attribuées au titre du présent plan jusqu'à la cessation de leurs fonctions, pour quelque cause que ce soit.

• Plan 2 du 11 septembre 2009

Durée de la période d'acquisition

Le bénéficiaire pourra devenir propriétaire des actions à l'issue de la période d'acquisition qui court à compter de la date d'attribution des actions par le Conseil d'administration et s'achevant :

- pour les bénéficiaires membres du personnel salarié, le 11 septembre 2011,
- pour les bénéficiaires mandataires sociaux, le 11 septembre 2012.

Conditions et critères d'attribution

- L'acquisition définitive des actions attribuées n'interviendra à l'issue de la période d'acquisition que si les critères ci-après sont satisfaits.
- Critère applicable à l'ensemble des bénéficiaires :
Tout bénéficiaire devra avoir été salarié et / ou mandataire social de la Société ou d'une des sociétés liées pendant toute la durée de la période d'acquisition et l'être au jour de l'acquisition définitive.
- Critères complémentaires applicables à l'ensemble des bénéficiaires mandataires sociaux et des bénéficiaires membres du personnel salarié dont l'attribution gratuite a porté sur plus de 1 000 actions
S'agissant de cette catégorie de bénéficiaires, les 2 critères complémentaires ci-dessous s'appliqueront :
 - la moyenne des 20 séances de bourse de l'action Eurosic précédant le jour de l'acquisition définitive des actions devra être au minimum égale à 17,49 € par action et
 - la Société doit avoir respecté les perspectives financières données au marché durant la période d'acquisition relatives au cash flow courant ou à tout autre indicateur de performance opérationnelle communiqué par la Société ultérieurement.

130

NOTE SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

Le compte de résultat de l'exercice 2009 a été arrêté selon les mêmes principes et méthodes que pour l'exercice 2008, mais la comparabilité de ces états est affectée par des variations de période et de périmètre.

L'exercice social clos au 31 décembre 2009 couvre une durée de 12 mois.

1. CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires s'élève à 58 634 778 € et se compose de :

	31/12/2009	31/12/2008
Loyers	49 546 737	45 643 618
Refacturations	3 907 650	2 810 859
Honoraires de gestion	1 234 773	824 542
Reprises sur amort., provisions, transferts de charges	3 698 427	22 652
Autres produits	247 191	120 851
Total des produits d'exploitation	58 634 778	49 422 521

La progression des loyers provient de la hausse de loyer sur Natixis, de la refacturation des frais de gestion d'Eurosic.

2. CHARGES D'EXPLOITATION

	31/12/2009	31/12/2008
Autres achats et charges externes	4 758 293	5 060 900
Impôts, taxes et versements assimilés	3 572 959	3 289 645
Salaires et traitements	2 163 291	1 800 675
Charges sociales	1 176 979	855 095
Dotations aux amortissements	18 740 648	18 350 243
Dotations aux dépréciations locataires	10 142	100 000
Dotations aux dépréciations des immobilisations/Mali de fusion	103 374 526	127 939 930
Dotations aux dépréciations sur risques	135 000	
Autres	261 799	151 052
Total des charges d'exploitation	134 193 638	157 547 540

Les charges d'exploitation au cours de l'exercice reflètent une réelle diminution.

- **Autres charges et charges externes :**

Celles-ci se composent principalement d'honoraires, des redevances de crédit bail, des charges locatives refacturées. 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 108 236 € et l'Impôt Forfaitaire Annuelle (IFA) pour 20 500 €.

- **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.

- **Dotations aux amortissements :**

Elles se décomposent par les dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles pour 29 367 €, des amortissements sur les constructions pour 18 586 347 €, des amortissements sur le Paletier pour 81 000 €. Les autres dotations concernent les installations et mobiliers du siège pour 43 933 €.

- **Dotations aux dépréciations :**

Les tests de dépréciation (cf. paragraphe 2.2.3) effectués au 31 décembre 2009 ont conduit à constater des dépréciations du Mali de fusion à hauteur de 24 488 433 € et des dépréciations des actifs immobiliers pour 78 886 093 €. Une dépréciation de 10 142 € a été constituée sur des créances d'exploitation.

- **Les autres charges d'exploitation :**

Celles-ci sont essentiellement constituées des jetons de présence pour 121 335 € et des soldes de créances diverses pour 135 930 €.

Au 31 décembre 09, l'effectif moyen est de 17 dont 1 mandataire social. Au 31 décembre 2008, le nombre de salariés s'élevait à 19 personnes. L'effectif moyen 2008 était de 17 salariés.

3. LE RÉSULTAT FINANCIER

	31/12/2009	31/12/2008
Produits de participations	11 654 254	8 292 278
Produits d'autres valeurs mobilières	11 219	19 512
Autres intérêts et produits assimilés	1 663 445	3 234 736
Reprises sur provisions et transfert de charges	323 055	7 373 618
Produits nets sur cession de VMP	61 496	974 644
Total des produits financiers	13 713 470	19 894 788
Dépréciations / provisions	13 867 874	1 341 920
Intérêts et charges assimilées	30 872 415	24 611 648
Total des charges financières	44 740 289	25 953 568
Résultat Financier	- 31 026 819	- 6 058 780

Décomposition des produits financiers :

Les produits de participation proviennent de la distribution de dividendes des filiales pour 10 175 913 €, et Cicobail pour 1 478 342 €.

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 162 846 €,
- des produits des comptes courants filiales du Groupe Eurosic pour 1 319 020 €.

La reprise de dépréciation des titres de 323 055 € correspond à la provision des actions propres.

Les produits nets sur cession de VMP proviennent de placements effectués auprès de la Banque Palatine et HSBC de type SICAV monétaires et certificats de dépôts et représentent 68 996 €.

132

Décomposition des charges financières :

Elles se composent :

- de la dépréciation des titres de participation consécutive à l'évaluation des actifs détenus par ces participations au 31 décembre 2009 pour 13 687 098 € (§ 2.3.2) ;
- de l'impact de la couverture Swap pour 14 320 813 € ;
- de l'étalement des frais liés à la renégociation de l'emprunt pour 562 713 € ;
- de l'affectation de la quote-part de la perte de 2008 sur la SCI Cuvier pour 148 620 € ;
- des intérêts et charges assimilées sur les lignes de financement pour 15 056 615 € ;
- des intérêts des comptes courants filiales du Groupe Eurosic pour 619 124 € ;
- des pertes financières consécutives aux achats / ventes du contrat de liquidité pour 180 776 €.

4. LE RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

	31/12/2009	31/12/2008
Opérations de gestion	0	114 760
Opérations en capital	0	82
Reprises de provisions		-
Produits exceptionnels		114 842
Opérations de gestion	31 465	0
Opérations en capital		7 333 964
Dotations aux dépréciations, provisions	226 646	
Charges exceptionnelles	258 114	7 333 964
Résultat Exceptionnel	- 258 114	- 7 219 122

Les produits exceptionnels sont néant au 31 décembre 2009.

Les charges exceptionnelles sur opération en gestion et en capital correspondent à la mise au rebut des immobilisations pour 22 301 € et aux pénalités et majorations du contrôle fiscal de 2006 pour 235 813 €.

La forte variation du résultat exceptionnel entre les 2 exercices est due au 7 333 771 € afférent aux opérations 2008 de transmission universelle de patrimoine des filiales Plantret et Britania.

5. IMPOSITION DU RÉSULTAT

En application du régime SIIC, la Société n'est redevable d'aucun impôt sur les sociétés au titre de l'exercice 2009.

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 2009 de 6,26 M€. Concomitamment, la Banque Palatine s'est contre-garantit sur Eurosic. La contre partie a dégagé une charge financière sur l'année 2009 de 71 K€.

Contrat de promotion immobilière (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 2009, 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.

Indemnité départ en retraite

Les obligations liées aux indemnités légales ou conventionnelles de départ à la retraite ont été évaluées à la date du 31 décembre 2009 à 27 288 €.

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 détention

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 13 ^{ème}	juin-12
Grand Seine	Paris 13 ^{ème}	juin-12
Jean Jaurès	Boulogne-Billancourt	janv-13
52 avenue Hoche	Paris 8 ^{ème}	juil-12
Terra Nova 2 (titres)	Montreuil	nov-13

AUTRES INFORMATIONS

Rémunération et avances accordées 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 2 régimes sont comptabilisés en charges au cours de l'exercice.

Au 31 décembre 2009, la charge relative aux cotisations retraites supplémentaires CNCE se monte à 3 847 €.

Rémunération du Président Directeur Général

Au titre de la période 2009, Monsieur Jean-Eric Vimont a perçu une rémunération cumulée brute de 175 000 €.

Rémunération des membres du Conseil et des Comités

L'Assemblée Générale ordinaire des actionnaires a fixé le montant des jetons de présence :

- du 1^{er} octobre 2009 au 31 août 2009 : la somme globale de 120 000 € à répartir entre les membres du Conseil de surveillance et des Comités.
- du 1^{er} septembre 2009 au 31 décembre 2009 : la somme globale de 160 000 € à répartir entre les membres du Conseil de surveillance et des Comités.

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

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 clos) (K€)	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%)									
SAS FAUBOURG SAINT MARTIN 21 Boulevard de la Madeleine 75001 PARIS	39	7 338	100%	6 473 252	6 473 252	0	2 040	1 030	619
SCI TOWER 21 Boulevard de la Madeleine 75001 PARIS	10	- 16 331	100%	25 885 145	20 611 546	13 368	0	- 5 002	0
SCI MULTIMEDIA 21 Boulevard de la Madeleine 75001 PARIS	10	1 156	100%	6 613 039	6 613 039	8 057	2 634	1 156	1 156
SARL FONCIERE DOMAINE DES BOIS FRANCS 21 Boulevard de la Madeleine 75001 PARIS	19	51 094	100%	10 836 759	10 836 759	4 414	9 867	3 821	3 391
SAS FONCIERE DU PARC 21 Boulevard de la Madeleine 75001 PARIS	40	38 044	100%	38 108 077	38 083 674	0	11 665	2 569	2 678
SCI DELOS 21 Boulevard de la Madeleine 75001 PARIS	105	4 952	100%	6 181 104	5 056 761	0	1 279	- 10	0
SCI CUVIER MONTREUIL 1-3 Rue des Italiens 75009 PARIS	100	4 668	50%	41 051 899	33 198 303	3 904	10 818	4 668	0
2. Filiales (détenues à - de 10%)									
Cicobail SA ^(*) 4 Quai de Bercy 94224 CHARENTON	74 306	101 738	6.48%	7 623 768	7 623 768	0	399 996 ^(**)	22 261	1 478
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 31-12-200

(**) Chiffre d'affaires brut (hors PNB)

I.6. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2009

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 31 décembre 2009, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Eurosic S.A., 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 votre conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

2. Justification des appréciations

Les estimations comptables concourant à la présentation des états financiers au 31 décembre 2009 ont été réalisées dans un contexte de manque de liquidité du marché immobilier et d'une difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques. C'est dans ce contexte que, conformément aux dispositions de l'article L823-9 du Code de Commerce, nous avons procédé à nos propres appréciations que nous portons à votre connaissance.

La note 2 de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives aux immobilisations corporelles et incorporelles.

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

136
Votre société constitue des provisions pour couvrir les risques de dépréciation du patrimoine immobilier, tels que décrits dans la note 2.2.3 aux états financiers. Le patrimoine immobilier fait l'objet à chaque arrêté, de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants.

Nos travaux ont consisté à examiner les rapports 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 et que la note 2.2.3 fournit une information appropriée.

Nous rappelons toutefois que, ces estimations étant fondées sur des prévisions présentant par nature un caractère incertain, les réalisations pourraient différer, parfois de manière significative, des prévisions.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Les commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 1^{er} mars 2010
KPMG Audit, Département de KPMG S.A.
Philippe Saint-Pierre
Associé

Neuilly-sur-Seine, le 1^{er} mars 2010
PricewaterhouseCoopers Audit
Guy Flury
Associé

I.7. RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

Exercice clos le 31 décembre 2009

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

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

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

• Indemnités de cessation de fonctions de M. Jean-Eric Vimont

Personne concernée : M. Jean-Eric Vimont, Président du Conseil d'administration.

Nature et objet : Une indemnité de cessation de fonctions, signée et autorisée par le Conseil d'administration le 2 septembre 2009, serait versée à M. Jean-Eric Vimont, en cas de :

- révocation ou non renouvellement, à son échéance, de son mandat social,
- changement de mode de gouvernance, et
- fusion ou changement de contrôle entraînant le départ du Président,

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, cette indemnité serait fixée à 18 mois de la rémunération brute mensuelle perçue pendant les douze mois précédant la cessation de fonctions 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 à hauteur de 35% de l'indemnité totale,
- Cash flow courant consolidé (ou tout autre indicateur de performance opérationnelle) en ligne avec les informations financières prospectives données au marché 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 à hauteur de 65% de l'indemnité totale.

Aucun versement n'a été effectué au titre de cette convention au cours de l'exercice 2009.

• Adhésion de M. Jean-Eric Vimont au régime de retraite supplémentaire du groupe Caisse d'Épargne Caisse Générale de Prévoyance et de frais de santé et de prévoyance du groupe Mornay

Personne concernée : M. Jean-Eric Vimont, Président du Conseil d'administration.

Nature et objet : Adhésion de M. Jean-Eric Vimont, approuvée par le Conseil d'administration le 2 septembre 2009, aux régimes :

- de retraite supplémentaire du groupe Caisse d'Épargne Caisse Générale de Prévoyance, et
- de la couverture de frais de santé et de prévoyance du groupe Mornay,

qui sont applicables à l'ensemble des salariés d'Eurosic S.A., étant précisé qu'il s'agit de régimes collectifs et obligatoires de retraite et de prévoyance visés à l'article L 241-1 du Code de la Sécurité Sociale.

Sur l'exercice 2009, les charges comptabilisées dans les comptes d'Eurosic S.A. au titre de cette convention sont :

- 2 056 € concernant l'adhésion au retraite supplémentaire du groupe Caisse d'Épargne Caisse Générale de Prévoyance, et
- 1 791 € pour la couverture des frais de santé et de prévoyance du groupe Mornay.

• Avenant à la promesse de VEFA Boulogne B2

Personne concernée : Nexity S.A., actionnaire détenant 31,74% du capital d'Eurosic S.A..

Nature et objet : l'avenant, autorisé lors du Conseil d'administration du 18 décembre 2009, a pour objet le report de la livraison de l'immeuble Boulogne B2 du 30 septembre 2009 au 5 janvier 2010.

Modalités : Ce report n'entraîne l'application d'aucune pénalité ni d'indemnité de retard d'achèvement. En ce qui concerne l'ajustement du Prix en fonction de la Rémunération Effective, par dérogation à la VEFA, il sera procédé au calcul de cette Rémunération en appliquant, pour la période du 18 novembre 2009 au 5 janvier 2010, le taux de 1,5% l'an prorata temporis sur les sommes HT encaissées par le vendeur, la société NEXIMMO 34. Les autres clauses et conditions de la VEFA restent inchangées conformément à la promesse signée le 2 février 2008 (Cf. infra §2).

Il n'y a aucune incidence financière dans les comptes d'Eurosic S.A. au 31 décembre 2009 relatif à cet avenant.

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 Banque Palatine S.A.

Nature et objet : Suite à l'apport de son activité de crédit bail à Cicobail S.A. le 30 juin 2006, Eurosic S.A. a reçu en rémunération 174 152 actions représentant 8,04 % du capital et des droits de vote de Cicobail S.A.. Après autorisation du Conseil d'administration du 15 décembre 2006 et par acte en date du 18 décembre 2006, Eurosic S.A. a pris l'engagement de céder ces actions à la Banque Palatine S.A. 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 S.A. à Cicobail S.A.. Ce prix de cession portera intérêt à compter de la date de la promesse au taux Euribor 3 mois + 10 points de base.

Banque Palatine S.A. n'a pas exercé l'option d'achat relative à cette promesse de vente conclue avec Eurosic S.A.. La convention est devenue sans effet depuis le 30 novembre 2009.

• Avenant à la promesse de vente des actions Cicobail S.A. à Banque Palatine S.A.

Nature et objet : Avenant à la promesse de vente des titres Cicobail S.A. 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 S.A. à Banque Palatine S.A. de ces actions Cicobail S.A., selon les conditions prévues dans la promesse du 18 décembre 2006 (Cf. supra).

Banque Palatine S.A. n'a pas exercé l'option d'achat relative à cette promesse de vente conclue avec Eurosic S.A.. La convention est devenue sans effet depuis le 30 novembre 2009.

• Avenant numéro 2 à la promesse de vente des actions Cicobail S.A. à Banque Palatine S.A.

Nature et objet : Avenant à la promesse de vente des titres Cicobail S.A. suite au paiement du dividende 2007 en action.

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 S.A. à Banque Palatine S.A. de ces actions Cicobail S.A., selon les conditions prévues dans la promesse du 18 décembre 2006 (Cf. supra).

Banque Palatine S.A. n'a pas exercé l'option d'achat relative à cette promesse de vente conclue avec Eurosic S.A.. La convention est devenue sans effet depuis le 30 novembre 2009.

• Promesse de VEFA Boulogne B2

Nature et objet : Réitération en date 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 57 689 462 € 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, soit 36 689 463 € HT est exigible en fonction de l'avancement des travaux. La livraison de cet immeuble était initialement prévue le 30 septembre 2009 et a fait l'objet d'un avenant au contrat stipulant la livraison au 5 janvier 2010 (Cf. supra §1).

L'incidence financière dans les comptes d'Eurosic S.A. de cette convention sur l'exercice 2009 s'élève à 57 665 349 € inscrite en immobilisations corporelles en cours.

• Contrat de promotion immobilière conclu en date du 4 juin 2008 avec Nexity S.A.

Nature et objet : Construction d'un immeuble de bureaux sur l'Avenue Hoche à Paris par Nexity S.A. pour Eurosic S.A. 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 €. 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 S.A. de cette convention sur l'exercice 2009 s'élève à 17 256 819 € inscrite en immobilisations corporelles en cours.

• Contrat de prestations de services entre Vectrane S.A. et ses filiales, société fusionnée avec Eurosic S.A. le 13 novembre 2008 avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2008

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.

Modalités : Les services rendus par Vectrane S.A., repris par Eurosic S.A. depuis la fusion Eurosic S.A. – Vectrane S.A. rétroactive au 1^{er} janvier 2008, aux filiales y compris 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 S.A. de cette convention sur l'exercice 2009 s'élève à 791 006 € de produits (dont 43 763 € sur les SCI Delos et SCI Tower Cf. infra).

• **Avenant au contrat de prestations de services entre Vectrane S.A. et ses filiales, société fusionnée avec Eurosic S.A. le 13 novembre 2008 avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2008**

Nature et objet : L'avenant du 20 février 2008 à la convention de prestations de services (Cf. supra) autorisé par le Conseil d'administration de Vectrane S.A. du 8 février 2008, a pour objet de rajouter la SCI Delos comme partie 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 S.A. de cette convention sur l'exercice 2009 consiste en un produit de 43 763 €.

• **Indemnités de cessation de fonctions de M. Gilbert-Jean Audurier, membre du Directoire jusqu'au 1^{er} septembre 2009**

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, 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 2009.

M. Gilbert-Jean Audurier a quitté sa fonction de membre du Directoire le 1^{er} septembre 2009 suite à un changement du mode de gouvernance. La présente convention est donc devenue sans effet depuis le 1^{er} septembre 2009.

Les commissaires aux comptes

Neuilly-sur-Seine, le 1^{er} mars 2010
PricewaterhouseCoopers Audit

Guy Flury

Paris, La Défense, le 1^{er} mars 2010
KPMG Audit
Département de KPMG S.A.
Philippe Saint-Pierre

I.8. RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LA GOUVERNANCE ET LE CONTRÔLE INTERNE

Mesdames, Messieurs, les actionnaires,

Préambule

En application de l'article L 225-37 du Code de Commerce, le Président du Conseil d'administration rend compte dans ce rapport de la composition, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil et des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en œuvre au sein de la Société.

Lors de sa réunion du 10 février 2010, le Comité d'audit d'Eurosic a étudié et approuvé ce rapport.

Par ailleurs, lors de sa réunion du 17 février 2010, le Conseil d'administration d'Eurosic a approuvé ce rapport. Le Président du Conseil d'administration d'Eurosic a ensuite signé ce rapport.

1. GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Nous vous rappelons que le Conseil de surveillance d'Eurosic a adhéré le 20 janvier 2009 au Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP-MEDEF. Ce code peut être consulté sur Internet à l'adresse suivante : www.code-afep-medef.com.

Nous vous rappelons également que l'Assemblée Générale mixte d'Eurosic du 2 septembre 2009 a approuvé la modification du mode de gouvernance d'Eurosic par l'instauration d'un Conseil d'administration en remplacement du Directoire et du Conseil de surveillance.

Cette modification a été motivée par le souci de rendre la gouvernance de la Société plus efficiente, plus souple et plus claire au vu de sa taille.

1.1 Préparation et organisation des travaux du Conseil d'administration

1.1.1 Composition du Conseil d'administration

Nous vous rappelons que, préalablement à la modification du mode de gouvernance, tant le Directoire que le Conseil de surveillance d'Eurosic ont exprimé leur souhait que le futur Conseil d'administration soit composé des membres du Conseil de surveillance et du Président du Directoire.

A l'occasion du changement du mode de gouvernance d'Eurosic, l'ensemble des membres du Conseil de surveillance, à l'exception de Monsieur Gérard AUFFRAY, démissionnaire, Monsieur Cédric GUILLEMINOT et Monsieur Hervé DENIZE (dirigeant de NEXITY), ont été nommés en qualité de membres du Conseil d'administration.

NEXITY, représentée par Hervé DENIZE, Monsieur Jean-Eric VIMONT (Président du Directoire de la Société), Monsieur Gérard AUBERT (administrateur indépendant) et Monsieur Alfonso MUNK ont également été nommés administrateurs de la Société.

Ainsi, au 31 décembre 2009, le Conseil d'administration de la Société est composé des membres suivants :

Monsieur Jean-Eric VIMONT, Président Directeur Général

Monsieur Daniel KARYOTIS, Vice Président

Monsieur Gérard AUBERT

Monsieur Laurent DIOT

Madame Marie-Françoise DUBAIL

Monsieur Alfonso MUNK

Monsieur Jean-Paul SORAND

Madame Catherine STEPHANOFF

Monsieur Daniel VALOATTO

BANQUE PALATINE représentée par Monsieur Jean-Marc RIBES

CAISSES D'EPARGNE PARTICIPATIONS représentée par Monsieur Antoine de MIRAMON

GENERALI VIE représentée par Monsieur Philippe DEPOUX

NEXITY représentée par Monsieur Hervé DENIZE

Un résumé du parcours professionnel des membres du Conseil d'administration d'Eurosic en fonction au 31 décembre 2009 est présenté au paragraphe 2.5.1.3 du rapport de gestion de la Société lequel figure au chapitre I.1 du document de référence.

Membres du Conseil d'administration indépendants

Les critères d'indépendance retenus par le Conseil et qui figurent dans le tableau ci-après sont en ligne avec les dispositions du Code AFEP/MEDEF en la matière.

Ainsi un administrateur est indépendant lorsqu'il n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit avec la Société, son Groupe ou sa direction, qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement.

Les membres du Conseil d'administration pouvant être qualifiés comme indépendants par la Société, sont :

Monsieur Gérard AUBERT (Président du Comité d'investissement)
 Madame Marie-Françoise DUBAIL (Présidente du Comité des nominations et des rémunérations)
 Monsieur Jean-Paul SORAND (Président du Comité d'audit)

Critères de qualification d'indépendance des membres du Conseil d'administration	Administrateur		
	J-P Sorand	M-F Dubail	G. Aubert
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 ou d'une société qu'il consolide et ne pas l'avoir été au cours des 5 dernières années	✓	✓	✓
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 5 ans) détient un mandat d'Administrateur	✓	✓	✓
Ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaire, banquier de financement significatif de la Société ou d'une société du groupe ou pour lequel la Société une société du groupe représente une part significative de l'activité	✓	✓	✓
Ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social	✓	✓	✓
Ne pas avoir été auditeur légal ou contractuel de la Société au cours des 5 dernières années	✓	✓	✓
Ne pas avoir été membre du Conseil de la Société depuis plus de 12 ans à la date à laquelle son mandat en cours lui a été conféré	✓	✓	✓

Par ailleurs, dans l'hypothèse d'un administrateur détenant 10% du capital ou des droits de vote de la Société ou plus, ou représentant une personne morale détenant une telle participation, le Conseil se prononcera sur la qualification d'indépendant en tenant compte de la composition du capital de la Société et de l'existence d'un conflit d'intérêts potentiel. Il est précisé que les 3 administrateurs ci-dessus mentionnés ne détiennent pas 10% du capital ou des droits de vote de la Société.

1.1.2 Mission et activité du Conseil d'administration

Règlement intérieur du Conseil d'administration

Nous vous rappelons que le Conseil d'administration du 2 septembre 2009 a décidé d'adopter les projets de règlements intérieurs du Conseil d'administration et des 4 Comités du Conseil d'administration en adaptant les anciens règlements existant au sein du Conseil de surveillance au nouveau mode de gouvernance d'Eurosic et en les harmonisant dans leur présentation. Ces règlements sont consultables sur le site Internet de la Société www.eurosic.fr.

Mission

Le règlement du Conseil précise que le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Le Conseil a pour mission notamment de :

- Convoquer les Assemblées Générales et fixer leur ordre du jour ;
- établir les comptes sociaux, le cas échéant, les comptes consolidés, le rapport annuel de gestion et les documents de gestion prévisionnelle ;
- Autoriser les conventions dites «réglementées» ;
- Nommer et révoquer le Président du Conseil, le Directeur Général et les Directeurs Généraux délégués et fixer leur rémunération ;
- Nommer les membres des Comités ;
- Répartir les jetons de présence ;
- Transférer le siège social dans le même département ou dans un département limitrophe sous réserve de la ratification de cette décision par l'Assemblée Générale ordinaire suivante ;
- Autoriser les cautions, avals et garanties ;
- Arrêter tout projet de fusion ou de scission.

Principaux points traités par le Conseil de surveillance et le Conseil d'administration

Au titre de l'exercice 2009, le Conseil de surveillance s'est réuni 6 fois et le Conseil d'administration 4 fois et ont traité les principaux points suivants :

- Changement du mode de gouvernance ;
- Nomination et modalités de rémunération des membres et du Président Directeur Général ;
- Nominations des membres et des Présidents des Comités ;
- Examen des comptes annuels 2008 ;
- Examen des comptes semestriels au 30 juin 2009 ;
- Définition d'une nouvelle stratégie.

1.2 Direction Générale de la Société

Lors de sa réunion en date du 2 septembre 2009, le Conseil d'administration a décidé de confier la direction générale de la Société au Président du Conseil d'administration, Monsieur Jean-Eric VIMONT.

Monsieur Jean-Eric VIMONT n'est titulaire d'aucun contrat de travail tant au sein d'Eurosic que de toute autre société.

Le Président du Conseil d'administration, en sa qualité de Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux Assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration.

Il représente la Société dans les rapports avec les tiers. La Société est engagée même par les actes du Directeur Général 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.

En complément des obligations légales, le Directeur Général doit recueillir l'avis préalable du Conseil d'administration 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 (i) dès lors que la valeur des actifs concernés par ledit projet d'investissement est supérieure à 20 000 000 € (hors droits) ; ou (ii) dès lors que le projet d'investissement envisagé n'entre pas dans le cadre du plan stratégique examiné par le Conseil d'administration, quelle que soit la valeur des actifs concernés (iii) qui puisse faire l'objet d'un conflit d'intérêts.

1.3 Les Comités spécialisés

À l'occasion de la mise en place du Conseil d'administration, la composition du Comité d'audit et du Comité des nominations et des rémunérations a été revue en conformité avec les recommandations AFEP/MEDEF sur la gouvernance, chacun de ces 2 Comités comportant désormais deux tiers d'administrateurs indépendants.

La présidence des Comités d'investissement, d'audit et des nominations et des rémunérations a été confiée à des administrateurs indépendants, respectivement Gérard AUBERT, Jean-Paul SORAND et Marie-Françoise DUBAIL.

1.3.1 Le Comité d'audit

Composition au 31 décembre 2009 :

Monsieur Jean-Paul SORAND, Président

Monsieur Laurent DIOT

Madame Marie-Françoise DUBAIL

142

Les membres du Comité d'audit disposent des compétences financières et comptables compte tenu de leurs parcours professionnels décrits au paragraphe 2.5.1.3 du rapport de gestion de la Société lequel figure au chapitre I.1 du document de référence.

Modification des statuts

Nous vous informons que, conformément à l'article 14 de l'ordonnance n° 2008-1278 du 8 décembre 2008, telle que codifiée aux articles L 823-19 et suivants du Code de Commerce, les personnes et entités dont les titres sont admis à la négociation sur un marché réglementé ont désormais l'obligation d'instituer un Comité spécialisé agissant sous la responsabilité exclusive et collective des membres, selon le cas, de l'organe chargé de l'administration ou de l'organe de surveillance qui assure le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières.

L'Assemblée Générale du 2 septembre 2009 a décidé de mettre à jour les statuts de la Société avec les dispositions ci-dessus et d'insérer au sein de l'article 29 des statuts intitulé «Comités» un sous paragraphe intitulé «Comité d'audit» rédigé comme suit, étant précisé que le reste de l'article est demeuré inchangé :

«Conformément aux dispositions de l'article L 823-19 du Code de Commerce et sous réserve des exemptions prévues à l'article L 823-20 dudit Code, il est institué un Comité spécialisé agissant sous la responsabilité exclusive et collective des membres du Conseil de surveillance qui assure le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières.»

Règlement intérieur du Comité d'audit

Le Comité d'audit est notamment chargé d'assurer le suivi :

a) Du processus d'élaboration de l'information comptable et financière.

Dans ce cadre, le Comité d'audit est chargé, sous la responsabilité du Conseil d'administration, de vérifier la clarté des informations fournies et porter une appréciation sur la pertinence des méthodes comptables adoptées pour l'établissement des comptes sociaux et le cas échéant, consolidés.

b) De l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques.

Dans ce cadre, le Comité d'audit est chargé, sous la responsabilité du Conseil d'administration, de porter une appréciation sur la qualité du contrôle interne, notamment la cohérence des systèmes de mesure, de surveillance et de maîtrise des risques et proposer en tant que de besoin des actions complémentaires à ce titre.

c) Du contrôle légal des comptes annuels et le cas échéant, des comptes consolidés par les Commissaires aux comptes.

Le Comité d'audit examinera la pertinence et la qualité des projets des comptes sociaux et le cas échéant, consolidés ainsi que des comptes trimestriels et semestriels, les rapports des Commissaires aux comptes et d'une manière générale, de tout sujet de nature comptable ou financière.

d) De l'indépendance des Commissaires aux comptes.

e) De l'approbation du budget annuel des Commissaires aux comptes.

Au titre de l'exercice 2009, le Comité d'audit s'est réuni 5 fois et a mené l'ensemble des travaux qui lui incombent au titre de ses missions.

1.3.2 Le Comité d'investissement

Composition au 31 décembre 2009

Monsieur Gérard AUBERT, Président

Monsieur Alfonso MUNK

Monsieur Daniel VALOATTO

CAISSES D'EPARGNE PARTICIPATIONS représentée par Monsieur Antoine de MIRAMON

NEXITY représentée par Hervé DENIZE

GENERALI VIE représentée par Monsieur Philippe DEPOUX

Règlement intérieur du Comité d'investissement

Est soumis au Comité d'investissement tout projet d'investissement ou d'arbitrage :

- dès lors que la valeur des actifs concernés par ledit projet est supérieure à 20 000 000 € (hors droits) ; ou
- dès lors que le projet envisagé n'entre pas dans le cadre du plan stratégique examiné par le Conseil d'administration, quelle que soit la valeur des actifs concernés ;
- dès lors que le projet peut faire l'objet d'un conflit d'intérêt.

De plus, le Comité se réunit afin de (i) revoir l'activité d'investissement et d'arbitrage (y compris en matière de sélection de dossiers) et (ii) évaluer la stratégie d'investissement et d'arbitrage.

Au titre de l'exercice 2009, le Comité d'investissement s'est réuni 3 fois et a mené l'ensemble des travaux qui lui incombent au titre de ses missions.

1.3.3 Le Comité des nominations et de rémunérations

Composition au 31 décembre 2009

Madame Marie-Françoise DUBAIL, Présidente

NEXITY représentée par Monsieur Hervé DENIZE

Monsieur Gérard AUBERT

Règlement intérieur du Comité des nominations et des rémunérations

Les missions de ce Comité sont de proposer au Conseil :

- les modalités de rémunération du Président, des Membres du Conseil d'administration, du Directeur Général et des Directeurs généraux délégués.
- et les modalités de Nominations au sein de la Société.

S'agissant de la sélection des nouveaux administrateurs :

Le Comité a la charge de faire des propositions au Conseil après avoir examiné de manière circonstanciée tous les éléments qu'il doit prendre en compte dans sa délibération : équilibre souhaitable de la composition du Conseil au vu de la composition et de l'évolution de l'actionariat de la Société, recherche et appréciation des candidats possibles, opportunité des renouvellements de mandats. En particulier, il doit organiser une procédure destinée à sélectionner les futurs administrateurs indépendants et réaliser ses propres études sur les candidats potentiels avant qu'aucune démarche n'ait été faite auprès de ces derniers.

S'agissant de la succession des dirigeants mandataires sociaux :

Le Comité doit établir un plan de succession des dirigeants mandataires sociaux pour être en situation de proposer au conseil des solutions de succession en cas de vacance imprévisible. Cette mission peut également être, le cas échéant, confiée par le Conseil à un comité ad hoc. En outre, le Comité formule un avis sur les éventuelles attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions ou d'actions gratuites soumises à l'approbation du Conseil d'administration.

Au titre de l'exercice 2009, le Comité des nominations et des rémunérations s'est réuni 5 fois et a mené l'ensemble des travaux qui lui incombent au titre de ses missions.

1.3.4 Le Comité de développement durable

Composition au 31 décembre 2009

GENERALI VIE représentée par Monsieur Philippe DEPOUX, Président

Monsieur Daniel VALOATTO

Madame Catherine STEPHANOFF

Règlement intérieur du Comité de développement durable

Le Comité se réunit au moins une fois par an en début d'exercice. Il a pour mission :

- maîtriser les impacts des projets sur l'environnement extérieur,
- réduire les charges et les coûts de fonctionnement des bâtiments,
- garantir aux locataires un environnement sain et confortable,
- inscrire les projets dans une démarche de solidarité sociale et citoyenne.

Au titre de l'exercice 2009, le Comité de développement durable s'est réuni 1 fois et a mené l'ensemble des travaux qui lui incombent au titre de ses missions.

1.4 Auto évaluation du Conseil d'administration

Tous les membres ont répondu au questionnaire.

Sur la composition du Conseil

De façon générale, le nombre des membres du Conseil est jugé satisfaisant ainsi que sa composition en termes d'âge et de nationalité. Il est à noter une sous-représentation féminine au cas où le projet de loi correspondant serait adopté.

La compétence du Conseil est majoritairement considérée comme satisfaisante.

Plusieurs membres pensent par ailleurs qu'il serait nécessaire de diminuer la représentation des actionnaires principaux en accueillant un administrateur indépendant supplémentaire dont le recrutement serait mené par le Comité des nominations et des rémunérations.

Sur le fonctionnement du conseil

Même si l'année 2009 a nécessité un nombre de réunions plus élevé que la normale, la majorité des administrateurs estime la fréquence de ces réunions satisfaisante.

À la majorité, ils pensent également que les travaux du Conseil reflètent un niveau de préparation suffisant de ses membres et que les réunions sont conduites par le Président de façon à assurer une bonne communication et une participation effective des administrateurs.

Il est estimé en général que le Conseil a la capacité de traiter de manière ouverte et collective les points mis à l'ordre du jour dans l'intérêt de la Société.

Les résultats des travaux du Conseil sont jugés satisfaisants et aucune observation majeure n'est faite sur les procès verbaux.

Bien que peu consultés sur l'ordre du jour, les membres du Conseil jugent que les sujets traités par le Conseil d'administration sont pertinents au regard de la mission de celui-ci. Toutefois, plusieurs administrateurs souhaitent plus d'éclairage en matière de stratégie et une meilleure connaissance de la position des actionnaires sur ce sujet.

La répartition du travail entre le Conseil et les Comités est considérée comme bonne.

Sur les missions et attributions du Conseil

Plusieurs administrateurs soulignent l'importance des réflexions sur la stratégie qui va être, en 2010, un enjeu particulièrement significatif pour Eurosic, et souhaitent être saisis suffisamment en amont.

Certains administrateurs souhaitent par ailleurs que des missions spécifiques soient confiées aux membres du Conseil en tant que de besoin sur des sujets d'importance pour la Société.

Sur l'information donnée au Conseil

La plupart des administrateurs estiment recevoir de la Société une information régulière et de bonne qualité bien qu'ils regrettent de ne pas disposer des notes d'analystes sur Eurosic et des benchmarks avec les autres sociétés foncières cotées. Ils réclament également des informations sur le marché immobilier.

En ce qui concerne les délais, il est noté une amélioration encore insuffisante.

Sur l'organisation et le fonctionnement des Comités

La majorité des administrateurs est satisfaite de l'organisation et du fonctionnement du Comité qui les concerne. Il est toutefois demandé un fonctionnement plus régulier pour le Comité d'investissement par des réunions périodiques.

Sur les questions diverses

Les membres du Conseil sont unanimement satisfaits du règlement intérieur du Conseil et des Comités et jugent leurs rémunérations conformes à la norme.

Ils pensent globalement que le fonctionnement est en nette amélioration.

Comparé à d'autres, ce Conseil semble toutefois, de l'avis de certains administrateurs, trop dominé par l'influence des représentants des principaux actionnaires.

1.5 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.

1.6 Rémunérations accordées aux mandataires sociaux

Les principes et les règles arrêtées par le Conseil d'administration pour déterminer la rémunération des membres du Conseil d'administration dont Monsieur Jean-Eric VIMONT, Président Directeur Général d'Eurosic, sont décrits au chapitre II.5.4 du document de référence ainsi qu'au paragraphe 2.5.2 du rapport de gestion de la Société lequel figure au chapitre I.1 du document de référence.

2. CONTRÔLE INTERNE

2.1 Périmètre et référentiel

2.1.1 Périmètre

Le dispositif de contrôle interne du Groupe Eurosic (Eurosic et ses filiales) vise à assurer notamment :

- La conformité aux lois et règlements ;
- L'application des instructions et des orientations fixées par le Conseil d'administration ;
- Le bon fonctionnement des processus internes d'Eurosic, notamment ceux concourant à la sauvegarde de ses actifs ;
- La correcte évaluation et la maîtrise suffisante des risques résultant de ses activités ;
- La fiabilité des informations financières.

2.1.2 Référentiel

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.

2.2 Description et évaluation du dispositif de contrôle interne

Les risques sont clairement identifiés et les mesures nécessaires sont prises pour les maîtriser. Afin d'améliorer le dispositif existant, il a été décidé de mandater un conseil spécialisé pour établir un diagnostic de l'existant et définir un plan d'action. Une cartographie détaillée a été élaborée à l'occasion de ses travaux.

2.2.1 Identification des principaux risques

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, une automatisation de certains processus apparaissant néanmoins nécessaire.

a) Cartographie des risques

Au cours de la phase de diagnostic l'ensemble des processus de la Société a été revu afin d'identifier et d'apprécier les risques tant du point de vue de leur probabilité de survenance que de leur conséquence en termes d'impact financier et d'impact d'image.

Ainsi 42 grands risques, caractéristiques de l'activité d'Eurosic ont été identifiés à partir des catégories suivantes :

- Les risques liés à l'activité et à la structure de l'organisation (y compris RH et administration) ;
- Les risques liés au marché immobilier ;
- Les risques liés à l'évolution du portefeuille d'actifs ;
- Les risques liés à l'exploitation immobilière ;
- Les risques financiers et comptables ;
- Les risques réglementaires, juridiques et fiscaux.

Parmi ces grands risques, il a été identifié que 28 ont un impact financier très fort et 12 ont un impact d'image fort.

Le diagnostic a conclu que le dispositif de contrôle interne était à mettre en place ou à améliorer pour 2 grands risques (gestion de crise et conformité aux normes environnementales et sanitaires).

b) Facteurs de risques

Les principaux facteurs de risques auxquels est exposé Eurosic sont décrits au paragraphe 1.8 du rapport de gestion inclus dans le document de référence, de même que les mesures prises pour les limiter.

2.2.2 Dispositif mis en place en 2009

Sur la base du diagnostic effectué, un plan d'action pour la mise en œuvre des processus clés a été réalisé au cours de l'exercice et notamment pour les 2 grands risques concernant d'une part la gestion de crise, pour laquelle une procédure dédiée a été élaborée, et d'autre part pour la conformité aux normes environnementales et sanitaires pour laquelle un recrutement a été décidé et réalisé.

a) Système d'Information

Eurosic a procédé au cours du 1^{er} semestre à un appel d'offre pour le choix d'un outil métier.

Au terme de cet appel d'offre, il a été décidé de retenir un outil de gestion immobilière sur la base de critères spécifiques et notamment, la notoriété et les références professionnelles, l'adéquation fonctionnelle, la méthodologie, l'architecture technique et le coût.

La mise en place (formation et paramétrage) de cet outil a démarré sur le 2^{ème} semestre 2009 et a permis, dès la fin de l'année, le quittancement des loyers du 1^{er} trimestre et

1^{er} semestre 2010 sur le portefeuille d'immeubles en exploitation sur le nouvel outil de gestion.

La mise en place des modules complémentaires, et plus particulièrement ceux relatifs au traitement des charges et à la gestion technique est programmée au 1^{er} semestre 2010.

b) Procédures

Dans le prolongement des travaux menés pour l'identification des risques, un 1^{er} lot de procédures jugées prioritaires a été défini puis rédigé.

Ainsi un cahier de 12 procédures écrites a été mis en œuvre. Il couvre à la fois les domaines d'activité de la direction immobilière, de la direction administrative et financière ainsi que de la direction juridique.

Une session de présentation et de formation a été organisée pour l'ensemble du personnel de la Société afin de permettre à chacun d'identifier clairement les responsables ainsi que les niveaux, les types et la fréquence des contrôles de 1er niveau et de 2^{ème} niveau nécessaires à la bonne application de ces procédures.

c) Plan de Continuité d'Activités

Conformément aux incitations des pouvoirs publics, Eurosic a élaboré d'un plan de continuité d'activité prévoyant des modalités nouvelles d'organisation du travail en cas de pandémie grippale.

L'objectif a consisté à décider des mesures préventives afin d'assurer l'activité de la Société au niveau le plus élevé possible, tout en protégeant son personnel, mais également en anticipant un taux d'absentéisme anormalement élevé.

Le plan de continuité d'activité a prévu des mesures individuelles et des mesures collectives. Il s'est traduit par l'achat d'équipement de protection, l'élaboration de consignes de sécurité et la formation du personnel.

Il a nécessité la définition des équipements et matériels de sécurité, les lieux de stockage et de recyclage des matériels de protection mis à la disposition des salariés et des visiteurs.

Des procédures de travail à distance ainsi que l'identification des activités sensibles ont été portées à la connaissance de tous les salariés.

2.2.3 Acteurs du contrôle interne

a) Conseil d'administration et Comité d'audit

Le Comité d'audit est en charge de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques. Dans ce cadre, le Comité d'audit est chargé, sous la responsabilité du Conseil d'administration, de porter une appréciation sur la qualité du contrôle interne, notamment la cohérence des systèmes de mesure, de surveillance et de maîtrise des risques et proposer en tant que de besoin des actions complémentaires à ce titre.

Le Comité d'audit a été amené à revoir les travaux relatifs au contrôle interne à 2 reprises en 2009 d'une part pour les résultats du diagnostic et d'autre part pour le contenu du dispositif mis en place sur la base de ces résultats.

b) Comité de direction

Composé de 3 membres représentant les différentes directions (direction immobilière, direction administrative et financière et la direction juridique), le Comité de direction se réunit toutes les semaines autour du Président Directeur Général pour débattre des sujets d'actualité et arrêter les plans d'actions.

Il opère les contrôles et les vérifications qu'il juge opportun sur les dossiers à l'ordre du jour.

c) Collaborateurs

Les collaborateurs d'Eurosic ont également un rôle de veille, de proposition et d'actualisation du dispositif de contrôle interne. Ils participent activement à l'évolution des systèmes d'information, à leur paramétrage et à la rédaction des procédures.

Ils mettent en œuvre les contrôles de 1^{er} et 2^{ème} niveaux inhérents aux traitements et responsabilités dont ils ont la charge et ils auto évaluent les moyens de prévention qui leurs sont affectés et en rendent compte à leur responsables.

2.2.4 Les orientations de 2010

a) Système d'Information

Les principales étapes identifiées au plan d'action 2010 sont notamment :

- La saisie complète du patrimoine dans l'outil de gestion immobilière ;
- Le paramétrage et l'interface pour la comptabilité et la trésorerie ;
- La mise en place de l'outil d'asset management ;
- Le traitement des charges et la gestion technique.

b) Procédures

Afin de compléter les travaux réalisés en 2009, plusieurs procédures complémentaires ont d'ores et déjà été identifiées comme pouvant être rédigées au cours de l'année 2010, et en particulier

- La gestion des acquisitions et des arbitrages ;
- La commercialisation des actifs ;
- La gestion de la trésorerie ;
- La gestion des ressources humaines.

En outre, les procédures rédigées, dans le cadre du 1^{er} lot courant 2009, feront l'objet d'un réexamen et d'une actualisation afin de tenir compte des conséquences de l'implémentation de l'outil informatique de gestion immobilière.

3. ÉLÉMENTS 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 2.5.4.2 «Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique».

Jean-Eric VIMONT
Président du Conseil d'administration

I.9. 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 D'ADMINISTRATION

Exercice clos le 31 décembre 2009

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société EUROSIC 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. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion de risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L. 225-37 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 et de gestion des risques 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. 225-37 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 et de gestion des risques 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 et de gestion des risques 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 ;
- 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 et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président du conseil d'administration, établi en application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Nous attestons que le rapport du Président du conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L.225-37 du Code de commerce.

Les commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 1^{er} mars 2010
KPMG Audit, Département de KPMG S.A.
Philippe Saint-Pierre
Associé

Neuilly-sur-Seine, le 1^{er} mars 2010
PricewaterhouseCoopers Audit
Guy Flury
Associé

I.10. RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LES ATTRIBUTIONS GRATUITES D' ACTIONS

Chers Actionnaires,

Vous trouverez dans le présent rapport les informations requises par l'article L 225.197-4 du Code de Commerce relatif aux attributions gratuites d'actions aux mandataires sociaux et aux salariés de la Société et des sociétés ou groupements qui y sont liés.

Nous vous rappelons que l'Assemblée Générale 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 de la Société et des sociétés ou groupements qui y sont liés.

Compte tenu du changement du mode de gouvernance intervenu au sein d'Eurosic, l'Assemblée Générale du 2 septembre 2009 a décidé que les délégations données au Directoire seraient désormais de la compétence du Conseil d'administration.

Attribution d'actions en 2008

Nous vous rappelons que le Directoire d'Eurosic du 9 juin 2008 a attribué 6 200 actions aux salariés de la Société. Compte tenu du départ de certains salariés, le nombre net d'actions attribuées ressort à 5 400 actions.

Les salariés 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 € par action.
- Le cash flow courant consolidé du Groupe Eurosic devra être en ligne avec les informations financières prospectives données au marché pour les années 2008 et 2009, soit une progression du cash flow courant supérieure à 8% en 2008 par rapport au proforma 2007 et à 8% en 2009 par rapport à 2008.

Si ces 3 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 € 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 € 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 2 ans à compter du 9 juin 2008.

Les bénéficiaires ont une obligation de conservation des actions pendant 2 ans.

A titre d'information, les actionnaires sont informés du fait que le Conseil d'administration de la Société a décidé, conformément aux pouvoirs qui lui ont été conférés par l'Assemblée Générale et aux dispositions des articles L. 228-91 et R. 228-89 du Code de commerce, de procéder à un ajustement des droits des bénéficiaires d'actions gratuites attribuées en juin 2008 consécutif à la distribution de réserves décidées par l'Assemblée Générale de la Société en date du 29 mai 2009. Cet ajustement a été réalisé par voie de virement du compte « prime d'émission » à un compte de réserve indisponible d'une somme de 9.920 euros, égale au nombre d'actions gratuites (soit 6.200 actions) multiplié par le montant de réserve distribuée par action (soit 1,6 euros).

Attribution d'actions en 2009

Le Conseil d'administration d'Eurosic du 11 septembre 2009 a gratuitement attribué un total de 24 750 actions aux salariés et mandataires sociaux de la Société.

Cette attribution se décompose de la manière suivante :

- 8 500 actions pour Monsieur Jean-Eric VIMONT, Président Directeur Général, valorisés à 120 012 € au 31 décembre 2009
- 16 250 actions pour les salariés valorisés à 242 860 € au 31 décembre 2009

Le bénéficiaire pourra devenir propriétaire des actions à l'issue de la période d'acquisition s'achevant :

pour les bénéficiaires membres du personnel salarié : le 11 septembre 2011,

pour les bénéficiaires mandataires sociaux : le 11 septembre 2012.

Conditions d'acquisition définitive des actions

L'acquisition définitive des actions attribuées n'interviendra à l'issue de la période d'acquisition que si les critères suivants sont satisfaits.

1. Critère applicable à l'ensemble des Bénéficiaires

Tout bénéficiaire devra avoir été salarié et / ou mandataire social de la Société ou d'une des sociétés liées pendant toute la durée de la période d'acquisition et l'être au jour de l'acquisition définitive.

2. Critères complémentaires applicables à l'ensemble des bénéficiaires mandataires Sociaux et des bénéficiaires membres du personnel salarié dont l'attribution gratuite a porté sur plus de 1 000 actions pour la part dépassant 1 000 actions

S'agissant de cette catégorie de bénéficiaires, les 2 critères complémentaires ci-dessous s'appliqueront :

- la moyenne des 20 séances de bourse de l'action Eurosic précédant le jour de l'acquisition définitive des Actions devra être au minimum égale à 17,49 € par action et
- la Société doit avoir respecté les perspectives financières données au marché durant la période d'acquisition relatives au cash flow courant ou à tout autre indicateur de performance opérationnelle, à savoir :
 - Pour ce qui concerne les bénéficiaires membres du personnel salarié :
 - pour les exercices 2009 et 2010 : confirmation sur la base des comptes arrêtés à la clôture de l'exercice des perspectives financières données au marché en début d'exercice et
 - pour l'exercice 2011 : confirmation par le Conseil d'administration, sur la base des comptes semestriels arrêtés au 30 juin 2011, du maintien des perspectives financières données au marché en début d'exercice.
 - Pour ce qui concerne les bénéficiaires mandataires sociaux :
 - pour les exercices 2009, 2010 et 2011 : confirmation sur la base des comptes arrêtés à la clôture de l'exercice des perspectives financières données au marché en début d'exercice et
 - pour l'exercice 2012 : confirmation par le Conseil d'administration, sur la base des comptes semestriels arrêtés au 30 juin 2012, du maintien des perspectives financières données au marché en début d'exercice.

Il est précisé que les perspectives financières données au marché par la Société, en fonction desquelles la réalisation de critères d'acquisition ci-dessus sera constatée par le Conseil d'administration, seront communiquées chaque année par Eurosic aux bénéficiaires mandataires sociaux et aux bénéficiaires membres du personnel salarié dont l'attribution a porté sur plus de 1 000 actions.

Nombre d'actions pouvant être définitivement acquises

1. S'agissant des bénéficiaires membres du personnel salarié dont l'attribution gratuite a porté sur un nombre maximum de 1 000 actions.

Si la condition de «salarié» est satisfaite, le bénéficiaire deviendra dans tous les cas propriétaire de la totalité des actions qui lui auront été attribuées gratuitement.

2. S'agissant des bénéficiaires membres du personnel salarié dont l'attribution gratuite a porté sur plus de 1 000 actions.

Si la condition de «salarié» est satisfaite :

- le bénéficiaire deviendra dans tous les cas propriétaire des 1 000 premières actions qui lui auront été attribuées gratuitement et ce même si les autres conditions ne sont pas satisfaites ;
- et si la moyenne des 20 séances de bourse de l'action Eurosic précédant le jour de l'acquisition définitive des actions est égale ou supérieure à 17,49 € par action mais que les conditions de «perspectives financières données au marché» ne sont pas satisfaites, le bénéficiaire ne deviendra propriétaire que de 30% des actions qui lui auront été attribuées gratuitement au-delà du seuil de 1 000 actions (les 1 000 premières étant acquises du seul fait du respect de la condition de «salarié») ;
- et si les conditions de «perspectives financières données au marché» sont satisfaites mais que la moyenne des 20 séances de bourse de l'action Eurosic est inférieur à 17,49 € par action, le bénéficiaire ne deviendra propriétaire que de 70% des actions qui lui auront été attribuées gratuitement au-delà du seuil de 1 000 actions (les 1 000 premières étant acquises du seul fait du respect de la condition de «salarié») ;
- et que les 2 conditions complémentaires de «cours de bourse» et de «perspectives financières données au marché» sont réunies, le bénéficiaire deviendra à l'issue de la période d'acquisition propriétaire de la totalité des actions qui lui auront été attribuées gratuitement.

3. S'agissant de l'ensemble des bénéficiaires mandataires sociaux

Si la condition de présence est satisfaite :

- et si la moyenne des 20 séances de bourse de l'action Eurosic précédant le jour de l'acquisition définitive des actions est égale ou supérieure à 17,49 € par action mais que les conditions de «perspectives financières données au marché» ne sont pas satisfaites, le bénéficiaire ne deviendra propriétaire que de 30% des actions qui lui auront été attribuées gratuitement ;
- et si les conditions de «perspectives financières données au marché» sont satisfaites mais que la moyenne des 20 séances de bourse de l'action Eurosic est inférieur à 17,49 € par action, le bénéficiaire ne deviendra propriétaire que de 70% des actions qui lui auront été attribuées gratuitement ;
- et que les 2 conditions complémentaires de «cours de bourse» et de «perspectives financières données au marché» sont réunies, le bénéficiaire deviendra à l'issue de la période d'acquisition propriétaire de la totalité des actions qui lui auront été attribuées gratuitement.

Seul le Conseil d'administration aura pouvoir pour constater la réalisation des critères d'acquisition et pour déterminer en conséquence le nombre d'actions définitivement acquises par chaque bénéficiaire.

I.11. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES OPÉRATIONS SUR LE CAPITAL PRÉVUES AUX RÉOLUTIONS 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18 ET 20 DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 14 AVRIL 2010

Assemblée générale extraordinaire du 14 avril 2010

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution des missions prévues par le Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur les opérations sur lesquelles vous êtes appelés à vous prononcer.

1. Emission d'actions et/ou de diverses valeurs mobilières avec maintien et ou suppression du droit préférentiel de souscription (résolutions nos 10, 11, 12, 13, 14 et 16)

En exécution de la mission prévue par le Code de commerce et notamment les articles L.225-135, L.225-136, et L.228-92, nous vous présentons notre rapport sur les propositions de délégation au Conseil d'administration de différentes émissions d'actions ordinaires et de valeurs mobilières, opérations sur lesquelles vous êtes appelés à vous prononcer.

Votre Conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport :

- de lui déléguer, pour une durée de 26 mois, la compétence pour décider des opérations suivantes et fixer les conditions définitives de ces émissions et vous propose le cas échéant de supprimer votre droit préférentiel de souscription :
 - émission d'actions ordinaires et de valeurs mobilières donnant accès à des actions existantes ou à émettre, avec maintien du droit préférentiel de souscription (10^{ème} résolution),
 - émission d'actions ordinaires et de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la société ou, conformément à l'article L.228-93 du Code de commerce, de toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription (11^{ème} résolution),
 - émission d'actions ordinaires et de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, en cas d'offre publique d'échange (article L.225-148) initiée par votre société (16^{ème} résolution),
- de lui déléguer, pour une durée de 26 mois, le pouvoir de fixer les modalités d'une émission d'actions ordinaires et de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, en vue de rémunérer des apports en nature (article L.225-147) consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (14^{ème} résolution), dans la limite de 10% du capital social.

Le montant nominal global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme ne pourra excéder 200 millions d'euros pour la 10^{ème} résolution et 100 millions d'euros pour la 11^{ème}, 12^{ème} et la 16^{ème} résolution, étant précisé que les plafonds des 11^{ème}, 12^{ème} et 16^{ème} résolutions s'imputeront sur le plafond prévu à la 10^{ème}. Le montant nominal global des titres de créance susceptibles d'être émis ne pourra excéder 100 millions d'euros pour la 10^{ème} résolution et 50 millions d'euros pour la 11^{ème}, 12^{ème} et la 16^{ème} résolution, étant précisé que les plafonds des 11^{ème}, 12^{ème} et 16^{ème} s'imputeront sur le plafond prévu à la 10^{ème}.

Le nombre de titres à créer dans le cadre de la mise en œuvre des délégations visées aux 10^{ème} et 11^{ème} résolutions pourra être augmenté dans les conditions prévues à l'article L.225-135-1 du Code de commerce, si vous adoptez la 13^{ème} résolution.

Il appartient à votre Conseil d'administration d'établir un rapport conformément aux articles R.225-113, R.225-114 et R.225-117 du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant ces opérations, données dans ce rapport.

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 ont consisté à vérifier le contenu du rapport du Conseil d'administration relatif à ces opérations et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions des émissions qui seraient décidées, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du Conseil d'administration au titre des 11^{ème} et 12^{ème} résolutions.

Par ailleurs, ce rapport ne précisant pas les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre dans le cadre de la mise en œuvre des 10^{ème} et 16^{ème} résolutions, nous ne pouvons donner notre avis sur le choix des éléments de calcul du prix d'émission.

Le montant du prix d'émission des titres de capital à émettre n'étant pas fixé, nous n'exprimons pas d'avis sur les conditions définitives dans lesquelles les émissions seront réalisées et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite dans les 11^{ème} et 12^{ème} résolutions.

Conformément à l'article R.225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'usage de ces autorisations par votre Conseil d'administration en cas d'émissions d'actions ordinaires avec suppression du droit préférentiel de souscription et d'émissions de valeurs mobilières donnant accès au capital.

2. Emission d'actions réservée aux adhérents d'un plan d'épargne entreprise dans le cadre des dispositions du Code de commerce et des articles L.3332-18 et suivants du Code du travail (résolution n°17)

En exécution de la mission prévue par les articles L.225-135 et suivants du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le projet de délégation au Conseil d'administration de la compétence de décider de procéder à une augmentation de capital, en une ou plusieurs fois, par l'émission de titres de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription, pour un montant maximum de 500 milliers €, étant précisé que ce plafond de 500 milliers € est inclus dans le plafond global de 200 millions € de toute augmentation de capital susceptible d'être réalisée en vertu des délégations et autorisations conférées dans le cadre de cette même assemblée, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Ces augmentations de capital sont soumises à votre approbation en application des dispositions des articles L.225-129-6 du Code de commerce et L.3332-18 et suivants du Code du travail.

Votre Conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer, pour une durée de 26 mois, votre compétence pour décider une ou plusieurs augmentations de capital et de renoncer à votre droit préférentiel de souscription aux titres de capital à émettre. Le cas échéant, il lui appartiendra de fixer les conditions d'émission de ces opérations.

Il appartient à votre Conseil d'administration d'établir un rapport conformément aux articles R.225-113 et R.225-114 du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur certaines informations contenues dans ce rapport et sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription.

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 ont consisté à vérifier le contenu du rapport de l'organe compétent relatif à cette opération et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions des augmentations de capital qui seront décidées, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du Conseil d'administration.

Le montant du prix d'émission des titres de capital à émettre n'étant pas fixé, nous n'exprimons pas d'avis sur les conditions définitives dans lesquelles les éventuelles augmentations de capital seront réalisées et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite.

Conformément à l'article R.225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'usage de cette autorisation par votre Conseil d'administration.

3. Attribution d'actions ordinaires gratuites existantes ou à émettre de votre société en faveur des membres du personnel salarié et des mandataires sociaux (résolution n°20)

En exécution de la mission prévue par l'article L.225-197-1 du Code de commerce, nous avons établi le présent rapport sur le projet d'attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre au profit des membres du personnel salarié et des mandataires sociaux de la société Eurosic S.A. et des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L.225-197-2 du Code de commerce .

Votre Conseil d'administration vous propose de l'autoriser à attribuer gratuitement des actions existantes ou à émettre. Il lui appartient d'établir un rapport sur cette opération à laquelle il souhaite pouvoir procéder. Il nous appartient de vous faire part, le cas échéant, de nos observations sur les informations qui vous sont ainsi données sur l'opération envisagée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires. Ces diligences ont consisté à vérifier notamment que les modalités envisagées et données dans le rapport du Conseil d'administration s'inscrivent dans le cadre des dispositions prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations données dans le rapport du Conseil d'administration portant sur l'opération envisagée d'attribution gratuite d'actions.

4. Réduction du capital social par annulation d'actions achetées (résolution n°18)

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 estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté 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 et serait donnée pour une période de 18 mois.

Votre Conseil d'administration vous demande de lui déléguer, pour une période de 2 ans, 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.

Les commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 1^{er} mars 2010
KPMG Audit, Département de KPMG S.A.
Philippe Saint-Pierre
Associé

Neuilly-sur-Seine, le 1^{er} mars 2010
PricewaterhouseCoopers Audit
Guy Flury
Associé

II. RENSEIGNEMENTS JURIDIQUES

II.1. RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL

II.1.1. Dénomination sociale

La Société a pour dénomination sociale «Eurosic».

II.1.2. Registre du commerce et des sociétés

La Société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 307 178 871.

II.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.

II.1.4. Siège social, forme juridique et législation applicable

Le Conseil d'administration du 12 novembre 2009 d'Eurosic a décidé de transférer le siège social de la Société du 105, avenue Raymond Poincaré, 75116 Paris au 21, boulevard de la Madeleine, 75001 Paris (tél. : 01 45 02 23 23).

Ce changement de siège social sera soumis pour ratification à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2009.

Conformément aux dispositions statutaires, le siège social peut être transféré en tout autre endroit du même département ou d'un département limitrophe par simple décision du Conseil d'administration, 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 Conseil d'administration régie par les dispositions du Code de Commerce.

II.2. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

II.2.1. Historique de l'actionariat d'Eurosic

Le capital social est, au 31 décembre 2009, à la connaissance de la Société, réparti comme suit :

Sociétés	Nombre d'action déc 2009	Nombre de droits de vote	% du Capital
NEXITY PARTICIPATIONS	5 277 637	5 277 637	31,74%
BANQUE PALATINE	3 310 784	3 310 784	19,91%
P.H.R.V.	1 730 924	1 730 924	10,41%
COFITEM - COFIMUR	1 068 817	1 068 817	6,43%
GENERALI VIE IMMOBILIER COTE	1 228 620	1 228 620	7,39%
MSRESS III Investment (*)	978 620	978 620	5,89%
COVEA	855 974	855 974	5,15%
Auto détention	68 578	0	0,41%
Autres actionnaires	2 108 489	2 108 489	12,68%
Total	16 628 443	16 559 865	100,00%
Action de concert entre NEXITY PARTICIPATIONS ET BANQUE PALATINE			
Action de concert entre PHRV et COFITEM - COFIMUR			

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

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

À titre indicatif, le capital social d'Eurosic aux 31 décembre 2008, 31 décembre 2007 et 31 décembre 2006, à la connaissance de la Société, était réparti comme suit :

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

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

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

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

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

II.2.2. Droits de vote des actionnaires

À chaque action de la Société est attaché un droit de vote.
Les statuts de la Société ne stipulent aucun droit de vote double.

II.2.3. Contrôle de la Société

À la date du dépôt du présent document, la Société est contrôlée indirectement par CAISSES D'ÉPARGNE PARTICIPATIONS (CEP), qui détient :

100 % du capital de BANQUE PALATINE, laquelle détient 19,9% du capital de la Société Eurosic

40,93 % du capital de NEXITY, laquelle détient 31,7 % du capital de la Société Eurosic

II.2.4. 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.

II.3. HISTORIQUE DU CAPITAL SOCIAL

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

Historique du capital social d'Eurosic :

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	149 878 827,78F	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 €

155

L'évolution détaillée du capital social sur les 3 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
Situation au 31/12/2009 (en €)	16 628 443	16 €	266 055 088

II.4 ACTES CONSTITUTIFS ET STATUTS

II.4.1. 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 achat, 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.

II.4.2. Dispositions concernant les organes de direction et d'administration

Nous vous rappelons que l'Assemblée Générale mixte du 2 septembre 2009 a décidé de modifier le mode d'administration et de direction de la Société pour adopter la formule de la gestion par un Conseil d'administration régi par les articles L 225-17 et suivants du Code de Commerce, et a décidé, en conséquence, de modifier les statuts d'Eurosic.

L'Assemblée Générale mixte du 2 septembre 2009 a décidé de modifier le mode d'administration et de direction de la Société pour adopter la formule de la gestion par un Conseil d'administration régi par les articles L 225-17 et suivants du Code de Commerce et a décidé, en conséquence, de modifier les statuts d'Eurosic.

Le Conseil d'administration du 2 septembre 2009 a décidé de modifier les projets de règlements intérieurs du Conseil d'administration et des 4 Comités du Conseil d'administration en les adaptant au nouveau mode de gouvernance d'Eurosic et en les harmonisant dans leur présentation.

156

En outre, nous vous rappelons que, conformément aux articles L 823-19 et suivants du Code de Commerce, les personnes et entités dont les titres sont admis à la négociation sur un marché réglementé ont désormais l'obligation d'instituer un comité spécialisé agissant sous la responsabilité exclusive et collective des membres, selon le cas, de l'organe chargé de l'administration ou de l'organe de surveillance qui assure le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières.

L'Assemblée Générale du 2 septembre 2009 a décidé de mettre à jour les statuts de la Société avec les dispositions ci-dessus et donc, d'insérer au sein de l'article 29 des statuts intitulé «Comités» un sous paragraphe intitulé «Comité d'audit» rédigé comme suit, étant précisé que le reste de l'article demeure inchangé :

«Conformément aux dispositions de l'article L 823-19 du Code de Commerce et sous réserve des exemptions prévues à l'article L 823-20 dudit Code, il est institué un Comité spécialisé agissant sous la responsabilité exclusive et collective des membres du Conseil de surveillance qui assure le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières.».

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

Sous-Titre I : Conseil d'administration

Article 16 - Composition du Conseil d'administration

La Société est administrée par un Conseil d'administration composé de 3 membres au moins et de 18 membres au plus, sauf dérogation temporaire prévue en cas de fusion où il pourra comporter 24 membres pendant un délai de 3 ans. Les administrateurs représentant les salariés et les salariés actionnaires ne sont pas pris en compte pour le calcul du nombre maximal ou minimal des administrateurs.

Les administrateurs sont nommés ou renouvelés dans leurs fonctions 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 d'administration peut être faite par l'Assemblée Générale extraordinaire.

Les administrateurs peuvent être des personnes physiques ou des personnes morales. Les administrateurs personnes morales sont tenus de désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'il était administrateur en son nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. 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.

Un salarié de la Société ne peut être nommé administrateur que si son contrat de travail est antérieur à sa nomination et correspond à un emploi effectif. Le nombre des administrateurs liés à la Société par un contrat de travail ne peut dépasser le tiers des administrateurs en fonctions.

Article 17 - Durée des fonctions et limite d'âge

Les administrateurs sont nommés pour 4 ans. 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 d'administrateur est fixée à 72 ans. Le nombre de membres du Conseil d'administration âgés de plus de 70 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.

Article 18 - Vacance, cooptation et ratifications

En cas de vacance par décès ou par démission d'un ou de plusieurs sièges, le Conseil d'administration peut, entre 2 Assemblées Générales, procéder à des nominations à titre provisoire.

Si le nombre d'administrateurs devient inférieur à 3, les 2 (ou le seul) administrateurs restants doivent convoquer immédiatement l'Assemblée Générale ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil.

Les nominations provisoires effectuées par le Conseil d'administration 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.

Si le Conseil néglige de pourvoir aux postes vacants ou de convoquer l'Assemblée, tout intéressé peut demander au Président du Tribunal de Commerce, statuant sur requête, de la désignation d'un mandataire chargé de convoquer l'Assemblée Générale à l'effet de procéder aux nominations ou aux ratifications.

Article 19 - Président du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration élit, parmi ses membres personnes physiques, un Président dont il fixe la durée des fonctions sans qu'elle puisse excéder la durée de son mandat d'administrateur.

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de Président du Conseil d'administration est fixée à 65 ans.

Le Président est rééligible.

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

Conformément aux lois et aux règlements, il rend compte, dans un rapport joint au rapport annuel du Conseil, des conditions de préparation et d'organisation des travaux de celui-ci ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par la Société. Ce rapport indique en outre les éventuelles limitations que le Conseil apporte aux pouvoirs du Directeur Général.

Article 20 - Censeurs

Le Conseil d'administration peut être assisté dans ses travaux par 1 à 3 censeurs désignés par l'Assemblée Générale ordinaire des actionnaires pour une durée de 3 ans.

Ces censeurs pourront être choisis parmi les actionnaires personnes physiques ou morales ou en dehors d'eux. Les censeurs assistent aux séances du Conseil d'administration sans voix délibérative et exercent une mission générale de conseil auprès des administrateurs, sans que ces derniers soient tenus par les avis ou recommandations émis. Les censeurs sont tenus aux mêmes obligations de confidentialité que les administrateurs et sont révocables à tout moment par l'Assemblée Générale ordinaire.

Article 21 - Fonctionnement du Conseil d'administration

Article 21.1 - Convocation

Le Conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation de son Président, soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la lettre de convocation. Les convocations sont faites par tous moyens.

Les administrateurs doivent être convoqués dans un délai raisonnable avant la date de réunion prévue. La convocation comporte l'ordre du jour détaillé de la réunion. Les administrateurs 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 d'administration. Dans ce cas, le Conseil est convoqué par tout moyen, y compris par oral.

Le Directeur Général ou le tiers au moins des membres du Conseil d'administration peut présenter au Président du Conseil d'administration, par pli recommandé, une demande motivée de convocation du Conseil sur un ordre du jour déterminé. Le Président doit convoquer le Conseil à une date qui ne peut être postérieure à 15 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 administrateurs participant à la séance.

Sont obligatoirement convoqués à toutes les séances du Conseil d'administration, avec voix consultative, les représentants du Comité d'entreprise désignés en conformité de la loi et des règlements.

Les Commissaires aux comptes sont obligatoirement convoqués aux séances du Conseil d'administration au cours desquelles ils sont arrêtés les comptes annuels ou intermédiaires. Ils peuvent être convoqués à toute autre réunion du Conseil.

Peuvent assister également aux séances avec voix consultative toutes autres personnes appelées par le Président du Conseil d'administration ou à la demande de la moitié au moins de ses membres.

Article 21.2 — Quorum, Majorité et Représentation

Le Conseil d'administration ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres en exercice est présente.

Tout administrateur peut donner mandat à un autre administrateur pour le représenter à une délibération du Conseil

d'administration. Le Conseil d'administration est seul juge de la validité du mandat qui peut être donné par tout moyen écrit, 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 administrateurs présents ou représentés, chaque administrateur présent ou représenté disposant d'une voix et chaque administrateur 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 administrateurs 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 l'établissement des comptes annuels, des comptes consolidés et des rapports de gestion, ainsi que pour la nomination du Président, du Directeur Général ou des Directeurs Généraux délégués.

Article 22 - Comités

Article 22.1 – Comité d'audit

Conformément aux dispositions de l'article L 823-19 du Code de Commerce et sous réserve des exemptions prévues à l'article L 823-20 dudit Code, il est institué un Comité spécialisé agissant sous la responsabilité exclusive et collective des membres du Conseil d'administration qui assure le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières.

Article 22.2 – Autres Comités

En outre, le Conseil d'administration 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 3 membres au moins et de 6 membres au plus, désignés par le Conseil d'administration, 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 d'administration.

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 d'administration.

Les attributions de ces Comités ne peuvent avoir pour effet de leur déléguer les pouvoirs attribués au Conseil d'administration par la loi ou les statuts.

Article 23 - Constatations des délibérations et procès-verbaux

Les délibérations du Conseil d'administration 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 administrateurs 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 administrateur. En cas d'empêchement du Président de séance, il est signé par 2 administrateurs au moins.

Les copies ou extraits de procès-verbaux des délibérations sont valablement certifiés par le Président, le Directeur Général, le Directeur Général délégué, l'Administrateur délégué temporairement dans les fonctions de Président, le liquidateur, si les copies ou extraits doivent être produits pendant la période de liquidation ou tout fondé de pouvoir habilité à cet effet.

Article 24 - Pouvoirs du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs attribués aux Assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

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

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

Il répartit les jetons de présence dont le montant global est voté par l'Assemblée.

Article 25 - Rémunérations des administrateurs

L'Assemblée Générale peut allouer au Conseil d'administration, 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 d'administration répartit librement entre ses membres la somme globale allouée.

La rémunération du Président est déterminée par le Conseil d'administration.

Il peut être alloué par le Conseil d'administration des rémunérations exceptionnelles pour les missions ou mandats confiés aux administrateurs. Ces rémunérations exceptionnelles sont soumises aux dispositions de l'article L 225-38 du Code de Commerce.

Article 26 - Responsabilité des administrateurs

Les administrateurs sont responsables des fautes personnelles commises dans l'exécution de leur mandat.

Sous-Titre II : Direction générale

Article 27 – Direction générale

Article 27.1 – Choix entre les 2 modes d'exercice de la direction générale

La direction générale de la Société est assurée, sous sa responsabilité, soit par le Président du Conseil d'administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'administration et portant le titre de Directeur Général.

Le Conseil d'administration choisit entre les 2 modes d'exercice de la direction générale à tout moment et au moins, lors de l'expiration du mandat du Directeur Général ou du mandat du Président du Conseil d'administration lorsque celui-ci assume également la direction générale de la Société. Il en informe les actionnaires dans les conditions réglementaires.

Lorsque la direction générale de la Société est assumée par le Président du Conseil d'administration, les dispositions ci-après relatives au Directeur Général lui sont applicables.

Article 27.2 – Directeur Général

Le Directeur Général peut être choisi parmi les administrateurs ou non. Le Conseil détermine la durée de son mandat ainsi que sa rémunération. Le Directeur Général ne doit pas être âgé de plus de 65 ans. S'il vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire d'office.

Le Directeur Général est révocable à tout moment par le Conseil d'administration. Conformément à la loi, si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts, sauf lorsque le Directeur Général assume les fonctions de Président du Conseil d'administration.

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux Assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration.

Il représente la Société dans les rapports avec les tiers. La Société est engagée même par les actes du Directeur Général 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.

Les dispositions des statuts ou les décisions du Conseil d'administration limitant les pouvoirs du Directeur Général sont inopposables aux tiers.

Article 27.3 – Directeurs Généraux délégués

Sur proposition du Directeur Général, le Conseil d'administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques chargées d'assister le Directeur Général avec le titre de Directeur Général délégué dont il détermine la rémunération. Le nombre de Directeurs Généraux délégués ne peut être supérieur à 5.

Les Directeurs Généraux délégués sont révocables à tout moment par le Conseil d'administration, sur proposition du Directeur Général. Conformément à la loi, si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts.

Lorsque le Directeur Général cesse ou est empêché d'exercer ses fonctions, les Directeurs Généraux délégués conservent, sauf décision contraire du Conseil, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination du nouveau Directeur Général.

En accord avec le Directeur Général, le Conseil d'administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs conférés aux Directeurs Généraux délégués. Ceux-ci disposent, à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

La limite d'âge applicable au Directeur Général vise également les Directeurs Généraux délégués.

II.4.3. Droits des actions (articles 14 et 14bis)

Article 14 - Droits 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 32 et 33 ci-après.

Les droits et 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 cessionnaires successifs sont tenus solidairement du montant de l'action. Toutefois, l'actionnaire qui a cédé son titre cesse, 2 ans après la cession, d'être responsable des versements non encore appelés.

Les représentants ou créanciers d'un actionnaire ne peuvent, sous aucun prétexte, provoquer l'apposition des scellés sur les biens et 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, réserves, primes ou «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 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 bénéficiaires 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 14 bis - Dividendes versés à certains actionnaires

Dans l'hypothèse où (i) il se révélerait, postérieurement à une distribution de dividendes, réserves, primes, ou « Produits réputés distribués » au sens du Code Général des Impôts prélevée sur les bénéficiaires 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 desdites 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.

II.4.4. 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.

II.4.5. Assemblée Générale – Convocation – Réunions (article 30 des statuts)

Article 30 - Convocation - Réunions

Une fois par an, les actionnaires se réunissent en Assemblée Générale ordinaire sur convocation du Conseil d'administration 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 Conseil d'administration, ou à défaut 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.

Les Assemblées sont présidées par le Président du Conseil d'administration ou, en son absence, par toute autre personne qu'elles élisent.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les 2 membres de l'Assemblée présents et acceptants qui disposent du plus grand nombre de voix.

Le bureau désigne le secrétaire, lequel peut être choisi en dehors des actionnaires.

Il est tenu une feuille de présence dans les conditions prévues par la loi.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les actionnaires qui participent à l'Assemblée Générale par visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant leur identification conformément à l'article L 225-107 du Code de Commerce et à ses décrets d'application. Les copies ou extraits des procès-verbaux de l'Assemblée sont valablement certifiés par le Président du Conseil d'administration ou par le Directeur Général s'il est administrateur. Ils peuvent également être certifiés par le secrétaire de l'Assemblée.

Les Assemblées Générales ordinaires et extraordinaires statuant dans les conditions de quorum et de majorité prescrites par les dispositions qui les régissent respectivement exercent les pouvoirs qui lui sont attribués par la loi.

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité extraordinaires est seule compétente pour toutes modifications statutaires. Toutes autres décisions peuvent être prises par l'Assemblée statuant aux conditions de quorum et de majorité ordinaires.

II.4.6. Dispositions ayant pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de contrôle

Il n'existe aucune disposition des statuts, charte ou règlement intérieur d'Eurosic qui pourrait avoir 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 la présente Assemblée Générale du 14 avril 2010, dans sa 19^{ème} résolution, d'autoriser le Conseil d'administration pour une durée de 18 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 dont l'objet est décrit au paragraphe 6.9 «Passifs non courants» lequel figure dans la chapitre I.3 «Comptes consolidés d'Eurosic au 31 décembre 2009» du document de référence.

II.4.7. Seuil au dessus duquel toute participation doit être divulguée

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 5 jours de négociation à compter du franchissement du ou desdits 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.

II.4.8. 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.

II.5. INFORMATIONS SUR LA GOUVERNANCE

II.5.1. Déclaration relative au gouvernement d'entreprise

Nous vous rappelons que le Conseil de surveillance d'Eurosic a adhéré le 20 janvier 2009 au 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).

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 d'administration :

- 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 ou des sociétés qu'il consolide et ne pas l'avoir été au cours des 5 dernières années ;
- 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 5 ans) détient un mandat d'administrateur ;
- ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaire, banquier de financement significatif de la Société ou d'une société du Groupe ou pour lequel la Société représente une part significative de l'activité ;
- ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ;
- ne pas avoir été auditeur légal ou contractuel de la Société au cours des 5 dernières années ;
- ne pas avoir été membre du Conseil de la Société depuis plus de 12 ans à la date à laquelle son mandat en cours lui a été conféré.

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

- Gérard AUBERT (Président du Comité d'investissement)
- Marie-Françoise DUBAIL (Présidente du Comité des nominations et des rémunérations)
- Jean-Paul SORAND (Président du Comité d'audit).

Par ailleurs et conformément à ce qui est exposé au chapitre II.6.1.1, Eurosic a adhéré le 25 juillet 2008 au Code de déontologie des SIIC.

Enfin, à la connaissance de la Société et au jour de l'établissement du présent document, aucun mandataire social, au cours des 5 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.

II.5.2. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration

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 d'administration 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 d'administration 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 d'administration concernant la cession de leur participation dans le capital de la Société.

II.5.3. Informations sur les contrats de services liant les membres des organes de directions ou de surveillance à la Société ou à l'une quelconque de ses filiales

Il n'existe pas de convention de prestations de services conclue entre les membres du Conseil d'administration, de la direction et des organes de surveillance et la Société ou l'une de ses filiales prévoyant l'octroi d'avantages.

II.5.4. Rémunération des dirigeants

Nous vous rappelons que lors de sa réunion du 20 janvier 2009, le Conseil de surveillance d'Eurosic a considéré que les recommandations AFEP-MEDEF du 6 octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées s'inscrivent dans la démarche de gouvernement d'entreprise la Société.

En complément des informations figurant au paragraphe 2.5.2 inclus dans le rapport de gestion, nous vous présentons des tableaux de synthèse, issus des recommandations AFEP-MEDEF d'octobre 2008 et de la recommandation du 22 décembre 2008 de l'Autorité des Marchés Financiers, concernant le montant de la rémunération versée aux membres du Conseil d'administration 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 Monsieur Jean-Eric VIMONT

Nom et fonction du dirigeant mandataire :	Exercice clos le 31/12/2008	Exercice clos le 31/12/2009
Jean-Eric VIMONT Président du Directoire du 01/01/2009 au 02/09/2009 puis Président Directeur Général		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	9 069 €	354 000 €
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 €	120 012 €
Total	9 069 €	474 012 €

Tableau de synthèse des rémunérations en brut et des options et actions attribuées à Monsieur Gilbert-Jean AUDURIER

Nom et fonction du dirigeant mandataire	Exercice clos le 31/12/2008	Exercice clos le 31/12/2009
Gilbert-Jean AUDURIER Membre du Directoire jusqu'au 01/09/2009		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	29 908 €	134 860 €
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	29 908 €	134 860 €

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

Tableau récapitulatif des rémunérations en brut de Monsieur Jean-Eric VIMONT

Nom et fonction du dirigeant mandataire Jean-Eric VIMONT Président du Directoire du 01/01/2009 au 02/09/2009 puis Président Directeur Général	Montants au titre de l'exercice clos le 31/12/2008		Montants au titre de l'exercice clos le 31/12/2009	
	dus au 31.12.2008	versés au 31.12.2008	dus au 31.12.2009	versés au 31.12.2009
Rémunération fixe	0 €	0 €	210 000 €	210 000 €
Rémunération variable	0 €	0 €	140 000 €	0 €
Rémunération exceptionnelle	0 €	0 €	0 €	0 €
Jetons de présence	9 069 €	9 069 €	4 000 €	0 €
Avantage en nature	Néant	Néant	Néant	Néant
Total	9 069 €	9 069 €	354 000 €	210 000 €

Tableau récapitulatif des rémunérations en brut de Monsieur Gilbert-Jean AUDURIER

Nom et fonction du dirigeant mandataire Gilbert-Jean AUDURIER Membre du Directoire jusqu'au 01/09/2009	Montants au titre de l'exercice clos le 31/12/2008		Montants au titre de l'exercice clos le 31/12/2009	
	dus au 31.12.2008	versés au 31.12.2008	dus au 31.12.2009	versés au 31.12.2009
Rémunération fixe	15 833 €	15 833 €	131 129 €	131 129 €
Rémunération variable	0 €	0 €	0 €	0 €
Rémunération exceptionnelle	0 €	0 €	0 €	0 €
Jetons de présence	13 653 €	13 653 €	0 €	0 €
Avantage en nature	Véhicule de fonction / Valorisé à 422 €	Véhicule de fonction / Valorisé à 422 €	Véhicule de fonction / valorisé à 3 731 €	Véhicule de fonction / valorisé à 3 731 €
Total	29 908 €	29 908 €	134 860 €	134 860 €

Tableau 3
Jetons de présence Eurosic

Membres du Conseil de surveillance / Conseil d'administration d'Eurosic au cours de l'exercice clos le 31/12/2009	Jetons de présence au titre de l'exercice clos le 31/12/2008	Jetons de présence au titre de l'exercice clos le 31/12/2009
M. Jean-Eric VIMONT – Président Directeur Général	2 069 €	4 000 €
M. Daniel KARYOTIS – Vice Président	15 143 €	14 042 €
M. Gérard AUBERT		5 585 €
M. Gérard AUFFRAY	4 807 €	4 636 €
M. Laurent DIOT	11 065 €	11 621 €
Mme Marie-Françoise DUBAIL	14 061 €	15 954 €
M. Cédric GUILLEMINOT Paiement des jetons de présence à MORGAN STANLEY	6 430 €	4 859 €
M. Alfonso MUNK Paiement des jetons de présence à MORGAN STANLEY		3 252 €
M. Jean-Paul SORAND	6 335 €	13 621 €
Mme Catherine STEPHANOFF	10 816 €	9 287 €
M. Daniel VALOATTO	9 735 €	8 137 €
BANQUE PALATINE - M. Jean-Marc RIBES Paiement des jetons de présence à M. Jean-Marc RIBES	0 €	6 760 €
CNCE - M. Olivier COLONNA d'ISTRIA Paiement des jetons de présence à M. Olivier COLONNA d'ISTRIA	1 202 €	4 973 €
CNCE puis CEP - M. Antoine de MIRAMON Paiement des jetons de présence à CEP		3 165 €
GENERALI VIE - M. Philippe DEPOUX Paiement des jetons de présence à M. Philippe DEPOUX	601 €	8 887 €
NEXITY - M. Hervé DENIZE Paiement des jetons de présence à M. Hervé DENIZE	14 061 €	14 554 €

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
Jean-Eric VIMONT						Néant
Gilbert-Jean AUDURIER						Néant

164

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
Jean-Eric VIMONT				Néant
Gilbert-Jean AUDURIER				Néant

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 au 31/12/2009	Date d'acquisition	Date de disponibilité
Jean-Eric VIMONT	11/09/2009	8 500 actions	120 012 €	11/09/2012	11/09/2014
Gilbert-Jean AUDURIER					Néant

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
Jean-Eric VIMONT				Néant
Gilbert-Jean AUDURIER				Néant

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
Jean-Eric VIMONT	Non	Oui Montant comptabilisé : 2 056€ (*)	Oui (*)	Non
Gilbert-Jean AUDURIER	Non	Non	Oui (*)	Non

(* Se référer au paragraphe 2.5.2 du rapport de gestion)

II.5.5. Participations et stocks options des dirigeants

(Participations et stock-options des membres du Conseil d'administration d'Eurosic au 31 décembre 2009)

L'article L 225-72 du Code de Commerce, tel que modifié par la loi n° 2008-776 du 4 août 2008, autorise désormais les sociétés anonymes à imposer ou non dans leurs statuts que chaque membre du Conseil de surveillance soit propriétaire d'un nombre d'actions de la Société, sans qu'une obligation légale en ce sens existe.

En conséquence, nous vous rappelons que l'Assemblée Générale d'Eurosic du 2 septembre 2009 a décidé de supprimer l'obligation pour les membres du Conseil de surveillance de détenir au moins une action de la Société et a décidé ainsi de supprimer l'article 24 des statuts intitulé «Détenion d'actions».

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 au 31.12.2009	Options sur les actions
Monsieur Jean-Eric VIMONT Président Directeur Général	1	Aucune
Monsieur Daniel KARYOTIS Vice Président du Conseil d'administration	1	Aucune
Monsieur Gérard AUBERT Membre du Conseil d'administration	0	Aucune
Monsieur Laurent DIOT Membre du Conseil d'administration	1	Aucune
Madame Marie-Françoise DUBAIL Membre du Conseil d'administration	0	Aucune
Monsieur Alfonso MUNK Membre du Conseil d'administration	0	Aucune
Monsieur Jean-Paul SORAND Membre du Conseil d'administration	4 349	Aucune
Madame Catherine STEPHANOFF Membre du Conseil d'administration	1	Aucune
Monsieur Daniel VALOATTO Membre du Conseil d'administration	1	Aucune
BANQUE PALATINE représentée par Monsieur Jean-Marc RIBES Membre du Conseil d'administration	3 310 802	Aucune
CAISSES D'EPARGNE PARTICIPATIONS représentée par Monsieur Antoine de MIRAMON Membre du Conseil d'administration	1	Aucune
GENERALI VIE représentée par Monsieur Philippe DEPOUX Membre du Conseil d'administration	1 228 620	Aucune
NEXITY représentée par Monsieur Hervé DENIZE Membre du Conseil d'administration	5 277 637	Aucune

II.5.6. Mandats des administrateurs

Nom et Prénom ou dénomination sociale des mandataires	Principaux mandats et / ou fonctions dans une autre société (Groupe et hors Groupe)
<p>Jean-Eric VIMONT</p> <p>Date de nomination 02/09/2009</p> <p>Date de fin de mandat AGO statuant sur les comptes 2012</p> <p>Fonction exercée dans la Société Président Directeur Général</p> <p>Adresse professionnelle 21 Boulevard de la Madeleine – Paris 75001</p>	<p>En cours :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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>À l'étranger :</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>Expirés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • CAPNEXI OPC : 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 • VECTRANE : Administrateur, membre du Comité d'investissement et Président du Comité d'audit • SA Eurosic : Président du Directoire, membre du Conseil de surveillance, Président du Comité d'audit et membre du Comité d'investissement • SARI HARTFORD : Président Directeur Général et Administrateur • SIG 30 PARTICIPATIONS : Président • Représentant légal de SIG 30 PARTICIPATIONS, Président de : <ul style="list-style-type: none"> 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 • Représentant légal de SIG 30 PARTICIPATIONS, co-gérante de SCI AG3 GENNEVILLIERS et SCI BOULOGNE VILLE A3B • Représentant légal de SIG 30 PARTICIPATIONS, gérante de SNC NEXIMMO 37 • Représentant permanent NEXIM 5, administrateur de SARI HARTFORD • Représentant permanent de NEXIBEL INVESTISSEMENT (ex NEXIBEL 4), administrateur de SAS NEXIS 1 • Administrateur de SAS SOCIETE IMMOBILIERE ESCE, SA CREDIT FONCIER DE FRANCE • Administrateur de NEXIBEL 6 • SAS NEXIMMO 39 : membre du Conseil de surveillance • NEXITY : Directeur Général du pôle d'investissement
<p>Daniel KARYOTIS</p> <p>Date de nomination 2/09/2009</p> <p>Date de fin de mandat AGO statuant sur les comptes 2012</p> <p>Fonction exercée dans la Société Vice Président du Conseil d'administration d'Eurosic</p>	<p>Mandats en cours :</p> <ul style="list-style-type: none"> • BANQUE PALATINE : Président du Directoire • LA COMPAGNIE 1818-BANQUIERS PRIVÉS : 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 : Néant</p> <p>Mandats expirés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eurosic : Vice Président du Conseil de surveillance, Président du Comité des nominations et des rémunérations • 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 • 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 et représentant légal de la BANQUE PALATINE membre 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

<p>Gérard AUBERT</p> <p>Date de nomination 02/09/2009</p> <p>Date de fin de mandat AGO statuant sur les comptes 2012</p> <p>Fonction exercée dans la Société Membre du Conseil d'administration, Président du Comité des investissements, membre du Comité des nominations et rémunérations</p>	<p>En cours :</p> <ul style="list-style-type: none"> • SASU TRAIT D'UNION : Président • SOGEPROM SA : Administrateur • HOCHER GESTION PRIVÉE : membre du Conseil de surveillance • MRM : Administrateur indépendant <p>À l'étranger :</p> <ul style="list-style-type: none"> • SARL GESTION IMMOBILIÈRE MARRAKECH (Maroc) : Co-Gérant <p>Expirés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • CB RICHARD ELLIS Agency SAS : membre de la Direction • CB RICHARD ELLIS Property SAS : membre de la Direction • CB RICHARD ELLIS Résidentiel SAS : Membre de la Direction • CB RICHARD ELLIS Holding SAS : membre de la Direction • 145-147 RUE DE COURCELLES : membre de la Direction
<p>Laurent DIOT</p> <p>Date de nomination 02/09/2009</p> <p>Date de fin de mandat AGO statuant sur les comptes 2012</p> <p>Fonction exercée dans la Société Membre du Conseil d'administration, membre du Comité d'audit</p>	<p>En cours :</p> <ul style="list-style-type: none"> • NEXITY : Directeur Financier • SA DELCIS : Président Directeur Général et Administrateur • SAS CENTURY 21 France : membre du Conseil de surveillance • CAPNEXI OPCI : Administrateur • SA CITEA : Administrateur • SAS NEXIMMO 39 : Président • Représentant permanent de NEXITY SA, administrateur dans SAS OTEROM HOLDING et MEILLEURTAUX SA • Représentant permanent de NEXITY LOGEMENT, administrateur de DBS SAS • NEXITY REIM : Co-Gérant • SIG 30 PARTICIPATIONS : Président • 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 NEXITY PARTICIPATION (ex SAS NEXIMMO 61), SASNEXIMMO 62, SAS NEXIMMO 63, SAS NEXIMMO 65, SAS NEXIMMO 66, SAS NEXIMMO 67, SAS NEXIMMO 68, SAS NEXIVILLE 1 [ex NEXIMMO 69] • Représentant légal de SIG 30 PARTICIPATIONS, co-gérante de : SCI AG3 GENNEVILLIERS, SCI BOULOGNE VILLE A3B • Représentant légal de SIG 30 PARTICIPATIONS, gérante de SNC NEXIMMO 37 • Représentant de NEXIBEL INVESTISSEMENT, administrateur de NEXIS 1 SAS • Représentant permanent de GCE Immobilier, administrateur de ARTHUR-COMMUNICATION SAS • Représentant permanent de GCE Immobilier, membre du Conseil de surveillance de OPPORTUNITÉ PLACEMENT CILOGER 1 • Représentant permanent de GCE Services immobiliers, membre du Conseil de surveillance de SA CILOGER <p>À l'étranger :</p> <p>ALLEMAGNE</p> <ul style="list-style-type: none"> • GESTRIM DEUTSCHLAND AG : membre du Conseil de surveillance <p>BELGIQUE</p> <ul style="list-style-type: none"> • NEXITY BELGIUM : Administrateur et Président • CITY GARDEN REAL ESTATE : Administrateur et Président du Conseil – Administrateur délégué • NEXIBEL 3 : Administrateur • NEXIBEL 5 : Administrateur • NEXIBEL INVESTISSEMENT : Administrateur • NEXIMUR : Co-Gérant <p>ESPAGNE</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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>LUXEMBOURG</p> <ul style="list-style-type: none"> • CAPTIVA NEXIS SARL : membre de catégorie B du Conseil de gérance. <p>PORTUGAL</p> <ul style="list-style-type: none"> • COMPANHIA IMOBILIARA DO SENA : Administrateur et Président • NEXITY Portugal : Gérant <p>RÉPUBLIQUE TCHÈQUE</p> <ul style="list-style-type: none"> • NOVY SMICHOV DEVELOPMENT : Président du Directoire <p>ITALIE</p> <ul style="list-style-type: none"> • NEXITY BIANDRATE : Consigliere • NEXITY GRUGLIASCO STAMPALIA S.r.l : ConsigliereNEXITY ITALIA : Consigliere et Président • NEXITY RESIDENZIALE ITALIA : Consigliere • SESTO EDISON 1 : Consigliere et amministratore delegato • SESTO EDISON 2 : Consigliere et amministratore delegato <p>Expirés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eurosic : membre du Conseil de surveillance et membre du Comité des investissements • Eurosic : Président du Comité d'audit • CRÉDIT FONCIER DE FRANCE SA : membre du Comité d'audit et administrateur • Administrateur de : SA ESPACE CONSULTANT • Représentant légal de SIG 30 PARTICIPATIONS, Président de :SAS NEXIMMO 57, SAS NEXIMMO 64 et SAS NEXIMMO 70 • Représentant permanent de NEXIM 5, administrateur de SARI HARTFORD • République Tchèque : <ul style="list-style-type: none"> - NEXITY CZ : Administrateur - JIZNI SVAHY : membre du Directoire

<p>Marie-Françoise DUBAIL</p> <p>Date de nomination 02/09/2009</p> <p>Date de fin de mandat AGO statuant sur les comptes 2012.</p> <p>Fonction exercée dans la Société Membre du Conseil d'administration, Présidente du Comité des nominations et des rémunérations, membre du Comité d'audit</p>	<p>Expirés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eurosic : membre du Conseil de surveillance, Présidente du Comité des investissements • VECTRANE : Administrateur et membre du Comité des rémunérations et Présidente du Comité d'investissement
<p>Alfonso MUNK</p> <p>Date de nomination 02/09/2009</p> <p>Date de fin de mandat AGO statuant sur les comptes 2012</p> <p>Fonction exercée dans la Société Membre du Conseil d'administration, membre du Comité des investissements</p>	<p>En cours :</p> <ul style="list-style-type: none"> • SOCIÉTÉ DES HÔTELS RÉUNIS : Président • SER : Directeur Général • CARLTON DANUBE CANNES : Gérant • GRUPO LAR : membre du Conseil d'administration • COMPAGNIE LA LUCETTE : Président du Conseil d'administration • FONCIÈRE 7 INVESTISSEMENT : Administrateur • SOCIÉTÉ D'EXPLOITATION HÔTELIÈRE DU PALAIS : Directeur Général • ELBA STRASBOURG I SAS : Directeur Général • ELBA STRASBOURG II SAS : Directeur Général • ELBA ROISSY SAS : Directeur Général • ELBA PARIS II SAS : Directeur Général • ELBA PARIS I SAS : Directeur Général • MSREF HOTEL DANUBE II SAS : Président • MSREF HOTEL DANUBE I SAS : Président • SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DE STRASBOURG HERRENSCHMIDT : Directeur Général • FONCIÈRE EUROPE LOGISTIQUE : membre du Conseil de surveillance <p>À l'étranger : Néant</p> <p>Expirés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • BRACOR INVESTIMENTOS INMOBILIARIOS (Brazil) : membre du Conseil d'administration • ABYARA PLANEJAMENTO INMOBILIARIO (Brazil) : membre du Conseil d'administration • RBMS PROPERTIES (Brazil) : membre du Conseil d'administration • MIXTA AFRICA (Spain/Africa) : membre du Conseil d'administration • LAR SOL MS (Spain) : membre du Conseil d'administration • HOTELERA DEL CARMEN (Spain) : Président du Conseil d'administration
<p>Jean-Paul SORAND</p> <p>Date de nomination 02/09/2009</p> <p>Date de fin de mandat AGO statuant sur les comptes 2012</p> <p>Fonction exercée dans la Société Membre du Conseil d'administration, Président du Comité d'audit</p>	<p>En cours :</p> <ul style="list-style-type: none"> • GECIMED : Administrateur (échéance du mandat : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2012 en 2013). • HAUSSMANN IMMOBILIER (SCPI) : membre du Conseil de surveillance (échéance 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>À l'étranger : Néant</p> <p>Expirés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eurosic : membre du Conseil de surveillance • 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>Catherine STEPHANOFF</p> <p>Date de nomination 02/09/2009</p> <p>Date de fin de mandat AGO statuant sur les comptes 2012</p> <p>Fonction exercée dans la Société Membre du Conseil d'administration et membre du Comité développement durable</p>	<p>En cours :</p> <ul style="list-style-type: none"> • NEXITY : Secrétaire Général, Directeur Juridique et membre du Comité exécutif • SA NEXITY SERVICES : Président Directeur Général et Administrateur • CAPNEXI OPCI : Président du Conseil d'administration • SARL LE FLORE : Gérante • SAS NEXIS 1 : Administrateur • SAS NAXOS : Administrateur • SAS CENTURY 21 France : membre du Conseil de Surveillance • SAS KEOPS : membre du Conseil de Surveillance • GCE IMMOBILIER SAS : Président • Représentant légal de GCE IMMOBILIER SAS, Président de GCE PROMOTION SAS, GCE SERVICES IMMOBILIERS SAS, GCEI REIM SAS • Représentant permanent de GCE IMMOBILIER, membre du Conseil de surveillance d'OPPORTUNITE HABITAT et ACTIPIERRE EUROPE • Représentant Permanent de NEXITY SERVICES, administrateur, de la SA NEXITY SAGGEL PROPERTY MANAGEMENT • Représentant Permanent de SIG 30 Participations, administrateur de SA DELCIS <p>À l'Étranger :</p> <ul style="list-style-type: none"> • NEXIBEL INVESTISSEMENT (ex NEXIBEL 4) : Administrateur • NEXIBEL 6 : Administrateur • NEXIMUR : Co-Gérant • CAPTIVA NEXIS SARL : membre de catégorie B du Conseil de gérance <p>Expirés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eurosic : membre du Conseil de surveillance, membre du Comité d'audit • SAS NEXIMMO 39 : membre du Conseil de surveillance • GCEI CONSEIL IMMOBILIER SAS : Président • SARI HARTFORD : Président Directeur Général et Administrateur • SA CREDIT FONCIER DE FRANCE : Administrateur • Représentant légal de GCE IMMOBILIER SAS, Président de 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,
<p>Daniel VALOATTO</p> <p>Date de nomination 02/09/2009</p> <p>Date de fin de mandat AGO statuant sur les comptes 2012</p> <p>Fonction exercée dans la Société Membre du Conseil d'administration, membre du Comité des investissements et membre du Comité développement durable</p>	<p>En cours :</p> <ul style="list-style-type: none"> • NEXITY ENTREPRISES SA : Président Directeur Général et Administrateur • SOCIETE DU POINT DU JOUR SA : Président Directeur Général et Administrateur • SAS KEOPS : membre et Président du Conseil de surveillance • SAS GEPRIM : membre et Président du Conseil de surveillance • Représentant permanent de NEXITY ENTREPRISES, administrateur de DELCIS SA • Représentant légal de NEXITY ENTREPRISES, Président de SAS NEXITY COMMERCES • Représentant légal de NEXITY ENTREPRISES, gérant de SNC F.I. DEVELOPPEMENT • Représentant légal de NEXITY ENTREPRISES, co-gérant de SNC QUAI DE TABARLY • SOCIETE DE LA TOUR ADRIA : Gérant <p>À l'étranger : Néant</p> <p>Expirés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eurosic : membre du Conseil de surveillance • SNC NEXITY REIM (ex SNC NEXITY INVESTISSEMENT) : Co-Gérant • SAS GEPRIM CONSTRUCTION : membre et Président du Conseil de surveillance • SA KEOPS : membre du Conseil de surveillance • Représentant permanent de KEOPS, administrateur de SA ESPACE CONSULTANT
<p>Jean-Marc RIBES représentant la BANQUE PALATINE</p> <p>Date de nomination 02/09/2009</p> <p>Date de fin de mandat AGO statuant sur les comptes 2012</p> <p>Fonction exercée dans la Société Représentant la BANQUE PALATINE membre du Conseil d'administration</p>	<p>En cours :</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 • 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, membre du Comité des rémunérations • TRADE EXPLOITATION : membre du Comité exécutif • TRUST MISSION : Administrateur • UNIGESTION : Administrateur <p>À l'étranger : Néant</p> <p>Mandats expirés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eurosic : représentant la BANQUE PALATINE membre du Conseil de surveillance • GCE Bail : Administrateur

<p>Antoine de MIRAMON représentant CAISSES D'ÉPARGNE PARTICIPATIONS Date de nomination 02/09/2009</p> <p>Date de fin de mandat AGO statuant sur les comptes 2012</p> <p>Fonction exercée dans la Société Représentant de CEP membre du Conseil d'administration et membre du Comité des investissements</p>	<p>Mandats en cours :</p> <ul style="list-style-type: none"> • CRÉDIT FONCIER DE FRANCE : membre du Conseil d'administration • FLCP : membre du Conseil de surveillance <p>À l'étranger :</p> <ul style="list-style-type: none"> • GCE MAROC IMMOBILIER (Société marocaine) : membre du Conseil d'administration <p>Mandats expirés :</p> <p>Néant</p>
<p>Philippe DEPOUX représentant GENERALI VIE Date de nomination 02/09/2009</p> <p>Date de fin de mandat AGO statuant sur les comptes 2012</p> <p>Fonction exercée dans la Société Représentant de GENERALI VIE membre du Conseil d'administration, Président du Comité de développement durable, membre du Comité des investissements</p>	<p>En cours :</p> <ul style="list-style-type: none"> • GENERALI IMMOBILIER CONSEIL SAS : Président • GENERALI IMMOBILIER GESTION SAS : Président • FONCIÈRE DES MURS : représentant permanent de GENERALI FRANCE ASSURANCES au Conseil de surveillance • FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS : représentant permanent de GENERALI VIE au Conseil de surveillance • Représentant permanent de GENERALI IARD, administrateur de SILIC • SCPI GENERALI HABITAT : représentant permanent de GENERALI VIE au Conseil de surveillance • IEIF : Administrateur • CLUB DE L'IMMOBILIER D'IDF : Administrateur <p>À l'étranger :</p> <p>Néant</p> <p>Expirés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Représentant GENERALI VIE : membre du Conseil de surveillance d'Eurosic, • 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
<p>Hervé DENIZE représentant NEXITY Date de nomination 02/09/2009</p> <p>Date de fin de mandat AGO statuant sur les comptes 2012</p> <p>Fonction exercée dans la Société Représentant de NEXITY membre du Conseil d'Administration, membre du Comité des nominations et des rémunérations, membre du Comité d'investissement</p>	<p>En cours :</p> <ul style="list-style-type: none"> • SA NEXITY : membre du Comité d'investissements, Administrateur et Directeur Général délégué • SA CHANTIERS NAVALS DE L'ESTEREL : Président Directeur Général et Administrateur • Président de 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 FINANCIER LILLOIS (CFL) : Directeur Général non administrateur • SA SAGGEL HOLDING et SA I SÉLECTION : Président et membre du Conseil de surveillance • SAS CENTURY 21 France : Président et membre du Conseil de surveillance • Gérant de : SNC QUAI D'AREN, 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 • Représentant permanent de NEXITY, administrateur de : SA NEXITY SAGGEL PROPERTY MANAGEMENT (ex SAGGEL GESTION), SA LAMY, SA GUY HOQUET IMMOBILIER • Représentant permanent de NEXITY FRANCHISES, administrateur de SAS FINANCIERE GUY HOQUET IMMOBILIER • Représentant permanent de SARI INVESTISSEMENTS, administrateur de SA NEXITY Services • Représentant de SAS NEXIM 4, Président de : SAS CANTON 1, SAS CANTON 2 et SAS CANTON 9 • 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 • Représentant légal de SARI INVESTISSEMENTS, liquidateur de OPERATEUR ALSACE EIFFEL LEVALLOIS et OPALE LEVALLOIS SAS • Représentant légal de SARI INVESTISSEMENTS, Président de SAS MASSENA PARIS 13 EME, co-gérant de SNC PROMOTION M7 • 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 DE GONESSE, SNC IRIS LYON SAINT PRIEST (ex BOURG EN BRESSE ACTILOGIS), SCI FOS ACTILOGIS, SCI MONTELMAR ACTILOGIS, SCI PARC DES LUMIERES, SNC MARSEILLE JOLIETTE, SCI PARC DE LISSES, SCI PARC DE SENART, SNC LE BOURGET PARC DE L'ESPACE, SNC PARC PAUL BERLIET, SNC ACTILOGIS FOS DISTRIPORT, SNC DEATORIS LYON SAINT PRIEST, SNC MONTELMAR ACTILOGIS, 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 ORLEANS NORD (ex 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 ORLEANS NORD ACTIVITES (ex SNC PARC DE CORBAS), SNC MORMANT LOGISTIQUE, SNC PARC MORMANT, SNC RIS ACTILOGIS, SNC ORLEANS NORD LOGISTIQUE (ex SNC PARC DE LA CAMBUSE), SNC PERSAN ACTILOGIS, SNC VOROIZE EXPRESS, SNC VEUREY EXPRESS, SNC DU PIC DE BELLEDONNE, SNC MESNIL EN THELLE LOGISTIQUE, SNC DU PARC DES CHESNES 2, SNC ORLÉANS NORD LOGISTIQUE 2, SNC ORLÉANS NORD LOGISTIQUE 3, SNC DU CHEMIN DE PARIS, SNC ORLÉANS NORD GALAXY, SNC ORLÉANS NORD EXPRESS 1, SNC ORLÉANS NORD EXPRESS 2

- 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
- Représentant permanent de SARI INVESTISSEMENTS, Membre du Conseil de Surveillance de : SAS GEPRIM,
- Représentant permanent de COFIPA, administrateur de : SAS GEORGE V GESTION
- Représentant permanent de GEORGE V GESTION, administrateur de SA FERREAL, 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

À l'étranger :

- Administrateur de : NEXITY Espana (Espagne)
- Administrateur de : COMPANHIA IMMOBILIARA DO SENA (Portugal)
- Représentant permanent de SIG 30 PARTICIPATIONS dans NEXITY IG
- Représentant de SIG 30 PARTICIPATIONS, administrateur de NEXIBEL 1, NEXIBEL 2, NEXIBEL 3, NEXIBEL 5 (Belgique)
- Administrateur de NEXIBEL INVESTISSEMENT (ex NEXIBEL 4) (Belgique)
- Administrateur de NEXIBEL 6 (Belgique)
- Co gérant de NEXIMUR (Belgique)

Expirés :

- Eurosic : membre et Président du Conseil de surveillance
- SA VECTRANE : membre et Président du Comité de rémunération
- Représentant permanent d'Eurosic SA, administrateur de SA VECTRANE
- SA CREDIT FONCIER DE FRANCE : Administrateur
- Représentant permanent de SARI INVESTISSEMENTS, membre du Conseil de surveillance de : SAS GEPRIM CONSTRUCTION
- LAMY SA : membre du Comité d'audit
- 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 BERCY VAN GOGH
- Co-gérant de : SNC MARC SCHWOOB REPUBLIQUE
- Représentant légal de SARI INVESTISSEMENTS, gérante de : SNC 20 QUAI DU LAZARET
- Représentant légal de SARI INVESTISSEMENTS, co-gérante de : SCI PARC SAINT QUENTIN, SNC PARC SAINT QUENTIN 3
- 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

172 II.6. CONTRATS IMPORTANTS

II.6.1. Opérations avec les apparentés

II.6.1.1. 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) 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 du 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.

Les transactions et les contrats de prestations de services significatifs conclus avec des parties liées sont détaillés au chapitre II.6.1.2 du document de référence.

Les mécanismes préconisés de gestion des conflits d'intérêts sont détaillés dans les règlements intérieurs du Conseil d'administration et du Comité d'investissement.

II.6.1.2. Description des opérations avec les apparentés

Il convient également de se référer à la note 9 des comptes consolidés d'Eurosic au 31 décembre 2009, figurant au chapitre I.3 du document de référence.

II.6.1.2.1. Conventions réglementées autorisées et poursuivies en 2009

Ces informations sont décrites dans le rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées figurant au chapitre I.8 du présent document de référence.

II.6.1.2.2. Conventions courantes signées en 2009

Convention Eurosic / BANQUE PALATINE :

Par convention en date du 30 juin 2009, la Banque Palatine a accordé à Eurosic un crédit relais de 25 M€, à échéance 30 novembre 2009. Cette convention a été prolongée, par contrat signé le 1^{er} décembre 2009, jusqu'au 30 juin 2010.

II.6.2. Description des contrats importants

Néant

II.7. DÉPENDANCE

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

II.7.1. Le régime SIIC

II.7.1.1. 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 M€ ;
- 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, 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 (abstraction faite des encours de crédit bail immobilier). 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.

II.7.1.2. 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 éligibles qui ont opté.

La Société doit notifier l'option au service des impôts au plus tard avant la fin du 4^{ème} mois de l'exercice au titre duquel l'entreprise souhaite être soumise à ce régime.

Le régime s'applique à compter du 1^{er} 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 translucides non assujetties 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.

II.7.1.3. 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 peuvent n'être 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 immédiatement au niveau de la SIIC mais au niveau de la filiale qui opte : la taxation est effectuée selon le mécanisme de l'exit tax. En outre, ces plus-values sont imposées dans le chef de la SIIC lors de leur réalisation ultérieure (cession des titres de participation). Ces plus-values sont calculées par référence à la valeur fiscale des titres de participation avant l'entrée dans le régime SIIC.

L'exit tax au taux de 16,5% est payable en 4 annuités, au 15 décembre de chaque année à compter de l'année d'option.

La seconde conséquence de cette option réside dans l'imposition immédiate des provisions se rapportant à l'activité qui devient exonérée en application du régime SIIC.

II.7.1.4. 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 des filiales ayant opté pour le régime SIIC sont également exonérés à condition d'être intégralement distribués par la SIIC avant la fin de l'exercice suivant celui de leur perception. 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 2^{ème} année suivant celle de leur réalisation. Lorsque ces obligations de distribution ne sont pas respectées dans les délais impartis, l'ensemble des revenus et plus-values de l'exercice deviennent imposables à l'impôt sur les sociétés. Seuls les bénéfices provenant des activités accessoires sont soumis à l'impôt sur les sociétés et échappent à ces obligations de distribution.

Les dividendes distribuées par les SIIC et prélevées sur les revenus et plus-values exonérés ne bénéficient pas du régime d'exonération Mère & Filiale, ce qui entraîne différentes conséquences. Tout d'abord, les sociétés françaises détenant une participation dans une SIIC sont soumises à l'IS au taux normal sur les dividendes distribués par la SIIC et prélevés sur les revenus et plus-values exonérés.

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% voire 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.

174

Les dividendes, prélevés sur les revenus et plus-values exonérés, distribués par une SIIC à un actionnaire, autre qu'une personne physique, détenant directement ou indirectement 10% ou plus de son capital social sont soumis à un prélèvement de 20% lorsque ces dividendes ne sont pas soumis à l'IS ou à un impôt étranger équivalent dans le chef de cet actionnaire. Ce prélèvement de 20% est dû par la SIIC. Les dividendes versés par une SIIC à une autre SIIC ne sont pas visés par ce prélèvement.

II.7.2. Le régime SIIC 2

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 1er 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 5 ans par la Société bénéficiaire de l'apport. La rupture de cet engagement de conservation ne remet pas en cause l'application du taux d'IS réduit pour la société cédante. En revanche, la SIIC cessionnaire encourt une amende égale à 25% du prix de cession. Ce dispositif de taux réduit a été prolongé aux opérations réalisées jusqu'au 31 décembre 2011.

II.7.3. Le régime SIIC 3

La loi de finance rectificative pour 2005 étend aux opérations de cession les dispositions de l'article 210 E du CGI (SIIC 2) qui étaient jusqu'à présent applicables aux seuls apports d'actifs immobiliers.

II.7.4. Le régime SIIC 4

« SIIC 4 » a mis en œuvre un mécanisme de plafonnement et de plancher du capital des SIIC. Le plancher signifie qu'à compter du 1er janvier 2007, la SIIC doit avoir, au moment de l'option pour le régime, un flottant d'au moins 15% constitué par de petits porteurs. Le plafond signifie que le capital ou les droits de vote des SIIC ne peuvent être détenus, directement ou indirectement, à hauteur de plus de 60% par une ou plusieurs personnes non SIIC agissant seule ou de concert au sens de l'article L 233-10 du Code de Commerce.

Outre ce point, la loi de finances rectificative pour 2006 comporte 4 autres dispositions :

- **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 ;

II.7.5. 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'état, 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 1er 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 bénéficiaires 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.

II.8. AUTRES INFORMATIONS

II.8.1. Honoraires des Commissaires aux comptes

Exercice 2009 Audit	KPMG				PriceWaterhouseCoopers Audit				LNA				HCA				Somme HT €	
	Montant HT €		%		Montant HT €		%		Montant HT €		%		Montant HT €		%		2009	2008
	2009 (12 mois)	2008 (12 mois)	2009 (12 mois)	2008 (12 mois)	2009 (12 mois)	2008 (12 mois)	2009 (12 mois)	2008 (12 mois)	2009 (12 mois)	2008 (12 mois)	2009 (12 mois)	2008 (12 mois)	2009 (12 mois)	2008 (12 mois)	2009 (12 mois)	2008 (12 mois)	2009 (12 mois)	2008 (12 mois)
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés																		
* Émetteur	168 090	324 000			123 858	187 000				42 760							291 948	553 760
* Filiales intégrées globalement	21 950	33 000							15 050	10 950				11 850			37 000	55 800
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes																		
* Émetteur	3 500	30 000				30 000											3 500	60 000
* Filiales intégrées globalement																		
Sous total	193 540	387 000			123 858	217 000			15 050	53 710				11 850			332 448	669 560
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement																		
* Juridique, fiscal, social																		
* Autres (à préciser si > 10% des honoraires d'audit)																		
Sous-total																		
Total	193 540	387 000			123 858	217 000			15 050	53 710				11 850			332 448	669 560

II.8.2. Honoraires des experts évaluateurs

Exercice 2009 HONORAIRES D'EXPERTISE	CBRE	CATELLA	TOTAL
Expertises immeubles			
* Émetteur	25 509	48 209	73 718
* Filiales intégrées globalement	45 900		45 900
Total	71 409	48 209	119 618

II.8.3. Procédure et arbitrage

Parc Saint Christophe – Cergy Pontoise (95)

La SAS Foncière du Parc, propriétaire d'un ensemble de bâtiments à usage d'activités, est membre de l'Association Syndicale Libre (ASL) du Parc Saint Christophe à hauteur de 69,47%.

Le retrait de l'ASL du Parc Saint Christophe de la Société SELICOMI a été entériné, suite à sa demande, par jugement du tribunal de grande instance de Pontoise en date du 28 mai 2009. Les opérations techniques liées à ce détachement sont en cours.

La SAS Foncière du Parc a demandé, par voie de référé, une expertise judiciaire afin de déterminer les impacts du retrait de SELICOMI, étant précisé que le principe du maintien de la qualité de service identique, prévu au cahier des charges de l'ASL, a été entériné par le tribunal et que, dans le cadre de son retrait de l'ASL, la Société SELICOMI a demandé la vérification des charges de fonctionnement depuis 2002. Les expertises sont actuellement en cours.

III. RAPPORT FINANCIER ANNUEL

III.1. Comptes annuels

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2009 figurent au chapitre I.5 du document de référence.

III.2. Comptes consolidés

Les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2009 figurent au chapitre I.3 du document de référence.

III.3. Rapport de gestion de l'article 222-3 du règlement général de l'AMF

III.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 au chapitre I.1 du document de référence.

III.3.2. Informations susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat

Ces informations figurent au chapitre 2.5.4.2 du rapport de gestion inclus dans le document de référence au chapitre I.1.

III.3.3. Informations relatives au bon fonctionnement du programme de rachat d'actions au cours de l'exercice

Ces informations figurent au chapitre 2.5.4.3.1 du rapport de gestion inclus dans le document de référence au chapitre I.1.

III.3.4. Déclaration des personnes physiques qui assument la responsabilité du rapport financier annuel

Cette déclaration figure au chapitre V.1 du document de référence.

177

III.4. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels et consolidés

Ces rapports figurent aux chapitres I.4 et I.6 du document de référence.

IV. COMMUNICATION AU COURS DES 12 DERNIERS MOIS

178

Date de mise en ligne	Document
mercredi 21 janvier 2009	Titre : Eurosic : Recommandations AFEP – MEDEF sur les rémunérations des dirigeants mandataires sociaux
mardi 10 février 2009	Titre : Eurosic : Déclaration mensuelle du nombre d'actions
mercredi 11 février 2009	Titre : Eurosic : Moyens supplémentaires au contrat de liquidité
jeudi 19 février 2009	Titre : Eurosic : Résultats 2008
mardi 10 mars 2009	Titre : Eurosic : Février 2009 - nombre d'actions et droits de vote composant le capital
lundi 6 avril 2009	Titre : Eurosic : Nombre d'actions et droits de vote mars 2009
mercredi 15 avril 2009	Titre : Eurosic : Activité du premier trimestre 2009
vendredi 24 avril 2009	Titre : Eurosic : Assemblée Générale mixte du 29 mai 2009
jeudi 30 avril 2009	Titre : Eurosic : Mise à disposition du document de référence 2008
mercredi 6 mai 2009	Titre : Eurosic : Nombre d'actions et droits de vote avril 2009
vendredi 29 mai 2009	Titre : Eurosic : Press release 29.05.2009
vendredi 29 mai 2009	Titre : Eurosic : Communiqué de presse 29.05.2009
mercredi 3 juin 2009	Titre : Eurosic : Nombre d'actions et droits de vote mai 2009
mercredi 24 juin 2009	Titre : Eurosic : Marie BROUDER appointed Deputy General Manager
mercredi 24 juin 2009	Titre : Eurosic : Marie BROUDER nommée Directeur Général Adjoint
vendredi 3 juillet 2009	Titre : Eurosic : Bilan semestriel contrat de liquidité Eurosic au 30 juin 2009
vendredi 3 juillet 2009	Titre : Eurosic : Nombre d'actions et droits de vote juin 2009
lundi 27 juillet 2009	Titre : Eurosic : Assemblée Générale mixte du 2 septembre 2009
mardi 28 juillet 2009	Titre : Eurosic : Résultats semestriels 2009
mardi 11 août 2009	Titre : Eurosic : Information mensuelle relative aux droits de vote
jeudi 13 août 2009	Titre : Eurosic : Mise à disposition du rapport financier semestriel 2009
jeudi 13 août 2009	Titre : Eurosic : Rapport financier semestriel 2009
mercredi 2 septembre 2009	Titre : Eurosic : Nomination de Jean-Eric VIMONT comme Président Directeur Général
lundi 7 septembre 2009	Titre : Eurosic : Information mensuelle relative aux droits de vote
lundi 5 octobre 2009	Titre : Eurosic : Nombre d'actions et droits de vote Septembre 2009
vendredi 6 novembre 2009	Titre : Eurosic : Nombre d'actions et droits de vote Octobre 2009
jeudi 12 novembre 2009	Titre : Eurosic : Activité T3 - 2009
lundi 7 décembre 2009	Titre : Eurosic : Nombre d'actions et droits de vote Novembre 2009
jeudi 7 janvier 2010	Titre : Eurosic : Bilan semestriel Contrat de Liquidité Eurosic 31-12-09
jeudi 7 janvier 2010	Titre : Eurosic : Nombre d'actions et droits de vote décembre 2009
jeudi 7 janvier 2010	Titre : Eurosic : Information mensuelle relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital
jeudi 7 janvier 2010	Titre : Eurosic : Bilan semestriel du contrat de liquidité Eurosic contracté avec la Société NATIXIS
mercredi 10 février 2010	Titre : Eurosic : Nombre d'actions et droits de vote janvier 2010
mercredi 17 février 2010	Titre : Eurosic : Résultats 2009
lundi 8 mars 2010	Titre : Eurosic : Modalité de mise à disposition des documents préparatoires à l'Assemblée Générale du 14 avril 2010
mardi 9 mars 2010	Titre : Eurosic : Nombre d'actions et droits de vote février 2010

V. RESPONSABLE DU DOCUMENT, DE L'INFORMATION ET DU CONTROLE DES COMPTES

V.1. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

V.1.1. Responsable du Document de Référence

Monsieur Jean-Eric VIMONT
Président Directeur Général

V.1.2. Attestation du Responsable du Document de Référence

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 qu'à ma connaissance, les comptes présentés 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 que le rapport de gestion compris dans le présent document de référence 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 donnés dans le présent document de référence ainsi qu'à la lecture d'ensemble dudit document.

Les états financiers annuels et consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2009 présentés dans ce document ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux, figurant aux chapitres I.3 et I.5.

Les états financiers consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2008 présentés dans le document de référence déposé à l'AMF le 29 avril 2009 sous le numéro de visa D.09-0353 ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux, figurant au chapitre 26.7 dudit document, qui contient une observation.

Monsieur Jean-Eric VIMONT
Président Directeur Général

Le 24 mars 2010

179

V.2. RESPONSABLE 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 1^{er} janvier 2006, pour une durée de 6 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, à compter du 1^{er} janvier 2007, pour une durée de 6 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

- Monsieur Étienne BORIS, 63, rue de Villiers, 92200 Neuilly-sur-Seine
Nommé en qualité de Commissaire aux comptes suppléant, à compter du 1^{er} janvier 2006, pour une durée de 6 exercices soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011.
- Monsieur Malcolm Mc LARTY, 1, cours Valmy, 92923 Paris La Défense Cedex
Nommé en qualité de Commissaire aux comptes suppléant, à compter du 1^{er} janvier 2007, pour une durée de 6 exercices soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

VI. 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>.

Pendant la durée de validité du document d'enregistrement, les documents suivants peuvent être consultés par voie électronique :

- Acte constitutif et statuts d'Eurosic.
- Les comptes sociaux et consolidés d'Eurosic
- Règlements intérieurs du Conseil d'administration et des Comités.

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.

VII. TABLEAU DE CONCORDANCE

Informations		Chapitres	Pages
1	PERSONNES RESPONSABLES	V	179
1.1	Personnes responsables des informations	V.1.1	179
1.2	Attestation du responsable	V.1.2	179
2	CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES	V.2	179
2.1	Coordonnées	V.2	179
2.2	Changements	V.2	179
3	INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES		
3.1	Informations des périodes	I.1 (§ C de l'Introduction et § 1.3)	8 ; 16
3.2	Informations intermédiaires	N/A	
4	FACTEURS DE RISQUE	I.1 (§1.8)	24
5	INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR		
5.1	Histoire et évolution de la Société		
5.1.2	Raison sociale	II.1.1	153
5.1.2	Lieu et n° d'enregistrement	II.1.2	153
5.1.3	Date de constitution et durée	II.1.3	153
5.1.4	Siège social, forme juridique, législation, coordonnées	II.1.4	153
5.1.5	Événements importants dans le développement de l'activité	I.1 (§ 1.1.1)	11
5.2	Principaux investissements réalisés, encours et programmés	I.1 (§§ 1.1.1)	11
6	APERÇU DES ACTIVITÉS		
6.1	Principales activités	I.1 (§ B de l'Introduction et § 1.1)	7 ; 11
6.2	Principaux marchés	I.1 (§ B de l'Introduction et § 1.1)	7 ; 11
6.3	Événements exceptionnels	N/A	
6.4	Degré de dépendance (brevets, licences)	II.7	173
6.5	Position concurrentielle	N/A	
7	ORGANIGRAMME		
7.1	Synoptique	I.1 (§ G de l'Introduction)	11
7.2	Liste des filiales	I.1 (§ G de l'Introduction)	11
8	PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS		
8.1	Immobilisations corporelles importantes existantes ou planifiées	I.1 (annexe 1)	58
8.2	Impact environnemental de l'utilisation de ces immobilisations	I.1 (§1.8.2)	25
9	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT		
9.1	Situation financière	I.1 (§1.2)	14
9.2	Résultat d'exploitation	I.1 (§1.2)	14

Informations		Chapitres	Pages
11	R&D BREVETS ET LICENCES	N/A	
12	INFORMATION SUR LES TENDANCES	I.1	5
12.1	Tendances	I.1 (§1.5.2 et §2.3)	21 ; 36
12.2	Incertitudes sur les tendances	I.1 (§1.5.2 et §2.3)	21 ; 36
13	PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DE BÉNÉFICES	N/A	
14	ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE		
14.1	Informations concernant les membres des organes d'administration et de direction de la Société	I.1 (§2.5.1) ; II.5.6	37 ; 167
14.2	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de la Direction générale	II.5.2	162
15	RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES		
15.1	Rémunérations versées	I.1 (§2.5.2) ; II.5.4	40 ; 162
15.2	Provisions aux fins de versement de pensions, retraites ou autres avantages	N/A	
16	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION		
16.1	Date d'expiration des mandats actuels	I.1 (§2.5.1.) ; II.5.6	37 ; 167
16.2	Contrats de service liant les membres du Conseil d'administration	II.5.3	162
16.3	Informations sur les comités	I.1 (§ 2.5.1.4) ; I.8	39 ; 140
16.4	Conformité aux règles du gouvernement d'entreprise	II.5.1 ; II.5.2	161 ; 162
17	SALARIÉS		
17.1	Répartition des effectifs	I.1 (§2.6.3)	56
17.2	Participations et stock-options	II.5.5	166
17.3	Accord de participation au capital	I.1 (§2.5.3)	43
18	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	II.2	153
18.1	Franchissements de seuil	I.1 (§2.5.4)	43
18.2	Droits de vote multiples	II.2.2	154
18.3	Contrôle	II.2.3	154
18.4	Accords d'actionnaires pouvant entraîner un changement de contrôle	II.2.4	155
19	OPÉRATION AVEC DES APPARENTÉS	I.3 (§9.1) ; II.6.1.2	98 ; 173

Informations	Chapitres	Pages
20	INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ	
20.1	Informations financières historiques	I.3 ; I.5 75 ; 107
20.2	Informations financières pro forma	N/A
20.3	États financiers – comptes sociaux	I.3 ; I.5 75 ; 107
20.4	Vérification des informations financières historiques annuelles	I.6 ; I.7 ; I.9 136 ; 137 ; 147
20.5	Dates des dernières informations financières	I.4 ; I.6 ; V.1 ; V.2 106 ; 136 ; 179 ; 179
20.6	Informations financières intermédiaires et autres	N/A
20.7	Politiques et distribution de dividendes	I.1 (§1.5.2) ; I.1 (§2.4) 21 ; 36
20.8	Procédures judiciaires et d'arbitrage	I.1 (§1.1.2.5) ; II.8.3 13 ; 176
20.9	Changement significatif de la situation financière ou commerciale	I.1 (§1.5.1) 21
21	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	
21.1.1	Capital social	I.1 (§2.5.4) ; II.3 43 ; 155
21.1.2	Autres actions	N/A
21.1.3	Actions auto détenues	I.1 (§2.5.4.3) 46
21.1.4	Montant des valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription, conditions et modalités	N/A
21.1.5	Informations sur les conditions régissant tout droit d'acquisition ou obligations attachées au capital souscrit, non libéré	N/A
21.1.6	Options ou accords prévoyant un placement sous option	N/A
21.1.7	Historique du capital	II.3 155
21.2	Actes constitutifs et statuts	II.4 156
21.2.1	Objet social	II.4.1 156
21.2.2	Résumé des dispositions concernant les organes d'administration et de direction	II.4.2 156
21.2.3	Droits et privilèges des actions	II.4.3 159
21.2.4	Actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires	II.4.4 160
21.2.5	Conditions de convocation et d'admission aux Assemblées Générales	II.4.5 160
21.2.6	Éléments pouvant avoir pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle	II.4.6 161
21.2.7	Seuils au-dessus duquel toute participation doit être divulguée	II.4.7 161
21.2.8	Conditions régissant les modifications statutaires	II.4.8 161
22	CONTRATS IMPORTANTS	II.6.2 173
23	INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS	I.1 (§1.4.1) 19
24	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	VI 180
25	INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS	I.1 (§ G de l'Introduction) ; I.3 10 ; 75

Informations requises par le rapport financier	Chapitres	Pages
Attestation du Responsable du document	V.1	179
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)	III.3.1 ; I.1 ; I.1 (§1.8, annexe 4)	177 ; 5 ; 24 ; 61
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	I.1 (§2.5.4.2) ; III.3.2	45 ; 177
Informations relatives aux rachats d'actions (articles 225-211, alinéa 2, du Code de Commerce)	I.1 (§2.5.4.3.1) ; III.3.3	46 ; 177
États Financiers		
Comptes annuels	I.5	107
Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	I.6	136
Comptes consolidés	I.3	75
Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	I.4	106



21 boulevard de la Madeleine
75001 PARIS
www.eurosic.fr