



DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2011

DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2011



Le présent document a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 26 mars 2012, 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. Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

En application de l'article 28 du Règlement CE n°809 / 2004 du 29 avril 2004 relatif au prospectus, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent document de référence :

- les comptes consolidés relatifs à l'exercice clos au 31 décembre 2010 et le rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2010 tels qu'ils sont présentés aux pages 63 à 93 du document de référence déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 24 mars 2011 sous le numéro D.11-0174,
- les comptes consolidés relatifs à l'exercice clos au 31 décembre 2009 et le rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2009 tels qu'ils sont présentés aux pages 75 à 106 du document de référence déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 24 mars 2010 sous le numéro D.10-0152.

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, 2008, 2009 et 2010 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 49 avenue d'Iéna, 75016 Paris.



SOMMAIRE

I.	INFORMATIONS FINANCIÈRES ET JURIDIQUES	5
I.1.	RAPPORT DE GESTION	6
I.2.	ORDRE DU JOUR ET RÉSOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 17 AVRIL 2012	70
I.3.	COMPTES CONSOLIDÉS D'EUROSIC AU 31 DÉCEMBRE 2011	84
I.4.	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS D'EUROSIC AU 31 DÉCEMBRE 2011	114
I.5.	COMPTES ANNUELS D'EUROSIC AU 31 DÉCEMBRE 2011	115
I.6.	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX D'EUROSIC AU 31 DÉCEMBRE 2011	141
I.7.	RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS	142
I.8.	RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LA GOUVERNANCE ET LE CONTRÔLE INTERNE	144
I.9.	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, ÉTABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L225-235 DU CODE DE COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	151
I.10.	RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LES ATTRIBUTIONS GRATUITES D' ACTIONS	152
I.11.	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES OPÉRATIONS SUR LE CAPITAL PRÉVUES AUX RÉSOLUTIONS 17,18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26 ET 27 DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 17 AVRIL 2012	156
I.12.	RAPPORT COMPLÉMENTAIRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION RELATIF À L'AUGMENTATION DE CAPITAL DÉCIDÉE PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 15 SEPTEMBRE 2011	158
I.13.	RAPPORT DE SYNTHÈSE SUR LES EXPERTISES IMMOBILIÈRES	160
II.	RENSEIGNEMENTS JURIDIQUES	163
II.1.	RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL	164
II.2.	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	164
II.3.	HISTORIQUE DU CAPITAL SOCIAL	166
II.4.	ACTES CONSTITUTIFS ET STATUTS	167
II.5.	INFORMATIONS SUR LA GOUVERNANCE	172
II.6.	CONTRATS IMPORTANTS	180
II.7.	DEGRÉ DE DÉPENDANCE	182
II.8.	AUTRES INFORMATIONS	184
III.	RAPPORT FINANCIER ANNUEL	185
IV.	DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL	186
V.	RESPONSABLE DU DOCUMENT, DE L'INFORMATION ET DU CONTRÔLE DES COMPTES	188
V.1.	RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE	188
V.2.	RESPONSABLE DU CONTRÔLE DES COMPTES	188
VI.	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	189
VII.	TABLES DE CONCORDANCE	190



I. INFORMATIONS FINANCIÈRES ET JURIDIQUES

5

I.1. RAPPORT DE GESTION SOMMAIRE

PRÉAMBULE	8
INTRODUCTION - CHIFFRES CLÉS	8
1 ACTIVITÉ ET ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2011	13
1.1 ACTIVITÉ DU GROUPE EUROSIC	13
1.1.1 Faits marquants 2011	13
1.1.2 Description du patrimoine	14
1.2 RÉSULTATS CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE 2011	15
1.2.1 Périmètre de consolidation et principes comptables	15
1.2.2 Évolution des loyers nets	17
1.2.3 Résultat opérationnel	18
1.2.4 Résultat financier du Groupe	18
1.2.5 Cash-flow courant	19
1.3 SITUATION FINANCIÈRE DU GROUPE EUROSIC	19
1.3.1 Évolution des capitaux propres	19
1.3.2 Situation d'endettement net	20
1.3.3 Autres postes du bilan consolidé	21
1.3.4 Engagements hors bilan	22
1.4 PATRIMOINE ET ACTIF NET RÉÉVALUÉS AU 31 DÉCEMBRE 2011	22
1.4.1 Valorisation du patrimoine au 31 décembre 2011	22
1.4.2 ANR Triple Net (EPRA NNAV)	24
2 ÉTATS FINANCIERS SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2011	26
2.1 COMPTE DE RÉSULTAT	26
2.1.1 Produits d'exploitation	26
2.1.2 Charges d'exploitation	26
2.1.3 Résultat financier	27
2.1.4 Résultat exceptionnel	27
2.2 SITUATION FINANCIÈRE DE LA SOCIÉTÉ	28
2.2.1 Évolution des capitaux propres	28
2.2.2 Situation d'endettement net	28
2.2.3 Autres postes du bilan	29
2.2.4 Engagements hors bilan	30
2.3 DÉLAI DE PAIEMENT	30
2.4 AFFECTATION DU RÉSULTAT ET DISTRIBUTION	30
3 ÉVOLUTION ET PERSPECTIVES D'AVENIR	31
3.1 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE	31
3.2 PERSPECTIVES D'AVENIR	31
4 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET CAPITAL SOCIAL	31
4.1 COMPOSITION DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION ET MANDATS EXERCÉS	31
4.1.1 Composition du Conseil d'administration au 31 décembre 2011	31
4.1.2 Composition des Comités au 31 décembre 2011	34
4.1.3 Mandats des dirigeants au 31 décembre 2011	34
4.1.4 Option choisie pour l'exercice de la Direction générale	34
4.2 RÉMUNÉRATION DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	35
4.2.1 Les rémunérations des membres du Conseil d'administration	35
4.2.2 Les rémunérations des dirigeants	36
4.3 ACTIONNARIAT SALARIÉ	38
4.4 CAPITAL SOCIAL ET OPÉRATIONS SUR TITRES	38
4.4.1 Capital social	38
4.4.2 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique	41
4.4.3 Opérations sur titres	41
4.4.4 Délégations financières relatives aux augmentations du capital et autres autorisations	43

6



5	PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES AUXQUELS EST EXPOSÉ LE GROUPE	52
5.1	LES RISQUES JURIDIQUES	52
5.1.1	Les risques liés à la réglementation	52
5.1.2	Les risques liés à la réputation de la Société	53
5.2	LES RISQUES INDUSTRIELS ET ENVIRONNEMENTAUX	53
5.3	LES RISQUES OPÉRATIONNELS	53
5.3.1	Les risques conjoncturels	53
5.3.2	Les risques liés à l'exploitation	54
5.3.3	Les risques liés à la politique d'investissement et d'arbitrage	55
5.3.4	Les risques liés aux participations détenues par la Société	55
5.4	LES RISQUES FINANCIERS	56
5.4.1	Les risques de crédit / de contrepartie	56
5.4.2	Les risques de liquidité	56
5.4.3	Les risques de refinancement	56
5.4.4	Les risques de marché	56
5.4.5	Les risques de change	57
5.4.6	Les risques sur actions et autres instruments financiers donnant accès au capital	57
5.5	ASSURANCES ET COUVERTURE DE RISQUE	57
5.5.1	Les assurances de dommages	57
5.5.2	Responsabilité Civile	57
5.5.3	Siège social d'Eurosic	58
5.5.4	Les travaux de construction et de rénovation	58
6	AUTRES INFORMATIONS	58
6.1	INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES	58
6.1.1	Les enjeux réglementaires pour Eurosic	58
6.1.2	Stratégie de développement durable	58
6.1.3	Faits marquants de l'année 2011	59
6.1.4	Engagements auprès des parties prenantes	60
6.2	INFORMATIONS SOCIALES	61
6.2.1	Effectifs	61
6.2.2	Organisation du temps de travail	61
6.2.3	Politique de rémunération	61
6.2.4	Relations professionnelles et accords collectifs	61
6.2.5	Conditions d'Hygiène et de Sécurité	61
6.2.6	Formation	61
6.2.7	Insertion des travailleurs handicapés	61
6.2.8	Sous-traitance	62
6.3	RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT	62
6.4	CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES PASSÉES PAR LA SOCIÉTÉ	62
6.5	INFORMATIONS RELATIVES AUX PARTICIPATIONS	62
6.5.1	Prise de participation significative dans des sociétés ayant leur siège en France ou la prise de contrôle de telles sociétés	62
6.5.2	Aliénations d'actions effectuées en vue de régulariser les participations croisées (article L 233-29 du Code de Commerce)	62
6.5.3	Auto contrôle (article L 233-13 du Code de Commerce)	62
	ANNEXES	63

PRÉAMBULE

Le présent rapport de gestion expose l'activité d'Eurosic au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011, les résultats de cette activité ainsi que celle du groupe Eurosic composé d'Eurosic et de ses filiales (le « Groupe Eurosic »). Il est établi conformément aux dispositions du Code de Commerce applicables.

Cotée depuis 1984, Eurosic qui a adopté le statut de SIIC en 2006, a un patrimoine principalement composé de bureaux de grande taille, récents, situés à Paris, en première couronne parisienne et dans les grandes métropoles régionales.

Eurosic est cotée en continu sur Euronext Paris de NYSE Euronext, 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 2011.

INTRODUCTION - CHIFFRES CLÉS

A. Point sur la conjoncture économique et immobilière

L'année 2011 a été une année inégale ayant connu un fort ralentissement à mi-année, avec une croissance du PIB en France proche de +1,6% contre +1,4% en 2010. L'aggravation de la crise des dettes souveraines en zone euro à partir de l'été 2011 a généré une forte perte de confiance. La consommation des ménages qui n'a augmenté que d'environ +0,6% en 2011 (+1,3% en 2010) et l'investissement des entreprises qui a connu une hausse de 4% en 2011 (+2% en 2010) devraient ralentir en 2012 avec la multiplication des signes annonciateurs de difficultés à venir : financement des grandes économies, taux d'épargne élevé, hausse des prélèvements obligatoires, restrictions budgétaires, chômage... Dans un climat d'incertitude, l'inflation est par ailleurs restée modérée en 2011 autour de +2%.

Marché locatif de bureaux en Ile-de-France

En 2011, la demande placée francilienne s'est élevée à plus de 2,4 millions de m², en progression de +14% par rapport à 2010. Ce bon niveau d'activité s'explique principalement par la concrétisation de très grandes transactions (13 opérations de plus de 20 000 m²) dont 7 au cours d'un 3^{ème} trimestre à un plus haut niveau historique (760 900 m²). L'activité reste guidée par la recherche de rationalisation et de réduction des coûts de la part des entreprises. En 2011, la demande placée francilienne se concentre toutes surfaces confondues sur les marchés de Paris (39%), du Croissant Ouest (24%) et de la 2^{ème} couronne (20%), tandis que les marchés de la 1^{ère} couronne (12%) et surtout La Défense (5%) représentent une part limitée cette année. A contrario, depuis fin 2009, le stock d'offre immédiat n'a pas connu de variations majeures, symptôme d'une absorption nette nulle. Le stock immédiat en Ile-de-France s'établit ainsi à 3,61 millions de m², soit un taux de vacance de 6,6%. Cette stabilité francilienne revêt néanmoins des disparités géographiques et structurelles. Ainsi, le stock parisien poursuit sa baisse, cette dernière étant compensée par une hausse en périphérie au sens large. Le taux de vacance parisien passe sous la barre des 4,5% fin 2011 alors que celui du Croissant Ouest dépasse 10% et celui d'autres zones de première Couronne, 9%. Cette forte disparité pourrait avoir un effet sur les valeurs locatives en 2012 avec notamment un retour à la hausse pour Paris et une légère baisse pour la périphérie.

Structurellement, la part du neuf et du restructuré dans l'offre diminue partout et ce phénomène est encore plus marqué dans Paris, marché traditionnellement peu fourni en offre neuve, notamment, pour les petites et moyennes surfaces.

Début 2012, le loyer moyen francilien s'ajuste à la baisse à 298€/m² (-1,3%/an). A Paris, la tension accrue sur l'offre de qualité couplée à une demande soutenue entraîne une hausse des valeurs locatives faciales, qui s'échelonnent de 541€/m² pour Paris Centre Ouest (+4,2%) à 446€/m² pour Paris Sud (+5,4%). Le loyer moyen « prime » parisien enregistre un rebond à 748€/m².

A contrario dans le Croissant Ouest, la baisse du loyer moyen se confirme à 294€/m² (-6%), tandis que le loyer moyen « prime » connaît une hausse à 462€/m². Cependant les avantages commerciaux consentis demeurent élevés, représentant en moyenne entre 1,5 à 2 mois par année ferme.

Marché de l'investissement du bureau en Ile-de-France

En 2011, près de 15,1 milliards d'euros ont été échangés sur le marché français de l'investissement en immobilier d'entreprise, soit une progression de 29% sur un an. Contre toute attente, c'est un retour à des niveaux comparables à ceux enregistrés avant la crise, exception faite du pic de 2006-2007, et ce dans le contexte de la crise des dettes souveraines européennes. Les volumes d'investissement se sont portés très majoritairement sur les actifs « prime » du marché offrant sécurité locative, localisation de premier plan et qualité immobilière.

Les opérations supérieures à 100M€ ont représenté près de la moitié des volumes échangés en 2011 et 7 opérations ont dépassé les 300M€. Les bureaux ont focalisé l'intérêt des investisseurs avec 11,9 milliards d'euros échangés (+49%/an), représentant 79% des engagements.

Après un premier semestre relativement calme, la deuxième partie de 2011 a été très active. En particulier, la traditionnelle pression à la conclusion des négociations en fin d'année a joué une nouvelle fois à plein, la saisonnalité étant devenue très marquée depuis la crise. En effet, avec 6,5 milliards d'euros échangés, les trois derniers mois de 2011 se positionnent en termes de volumes parmi les cinq meilleurs trimestres jamais enregistrés. La fin programmée du 210 E, les incertitudes quant à l'évolution future des valeurs, le besoin pour certains acteurs de dégager des plus-values afin de compenser des pertes mobilières ont permis de réalimenter le marché en produits de qualité.

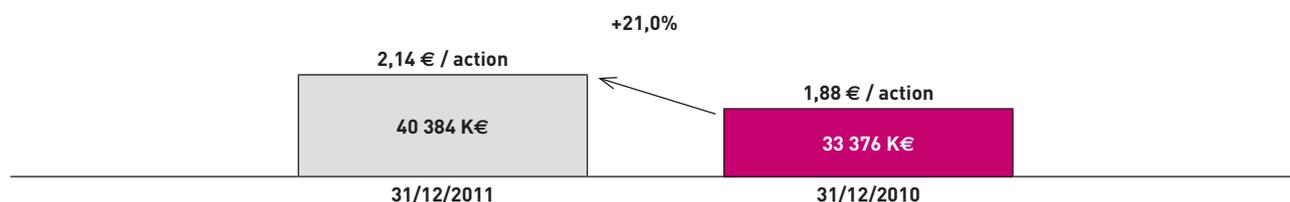
Cette amélioration du marché, plus forte qu'escomptée, confirme la dimension sécurisée de l'immobilier aux yeux des investisseurs. En pleine tourmente économique et financière, l'immobilier, actif réel et tangible et indexé sur l'inflation, apparaît plus que jamais comme un placement protecteur sur le moyen et long terme.

Sources Immostat, CBRE, INSEE

B. Hausse significative du cash-flow courant de +21% en valeur et +14% par action dilué

Le cash-flow courant de l'exercice s'élève à 40,4 M€ contre 33,4 M€ en 2010, soit une progression de +21,0% en valeur. Le cash-flow par action, calculé sur le nombre moyen pondéré d'actions de la période, progresse quant à lui de +13,9% à 2,14 € par action contre 1,88 € en 2010. Cette évolution est principalement liée à l'accroissement des loyers nets de +15%.

CASH-FLOW COURANT



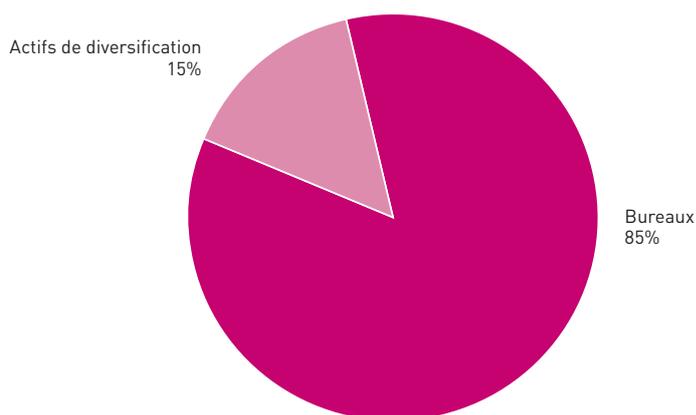
C. Augmentation de la taille du patrimoine de +340 M€ /+25% et augmentation de 1,7% de la valeur du patrimoine à périmètre constant y compris Palmer

Évalué à 1 727,2 M€ hors droits au 31 décembre 2011, le patrimoine d'Eurosic est en progression de +339,7 M€ sur l'exercice, essentiellement liée à l'acquisition du portefeuille de bureaux Palmer (cf. § 1.1.1), soit une hausse de +25% en volume.

A périmètre constant y compris Palmer, la valeur du patrimoine augmente de 1,7%. Il est constitué majoritairement de bureaux (85%) implantés pour près des trois-quarts à Paris et en première couronne et pour un quart dans les grandes métropoles régionales. Les actifs de diversification (15%) sont essentiellement constitués d'actifs de loisirs.

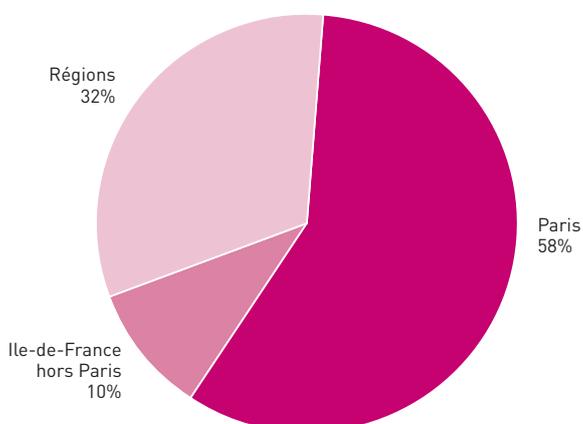
Eurosic détient un portefeuille d'actifs pour la plupart récents, avec un taux de vacance inférieur à 1% au 31 décembre 2011.

Répartition sectorielle du patrimoine Eurosic au 31 décembre 2011 :



9

Répartition du patrimoine d'Eurosic par secteur géographique au 31 décembre 2011 :

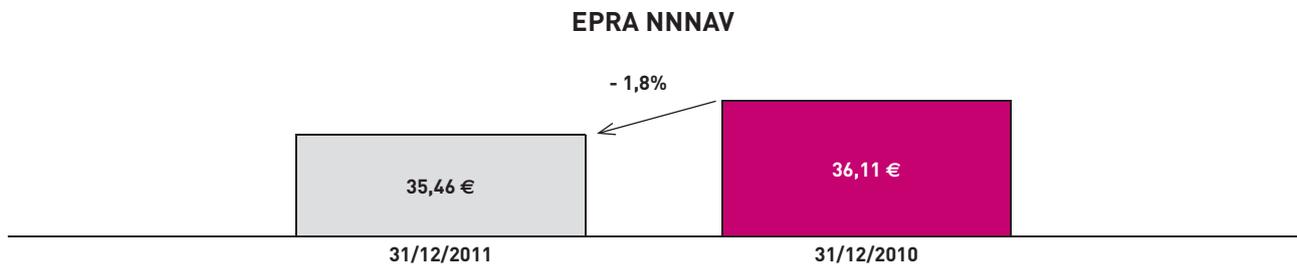


La situation locative des actifs se caractérise par des baux longs, d'une durée moyenne de six ans et demi, générant des cash-flows récurrents et sécurisés.

Le rendement brut moyen des actifs loués, hors droits, s'élève à 7,0% au 31 décembre 2011 contre 6,8% l'an passé.

D. Légère érosion de l'EPRA 3NAV : -1,8% à 35,46 € / action diluée

L'Actif Net Réévalué Triple Net (NNNAV) calculé sur la base de la juste valeur hors droits des immeubles en suivant la méthodologie de l'EPRA (European Public Real Estate Association) s'élève à 35,46 € par action diluée au 31 décembre 2011. Il affiche une érosion de -1,8% sur l'année principalement en raison de l'impact de la baisse des taux d'intérêt sur la valeur de marché du portefeuille d'instruments financiers de couverture de taux d'une part, et sur celle de la dette à taux fixe d'autre part, ainsi que par l'effet dilutif de l'augmentation de capital à 34,30 € effectuée en cours d'année (cf. § 1.1.1).



E. Performance du cours de bourse très supérieure aux indices EPRA Zone Euro et IEIF SIIC France

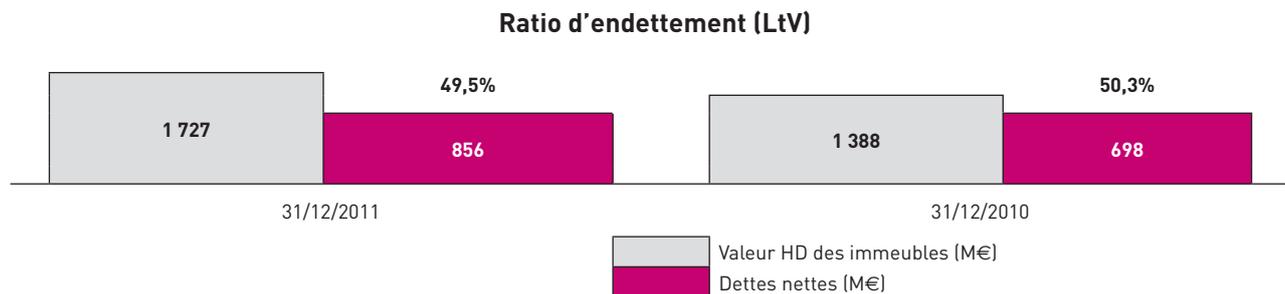
Evolution du titre Eurosic et des indices sectoriels en 2011 (base 100 au 31/12/2010, coupon non réinvesti)



Coupon non réinvesti	2011
Eurosic	+15,9%
EPRA Europe	-13,2%
IEIF SIIC France	-16,5%

F. Réduction du ratio d'endettement net consolidé (« LtV ») à moins de 50% au 31/12/2011

L'acquisition du portefeuille Palmer avec un levier de 50% combinée avec une valorisation du portefeuille immobilier de +28,7 M€ a permis d'améliorer le ratio d'endettement net consolidé sur valeurs hors droits des actifs immobiliers (LTV) de 80 bps de 50,3% à 49,5%, le covenant bancaire se situant à 60,0%.



G. Changement significatif de l'actionariat

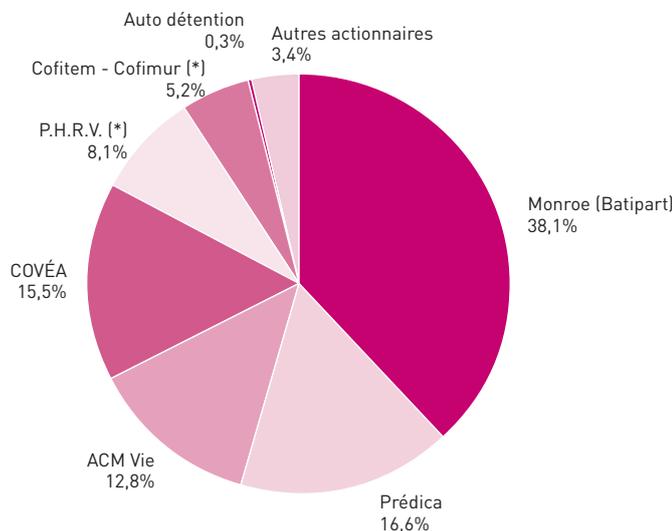
Outre les éléments d'information figurant aux paragraphes 1.1.1 et 4.4 du présent rapport de gestion, nous vous rappelons qu'au 1^{er} janvier 2011, Nexity Participations et Banque Palatine détenaient respectivement 32,07% et 20,12% du capital et des droits de vote de la Société Eurosic.

Le 15 juin 2011, Nexity Participations et Banque Palatine ont cédé leurs participations au capital de la société Eurosic. Ces participations ont été acquises par Monroe, Prédica, ACM Vie et Covéa à hauteur respectivement de 19,4%, 13,1%, 13,1% et 6,6%. Monroe a déposé le 4 juillet 2011 un projet d'offre publique d'achat volontaire sur le capital d'Eurosic. A l'issue de l'offre publique d'achat, la participation de Monroe représentait 39,9% du capital de la société.

Entre le 5 octobre 2011 et le 4 novembre 2011, Eurosic a réalisé une augmentation de capital par attribution gratuite de bons de souscription d'actions (« BSA ») à ses actionnaires.

A l'issue de cette augmentation de capital, les participations des principaux actionnaires se répartissaient comme suit : Monroe 37,9%, Prédica 16,6%, Covéa 15,5%, ACM Vie 12,8%, PHRV 8,1% et Cofitem-Cofimur 5,2%.

La composition de l'actionariat au 31 décembre 2011 est la suivante :



*actionnaires agissant de concert

H. Gouvernance

La composition du Conseil d'administration d'Eurosic et de ses différents Comités est la suivante au 31 décembre 2011 :

Conseil d'administration :

Monsieur Jean-Eric VIMONT, Président Directeur Général
Monsieur Gérard AUBERT *
Monsieur François COUCHOU-MEILLOT
Madame Marie-Françoise DUBAIL *
Monsieur Alfonso MUNK *
Monsieur Jean-Paul SORAND *
ACM VIE représentée par Monsieur François MORRISSON
GENERALI VIE représentée par Monsieur Philippe DEPOUX *
MMA VIE représentée par Monsieur Philippe NARZUL
MONROE représentée par Monsieur Charles RUGGIERI
Paris Hôtels Roissy Vaugirard (PHRV) représentée par Monsieur François THOMAZEAU
PRÉDICA représentée par Madame Françoise DEBRUS
() Administrateurs indépendants*

Comité d'investissement :

Monsieur Gérard AUBERT, Président
ACM VIE représentée par Monsieur François MORRISSON
MMA VIE représentée par Monsieur Philippe NARZUL
MONROE représentée par Monsieur Charles RUGGIERI
Paris Hôtels Roissy Vaugirard (PHRV) représentée par Monsieur François THOMAZEAU
PRÉDICA représentée par Madame Françoise DEBRUS

Comité d'audit et des comptes :

Monsieur Jean Paul SORAND, Président
Madame Marie-Françoise DUBAIL
PRÉDICA représentée par Madame Françoise DEBRUS

Comité des nominations et des rémunérations :

Madame Marie-Françoise DUBAIL, Présidente
Monsieur Gérard AUBERT
MONROE représentée par Monsieur Charles RUGGIERI

Comité de développement durable :

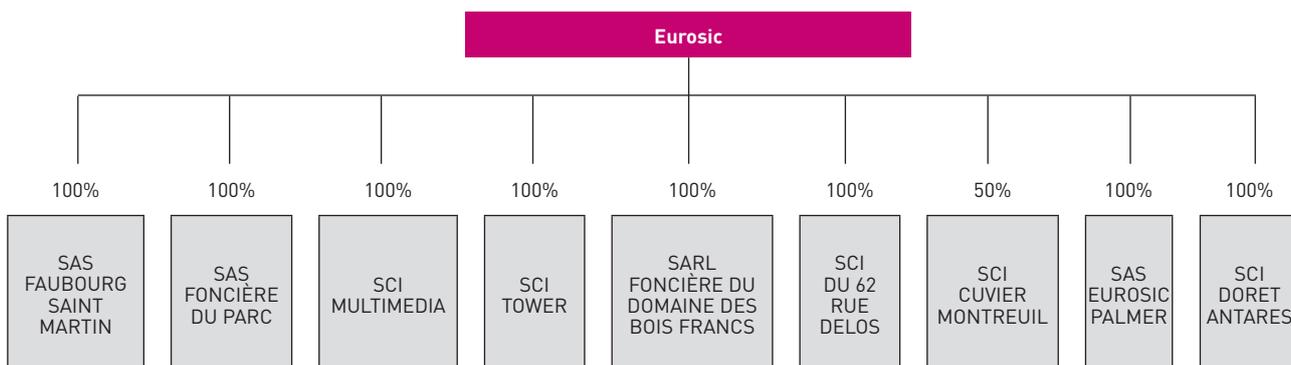
GENERALI VIE représentée par Monsieur Philippe DEPOUX, Président
Paris Hôtels Roissy Vaugirard (PHRV) représentée par Monsieur François THOMAZEAU
MMA VIE représentée par Monsieur Philippe NARZUL

Pour plus de détails sur la composition du Conseil d'administration et des Comités, veuillez-vous reporter au paragraphe 4.1 du présent rapport de gestion.

I. Organigramme du Groupe Eurosic

Le Groupe Eurosic se compose de 8 sociétés détenues à 100% portant chacune un ou plusieurs actifs immobiliers et d'une société détenue en partenariat à 50/50 avec la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) portant un actif immobilier.

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. ACTIVITÉ ET ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2011

1.1 Activité du Groupe Eurosic

1.1.1 Faits marquants 2011

Faits marquants Corporate

• **Changement d'actionnariat et restructuration du crédit syndiqué de 580 M€**

Le 12 mai 2011, Eurosic a été informé que BPCE, Banque Palatine, Nexity et Nexity Participations étaient entrés en discussions exclusives jusqu'au 30 juin 2011 en vue d'une cession des participations respectives de Nexity Participations et Banque Palatine au capital d'Eurosic (32,1% pour Nexity Participations et 20,1% pour Banque Palatine) à Monroe ainsi qu'à plusieurs investisseurs institutionnels français.

A la suite de ces discussions exclusives, Nexity Participations et Banque Palatine ont cédé le 15 juin 2011 leurs participations au capital de la société de 32,1% et 20,1% respectivement. Ces participations ont été acquises par Monroe, Prédica, ACM Vie et Covéa à hauteur respectivement de 19,4%, 13,1%, 13,1% et 6,6%, au prix de 34,30 € par action, correspondant à l'ANR triple net au 31 décembre 2010 de la société, retraité du coupon 2010 (1,80 €) détaché le 19 avril 2011. Monroe avait alors confirmé son intention d'augmenter sa participation et de déposer une offre publique d'achat volontaire sur le capital d'Eurosic au même prix de 34,30 € par action.

En parallèle Eurosic a restructuré le crédit bancaire de 580 millions d'euros qui a été remboursé à hauteur de 215 millions d'euros par la mise en place à due concurrence d'un crédit hypothécaire à 5 ans adossé à l'immeuble Avant Seine (Paris 13^{ème}) octroyé par Natixis. Le solde de 385 millions d'euros a été maintenu avec une échéance inchangée dans 3 ans après accord des banques du pool sur la modification de la clause de changement de contrôle induite par la sortie de Nexity Participations et Banque Palatine. Par ailleurs, Eurosic a signé un avenant au crédit corporate consenti par BPCE qui prévoit désormais le respect de ratios financiers consolidés identiques à ceux du crédit syndiqué (endettement financier net < 65% et couverture des frais financiers > x1,50) et une modification analogue de la clause de changement de contrôle.

• **Offre publique d'achat initiée par la société Monroe**

A la suite de l'annonce faite par Monroe de son intention de déposer une offre publique d'achat, le Conseil d'administration d'Eurosic a désigné Monsieur Ledouble du cabinet Ledouble SA en qualité d'expert indépendant. A la lumière de son attestation sur le caractère équitable de l'offre, le Conseil d'administration du 30 juin 2011 a rendu un avis motivé favorable à ce projet d'offre publique.

Les entités du groupe Covéa, les sociétés Cofitem-Cofimur, PHRV, Prédica et ACM VIE qui détenaient respectivement 2 091 615 actions, 1 183 151 actions, 1 871 396 actions, 2 332 361 actions et 2 332 361 actions de la Société se sont engagées à ne pas apporter leurs titres à l'Offre.

Monroe a déposé le 4 juillet 2011 un projet d'offre publique d'achat volontaire sur les actions qu'elle ne détenait pas au capital d'Eurosic au prix de 34,30 € par action.

L'offre publique initialement ouverte du 22 juillet au 25 août 2011. Le règlement-livraison des actions apportées est intervenu le 12 septembre 2011 a été réouverte du 5 septembre au 16 septembre 2011.

A l'issue de l'offre publique d'achat, Monroe a acquis 3 655 231 actions, sa participation a ainsi été portée à 39,9% du capital de la société.

• **Acquisition du Portefeuille « Palmer » et augmentation de capital de 173 M€**

A la suite de la conclusion d'un protocole d'accord annoncée le 28 juillet 2011, Eurosic a réalisé le 14 octobre 2011 l'acquisition d'un portefeuille de 23 immeubles de bureaux pour une valeur droits inclus de 346 M€ (le « Portefeuille Palmer ») auprès de GEREFF. Cette acquisition permet à Eurosic de compléter son patrimoine d'actifs de grande taille, récents et de qualité tout en diversifiant son portefeuille en régions.

Les 10 principaux actifs concentrent 85% de la valeur de ce portefeuille et sont à Lille, Lyon, Nantes, Rennes et Toulouse, ainsi qu'à Montrouge (92) avec des baux dont la durée résiduelle moyenne est de 3,4 ans.

Accompagnée du transfert de 13 salariés basés principalement à Toulouse, cette opération renforce également les équipes d'Eurosic d'un savoir-faire de gestion important.

Cette opération a été financée à 50% en fonds propres par la mise en œuvre d'une augmentation de capital par attribution gratuite de bons de souscription d'actions (« BSA »), essentiellement exercés par les principaux actionnaires de la société (Monroe, Prédica, ACM Vie et Covéa).

Le montant brut définitif de l'augmentation de capital s'élève à 173,1 M€ correspondant à la création de 5 046 348 actions nouvelles. Le capital social d'Eurosic a ainsi été porté à 365 437 984 euros divisé en 22 839 874 actions.

Le solde de l'acquisition a été financé par un crédit bancaire à 5 ans octroyé par un pool de 6 banques : CA-CIB, BECM, BNP Paribas, Crédit Agricole IdF, HELABA et LCL (le « Crédit Palmer »).

Cette opération, relative en cash-flow, a permis d'accroître le patrimoine d'Eurosic de 23% et a renforcé la part du portefeuille bureaux à près de 85% du total des actifs.

Faits marquants immobiliers

Eurosic a poursuivi les actions initiées les années précédentes sur les axes principaux suivants :

• **Allongement de la maturité des baux sur les actifs en exploitation**

Avant Seine (Paris 13^{ème})

Un nouveau bail commercial a été signé sur Avant Seine avec BPCE d'une durée ferme de 9 ans, portant sur l'intégralité des surfaces de bureaux actuellement louées, et prenant effet le 1^{er} janvier 2012.

Grand Seine (Paris 13^{ème})

Eurosic a signé sur l'immeuble Grand Seine à Paris (13^{ème}) un nouveau bail 7/9 avec Natixis prenant effet au 1^{er} avril 2011. En outre, deux baux ont été signés sur les derniers lots de commerces permettant de finaliser la location de l'immeuble dans sa totalité.

Le Triade (Marcq en Baroeul - 59)

Un nouveau bail commercial a été signé sur la totalité des surfaces de l'immeuble avec le locataire déjà en place de type 6/9 ans prenant effet au 1^{er} février 2011. Depuis sa livraison en 2002, le Triade accueille le siège régional de l'entreprise publique RTE (Réseau de Transport d'Électricité).

• la commercialisation de Quai 33 (Puteaux – 92)

Un bail commercial de 12 ans ferme à effet au 1^{er} avril 2012 a été signé avec le courtier en assurances GRAS SAVOYE. Il porte sur une surface de bureaux de l'ordre de 18.000 m², soit 80% des surfaces de l'immeuble. Le bail prendra effet au cours du 1^{er} trimestre 2012.

Les 20% restants de l'immeuble ont été loués le 8 juillet dernier à Havas, pour une prise d'effet au 1^{er} septembre 2011 et une durée ferme de 9 ans.

Cette commercialisation a pour effet de porter le taux d'occupation du patrimoine au niveau remarquable de 99,2%.

• la livraison d'immeubles de bureaux neufs

52 Hoche (Paris 8^{ème})

Les travaux de construction et de rénovation de l'immeuble de bureaux 52 Hoche (Paris 8^{ème}) d'une surface de 11 130 m² ont été livrés le 21 février 2011. Cet immeuble a obtenu la certification HQE le label THPE (Très Haute Performance Energétique).

L'immeuble est loué en intégralité au cabinet d'avocats international Allen & Overy LPP, pour une durée ferme de 12 ans avec une sortie possible à 9 ans avec pénalité. Le bail a pris effet le 21 mai 2011.

LP3 (Seclin 59)

La livraison de l'immeuble LP3 (Lille Seclin 59) est intervenue le 15 février 2011. Celle-ci s'est accompagnée de la signature d'un nouveau bail regroupant l'ensemble des immeubles loués par Atos Worldline sur le site pour une durée ferme de 9 ans.

• la cession d'actifs non stratégiques

Center Parcs Sologne (41)

350 cottages du Center Parcs de Sologne ont été cédés à Pierre & Vacances pour 54 M€ hors droits. Cette opération s'accompagne de l'allongement de 2 ans et demi de la durée du bail (soit une échéance portée à mi 2023) sur les cottages restants et le centre aquatique et de loisirs. Avec cette signature qui fait suite à la cession d'un premier bloc de cottages en 2010, Eurosic poursuit le programme de recentrage de son patrimoine sur l'immobilier de bureaux.

Par ailleurs, dans le cadre d'une stratégie de maîtrise de la totalité de l'emprise foncière du Parc Saint-Christophe (Cergy – 95) détenue majoritairement par la foncière, Eurosic s'est porté acquéreur auprès des autres copropriétaires minoritaires de leurs immeubles permettant à Eurosic de détenir fin 2011 la totalité du bâti.

1.1.2 Description du patrimoine

1.1.2.1 Composition du patrimoine : 85% de bureaux principalement situés à Paris et en première couronne

Au 31 décembre 2011, le patrimoine du Groupe Eurosic s'élève à 1 727 M€ hors droits (1 811 M€ droits inclus). Il est concentré sur les actifs de bureaux (85%). Le solde du portefeuille se répartit entre des actifs de loisirs et de logistique.

Les actifs sont concentrés à 67,7% en Île-de-France, dont 57,6% dans Paris.

Répartition du patrimoine par classe d'actifs

Classe d'actifs	% des actifs en valeur HD au 31/12/2011	Valorisation HD au 31/12/2011 (M€)
Bureaux	85,2%	1 471,1
Actifs de diversification	14,8%	256,1
Total	100,0%	1 727,2

Répartition géographique du Patrimoine

Localisation	% des actifs en valeur HD au 31/12/2011	Valorisation HD au 31/12/2011 (M€)
Paris	57,6%	994,7
Île-de-France hors Paris	10,1%	175,3
Régions	32,3%	557,2
Total	100,0%	1 727,2

1.1.2.2 Baux : une sécurisation des flux de loyers de 6,5 années

Classe d'actifs	Taux d'occupation au 31/12/2011 *	Durée ferme résiduelle des baux (années)**
Bureaux	99,0%	6,0
Actifs de diversification	100,0%	9,0
Total	99,2%	6,5

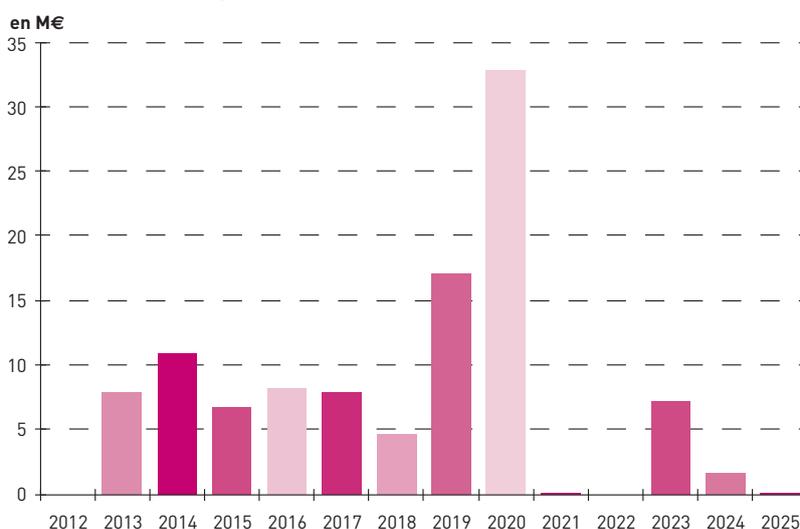
* Tous les baux Quai 33 inclus

** Prochaine option de sortie du locataire

Le taux d'occupation du patrimoine progresse de près de 7 points à 99,2% au 31 décembre 2011. Ce taux intègre le bail Gras Savoye sur Quai 33 signé en 2011 avec une prise d'effet au cours du premier trimestre 2012.

La maturité moyenne des baux jusqu'à la prochaine sortie possible de locataire atteint 6,5 ans. Les options de sortie dans les trois prochaines années représentent moins de 17% des loyers annuels.

Rythme de renouvellement des baux



1.2 Résultats consolidés de l'exercice 2011

1.2.1 Périmètre de consolidation et principes comptables

Au 31 décembre 2011, le périmètre de consolidation du Groupe Eurosic comprend deux nouvelles sociétés, la SAS Palmer et la SCI Doret Antares, consolidées par intégration globale. Le périmètre est constitué d'Eurosic SA et de 8 sociétés consolidées par intégration globale hormis la SCI Cuvier Montreuil intégrée proportionnellement à son pourcentage de détention par Eurosic S.A. de 50%. Il n'existe pas de société mise en équivalence ou non consolidée.

Il n'y a pas d'intérêts minoritaires, les sociétés intégrées globalement étant toutes détenues à 100% par Eurosic.

Les comptes consolidés du Groupe Eurosic sont préparés en référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne au 31 décembre 2011. Les principes comptables appliqués par le Groupe sont identiques à ceux utilisés l'année précédente. La norme révisée IAS 24 et les amendements d'IAS 1 Révisée et d'IFRS 7, d'applications obligatoires au 1^{er} janvier 2011 n'ont pas eu d'impact significatif sur les états financiers consolidés au 31 décembre 2011.

Eurosic a choisi de présenter ses Immeubles de Placement suivant le modèle du coût amorti proposé par la norme IAS 40 qui consiste à évaluer les immobilisations au coût, diminué des amortissements et pertes de valeurs cumulés.

Cette année, le Groupe a mis en œuvre une couverture globale de l'exposition au risque de taux. Les nouveaux instruments financiers acquis ou novés dans le cadre de cette stratégie ne remplissent pas les critères de comptabilité de couverture de la norme IAS 39. C'est pourquoi, leur variation de juste valeur à la clôture ne peut pas être comptabilisée en capitaux propres avec les instruments financiers historiques de couverture de risque de taux du crédit syndiqué, mais elle doit être présentée dans le compte de résultat. Le Groupe a décidé de les présenter séparément du « coût de l'endettement financier net » dans une ligne « Ajustements de valeurs des instruments financiers ».

Le compte de résultat consolidé fait apparaître une perte de -24,1 M€ au 31 décembre 2011 contre un bénéfice de +89,3 M€ en 2010.

Cette évolution très contrastée de -113,5 M€, provient de la traduction au compte de résultat des effets suivants :

- Accroissement de l'EBITDA consécutif à la mise en location fin 2010 et début 2011 des actifs 52 Hoche, Jazz et Quai 33 et à l'acquisition du portefeuille Palmer (+10,4 M€)
- Réduction des reprises de dépréciation d'actifs qui traduisaient en 2010 une appréciation du portefeuille de +78,2 M€ contre +14,4 M€ en 2011 (-63,8 M€)
- Accroissement des dotations nettes aux amortissements après acquisition du portefeuille Palmer (-2 M€ liés au portefeuille Palmer et -2,3M€ liés aux mises en service du 52 Hoche et Seclin)
- Résultat des cessions partielles des cottages du Center Parcs Sologne supérieur à ceux des cessions 2010 (+1,5 M€)
- Inscription au compte de résultat des frais d'acquisition du portefeuille Palmer en application de la norme IFRS 3R (-13,6 M€)
- Ajustement de valeur des instruments financiers (-28,6 M€)
- Résultat de cession des titres Cicobail en 2010 non récurrents sur 2011 (-11,3 M€)
- Accroissement du coût de l'endettement financier net (-3,8 M€), hors impact de cession des titres de Cicobail.

Hors ajustement de valeur des instruments financiers de -28,6 M€, le résultat net aurait été de +4,4 M€.

La décomposition en est la suivante :

Compte de résultat consolidé détaillé (K€)	31/12/2011	31/12/2010	Variation
Loyers nets	86 231	74 781	15,3%
Frais de structure	-7 521	-6 099	23,3%
Amortissements et dépréciations	-27 719	40 380	-168,6%
Résultat opérationnel courant	50 992	109 062	-53,2%
Résultat de cession des immeubles	7 682	6 130	25,3%
Effet des regroupements d'entreprise	-13 558	0	0%
Autres charges et produits opérationnels	69	-285	-124,4%
Résultat opérationnel	45 186	114 907	-60,7%
Produits financiers	1 893	12 135	-84,4%
Charges financières	-42 652	-37 752	13,0%
Coût de l'endettement financier net	-40 759	-25 618	59,1%
Ajustement de valeur des instruments financiers	-28 553	0	0%
Impôts sur les bénéfices	-5	0	0%
Résultat net consolidé	-24 131	89 289	-127,0%
Nombre moyen d'actions dilué	18 874 971	17 767 411	6,2%
Résultat net consolidé dilué / action	-1,28	5,03	-125,4%

Résultat et autres éléments du résultat global :

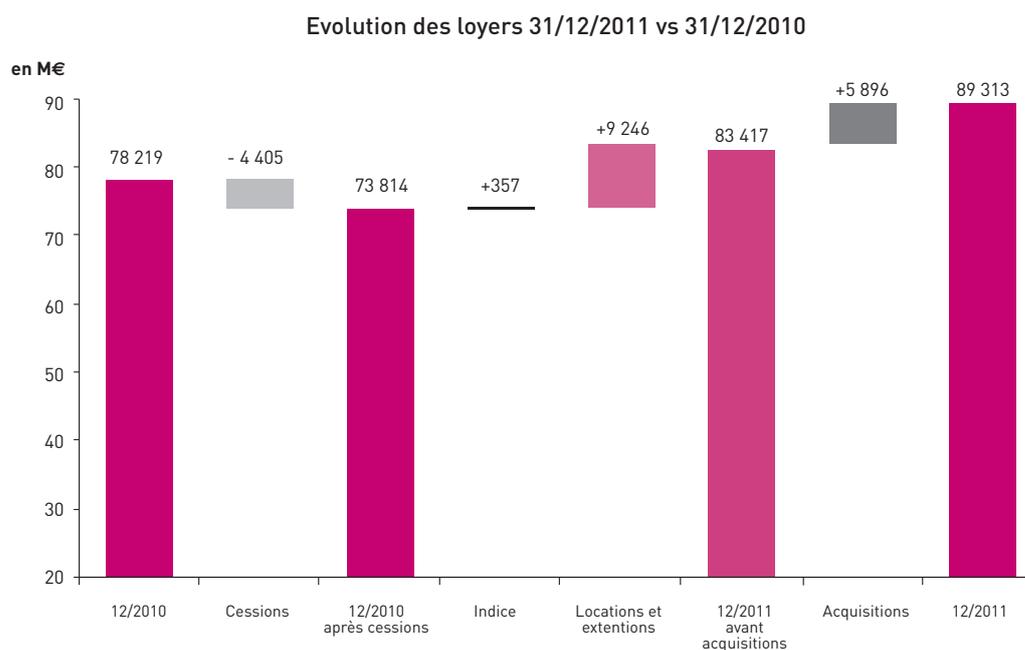
Résultat net consolidé	-24 131	89 289	-127,0%
Titres disponibles à la vente (nets d'impôt)	0	-10 865	
Couverture des flux de trésorerie (nette d'impôt)	16 423	-1 234	
Résultat global consolidé	-7 708	77 190	-110,0%

1.2.2 Evolution des loyers nets

La décomposition des loyers nets est la suivante :

En K€	31/12/2011	31/12/2010
Revenus locatifs bruts	89 313	78 219
Charges immobilières non récupérées	-3 081	-3 438
Total loyers nets	86 231	74 781
Loyers nets / revenus locatifs	96,5%	95,6%

Les revenus locatifs bruts se composent de loyers et d'honoraires de gestion. L'évolution de ces revenus sur l'exercice est la suivante :



17

Les revenus locatifs bruts du Groupe ont augmenté de +14,2% en 2011 pour atteindre 89,3 M€.

Les effets de périmètre sont consécutifs aux cessions intervenues en 2010 et 2011 (-4,4 M€) et à l'acquisition du portefeuille Palmer en octobre 2011 (+5,9 M€).

A périmètre constant, l'évolution ressort à +13,0%, dont +12,5% proviennent des mises en location des immeubles 52 Hoche (Paris 8^{ème}), Jazz (Boulogne 92) et du dernier bâtiment à Seclin (Lille 59). Les indexations de loyers représentent +0,5% de la progression.

Les revenus locatifs bruts de l'exercice proviennent aux trois quarts du patrimoine de Bureaux et pour le quart restant des Actifs de diversification.

Classe d'actifs	31/12/2011	31/12/2010
Bureaux	66 986	53 165
Actifs de diversification	22 327	25 054
Total revenus locatifs bruts	89 313	78 219

Les dix principaux locataires d'Eurosic sont des sociétés de premier plan qui représentent plus de 65% des loyers annuels au 31 décembre 2011. Il s'agit de BPCE, Pierre & Vacances, Natixis Global Asset Management, SPIE, Allen & Overy, Michelin, Atos Wordline, Intermarché, et France Telecom. A la clôture de l'exercice, les dépréciations de créances impayées représentaient 0,4% des revenus locatifs de l'année.

Le ratio de loyers nets sur revenus locatifs bruts s'améliore de près de 1% pour s'établir à 96,5% en 2011. Les charges sur immeubles non refacturées proviennent principalement de l'immeuble de bureaux de Quai 33 (Puteaux) qui a été totalement vacant sur les deux tiers de l'exercice et qui ne sera totalement occupé qu'à compter de la fin du premier trimestre 2012.

1.2.3 Résultat opérationnel

En K€	31/12/2011	31/12/2010	Variation
Loyers nets	86 231	74 781	15%
Frais de structure	-7 521	-6 099	23%
Amortissements et dépréciations	-27 719	40 380	-169%
Résultat opérationnel courant	50 992	109 062	-53%
Plus-value nette / cession d'immeubles	7 682	6 130	25%
Effets des regroupements d'entreprise	-13 558		0%
Autres produits et charges opérationnels	69	-285	-124%
Résultat opérationnel	45 186	114 907	-61%

Les frais de structure progressent de 23% sur l'exercice à 7,5 M€, principalement du fait des frais non récurrents consécutifs à la restructuration de la dette lors du changement d'actionnaires et à l'intégration au quatrième trimestre de l'équipe de gestion des actifs du portefeuille Palmer.

Le Groupe a réalisé au 31 décembre 2011 des tests de dépréciation de ses actifs immobiliers. En application d'IAS 36, la valeur recouvrable a été déterminée sur la base des tests de valorisation réalisés par les experts en retenant la plus élevée entre la «juste valeur» diminuée des coûts de la vente (valeur vénale HD ou valeur net vendeur), et la «valeur d'utilité» qui reflète une estimation des flux de trésorerie futurs (méthode par actualisation des cash-flow ou DCF).

Le test consiste à comparer la valeur nette comptable avec la valeur recouvrable de chaque actif composant le patrimoine immobilier.

A l'issue de ces tests, Eurosic a comptabilisé une reprise de dépréciations nettes égale à +14,4 M€, à comparer à +78,3 M€ en 2010.

Les dotations aux amortissements des immeubles de placement s'élèvent à 41,3 M€ en 2011 contre 37,9 M€ en 2010. Cet accroissement provient pour 2 M€ des immeubles du portefeuille Palmer et pour le solde des mises en service au cours du premier trimestre 2011 de 52 Hoche (Paris 8^{ème}) et du dernier bâtiment de Seclin (59).

Les charges et produits non courants inscrits dans le résultat opérationnel sont :

- le résultat de cession des 350 cottages de Center Parcs Sologne pour +7,7 M€ (cf. § 1.1.1 Faits marquants),
- les frais d'acquisition du portefeuille Palmer de -13,6 M€ qui ont été intégralement comptabilisés en résultat compte tenu du traitement de cette acquisition en tant que Regroupement d'Entreprises au sens de la norme IFRS 3R.

1.2.4 Résultat financier du Groupe

En K€	31/12/2011	31/12/2010
Produits financiers	1 893	12 135
Charges financières*	-42 652	-37 752
Coût de l'endettement financier net	-40 759	-25 618
Ajustement de valeur des instruments financiers	-28 553	0

* dont charges d'intérêts des travaux des opérations en développement : 0,1 M€ en 2011 et 0,7 M€ en 2010

L'endettement financier net s'élève à -40,8 M€ et l'ajustement de valeur des instruments financiers ressort à -28,6 M€.

Le coût de l'endettement financier net a bénéficié en 2010 des dividendes et de la plus-value de cession des titres Cicobail (+11,3 M€). Après correction de cet élément exceptionnel, le coût de l'endettement financier net progresse de +10,3% sous l'effet combiné d'une augmentation de l'encours moyen de la dette de +45 M€ (+5,8%) et d'une hausse de la marge bancaire moyenne pour le solde.

Au cours de l'exercice 2011, Eurosic a procédé à plusieurs opérations sur les instruments financiers de couverture de taux d'intérêt du crédit syndiqué. En effet, des swaps ont été résiliés en juin et décembre, d'autres ont été novés pour constituer une nouvelle relation de couverture, et de nouveaux instruments ont été contractés. Les instruments délégués à la couverture du crédit hypothécaire Natixis et au crédit contracté pour le financement du portefeuille Palmer, ont été désignés comptablement comme des instruments de transaction au 31 décembre 2011.

La résiliation et la déqualification de swaps dont les variations de juste valeur étaient jusqu'alors inscrites en capitaux propres, ont entraîné le transfert en compte de résultat d'un montant de -7,7 M€ prélevé sur le stock de variation de juste valeur. De plus, les frais de rupture d'instruments financiers ont impacté le compte de résultat à hauteur de -4,8 M€ en raison de l'amortissement concomitant de la dette couverte. Enfin, les variations de juste valeur constatées au cours de l'exercice de ces instruments dérivés se sont traduites par une charge de -16,1 M€. Au total, les -28,6 M€ d'ajustement de valeur des instruments financiers se décomposent entre -11,7 M€ de déqualification, -16,1 M€ de variation de juste valeur et -0,75 M€ d'étalement de stock d'OCI.

1.2.5 Cash-flow courant

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.

Les charges non récurrentes sont constituées des variations de juste valeur des instruments de transaction, des honoraires consécutifs à la restructuration du crédit syndiqué, des frais d'acquisition et des charges liées à l'acquisition du portefeuille Palmer.

Le cash-flow courant s'élève à +40,4 M€ en 2011 contre +33,4 M€ en 2010, en progression de +21,0%. Cette évolution est principalement liée à l'accroissement des loyers nets (+15%).

Le cash-flow courant par action dilué, calculé sur le nombre moyen d'actions de l'exercice 2011, s'élève ainsi à +2,14 € contre +1,88 € en 2010, soit une progression de +13,9%.

Calcul du cash-flow (K€)	31/12/2011	31/12/2010
Résultat net consolidé	-24 131	89 289
Plus-value nette des cessions d'immeubles	-7 682	-6 130
Amortissements et provisions	27 719	-40 380
Charges opérationnelles non récurrentes nettes	14 350	35
Ajustement de valeur des instruments financiers	28 553	
Charges financières non courantes ou non cash	1 471	-10 094
Charges d'intérêts sur travaux en développement	105	656
Cash-flow courant (K€) (hors impôt et hors variation du BFR)	40 384	33 376
Nombre moyen d'actions dilué	18 874 971	17 767 411
Cash-flow par action	2,14 €	1,88 €

19

1.3 Situation financière du Groupe Eurosic

1.3.1 Évolution des capitaux propres

	En K€
Capitaux propres consolidés au 31/12/2010	588 747
- Dividendes distribués	-31 894
- Augmentation de capital	172 654
- Autres retraitements	681
- Résultat global consolidé de l'exercice	-7 708
Variation des capitaux propres consolidés	133 733
Capitaux propres consolidés au 31/12/2011	722 480

Au 31 décembre 2011, les capitaux propres consolidés sont en progression de +133,7 M€, pour s'élever à 722,5 M€. Cette évolution provient de l'augmentation de capital de +172,7 M€ nets de frais, réalisée en octobre 2011 et minorée par la distribution de -31,9 M€ et par le résultat global consolidé de -7,7 M€ (hors ajustement de valeur des instruments financiers).

1.3.2 Situation d'endettement net

Le 15 juin 2011, le crédit syndiqué de 580 M€ a été remboursé à hauteur de 215 M€ par la mise en place à due concurrence d'un crédit hypothécaire à 5 ans adossé à l'immeuble Avant Seine (Paris 13^{ème}) octroyé par Natixis.

Le crédit a été maintenu avec une échéance inchangée après accord des banques du pool sur la modification de la clause de changement de contrôle induite par la sortie de Nexity Participations et Banque Palatine.

Le 22 novembre 2011, la cession de cottages sur le Center Parcs de Sologne a permis un remboursement supplémentaire du crédit syndiqué de 33,9 M€.

Une convention de crédit de 170 M€, remboursable trimestriellement à hauteur de 0,25% du montant en principal et in fine à échéance du 14 septembre 2016, a été signée le 14 octobre 2011 avec un pool de banques composé de CACIB, Helaba, BECM, BNP, LCL et CA IDF pour financer à hauteur de 50% l'acquisition du portefeuille Palmer.

Les autres dettes bancaires n'ont pas été modifiées. Elles sont in fine et se composent d'un crédit corporate à taux fixe de BPCE de 175,6 M€ et du crédit Bayern LB qui finance la SCI Cuvier-Montreuil pour 30 M€ en quote-part.

Au total, l'encours brut de la dette bancaire s'élève à 921,8 M€ au 31 décembre 2011 (hors frais d'émission d'emprunt non imputés de 7,0 M€ et financement en crédit-bail de 4,3 M€) contre 785,7 M€ en 2010.

La maturité moyenne de la dette s'établit à 4,2 ans et les échéances sont les suivantes :

- Crédit syndiqué : juillet 2014,
- Crédit Terra Nova : octobre 2015,
- Crédit Avant Seine : juin 2016,
- Crédit Palmer : septembre 2016,
- Crédit BPCE: mai 2018.

Il n'y a donc pas d'échéance significative de remboursement obligatoire avant 2014.

Le taux d'intérêt moyen global de la dette ressort à 4,71% en 2011 contre 4,58% en 2010.

La dette financière nette est couverte à près de 91% au 31/12/2011 contre une hausse des taux d'intérêt à travers :

- Les couvertures de taux en place composées de swaps et d'un tunnel (660,1 M€)
- Le taux fixe applicable au crédit BPCE (175,5 M€)

Au 31 décembre 2011, les ratios financiers d'endettement net et de couverture des intérêts sont les suivants :

En M€	31/12/2011	31/12/2010
Patrimoine à la juste valeur	1 727,2	1 387,5
Dettes bancaires brutes	914,8	781,5
Autres dettes	5,1	7,5
Trésorerie	64,2	90,6
Dette nette	854,0	698,4
LTV	49,5%	50,3%

	31/12/2011	31/12/2010
EBITDA	78 780	68 433
Coût de l'endettement financier net	-40 759	-35 486*
ICR	1,93 x	1,93 x

* Coût de l'endettement corrigé de la plus-value sur titres Cicobail

Les covenants financiers contractuels minimaux des crédits (ratio de couverture d'intérêt minimum (ICR) supérieur ou égal à 1,75 x et un ratio d'endettement maximum (LTV) inférieur ou égal à 60%) sont respectés au 31 décembre 2011.

1.3.3 Autres postes du bilan consolidé

Actif du bilan consolidé

En K€	31/12/2011	31/12/2010
Immeubles de placement au coût amorti	1 649 832	1 358 321
Instruments financiers dérivés	191	0
Autres actifs non courants	3 499	3 753
Total actifs non courants	1 653 522	1 362 074
Créances	15 341	9 941
Trésorerie et équivalents de trésorerie	64 194	90 592
Total actifs courants	79 536	100 533
Total actif	1 733 058	1 462 607

Les immeubles de placement qui sont comptabilisés au coût amorti, ont connu l'évolution suivante au cours de l'année 2011 :

Au 31 décembre 2010	1 358 321
Investissements	364 276
Cessions	-45 810
Dotation aux amortissements et dépréciations sur immeubles de placement	-26 955
Au 31 décembre 2011	1 649 832

La Valeur Nette Comptable des actifs immobiliers a progressé de 291,5 M€. Les investissements se composent principalement de l'acquisition du portefeuille Palmer et des travaux de l'exercice, dont 13 M€ concernent la rénovation d'une partie du Center Parcs de Normandie, conformément aux accords conclus avec Pierre & Vacances en octobre 2010. Ces travaux donnent lieu à la perception de loyers complémentaires. Les cottages du Center Parcs Sologne ont été cédés pour une Valeur Nette Comptable de 45,9 M€.

21

Passif du bilan consolidé

En K€	31/12/2011	31/12/2010
Capitaux propres consolidés (§ 1.3.1)	722 480	588 747
Dettes bancaires (§1.3.2)	913 068	781 518
Autres passifs non courants	19 464	13 010
Instruments financiers dérivés	50 336	47 681
Impôt différé passif	0	0
Impôt exigible non courant	0	0
Passifs non courants	982 868	842 209
Dettes bancaires à moins d'un an	1 700	0
Impôt exigible courant	6	0
Autres passifs courants	26 004	31 651
Passifs courants	27 710	31 651
Total passif	1 733 058	1 462 607

Le passif non courant s'élève à 982,8 M€ contre 842,2 M€ en 2010. Hors dettes bancaires, ce poste comprend la juste valeur négative des instruments financiers pour 50,3 M€ (+2,7 M€) et les dépôts de garantie reçus des locataires pour 15,6 M€ (+6,7 M€). Le passif courant ressort à 27,7 M€ au 31 décembre 2011 contre 31,6 M€ en 2010.

1.3.4 Engagements hors bilan

Il convient de se référer au paragraphe correspondant de l'annexe aux comptes consolidés du Groupe Eurosic, figurant au paragraphe I.3 du présent document de référence.

1.4 Patrimoine et actif net réévalués au 31 décembre 2011

La liste des actifs au 31 décembre 2011 figure en annexe 1.

1.4.1 Valorisation du patrimoine au 31 décembre 2011

1.4.1.1 Méthodologie générale retenue

Le patrimoine du Groupe Eurosic a fait l'objet d'une expertise en valeur au 31 décembre 2011 menée par Catella Valuation, CB Richard Ellis et DTZ EUREXI.

Eurosic fait réaliser une évaluation de chacun de ses actifs à chaque arrêté (semestriels et annuels). Eurosic ne procède pas à des évaluations en interne de ses actifs et les valeurs de marché retenues sont exclusivement celles définies par les experts. Ces évaluations sont menées de manière indépendante par des experts membres de l'AFREXIM (Association Française des Sociétés d'Expertise Immobilière). A ce titre, les experts effectuent leurs expertises dans le respect de la Charte de l'Expertise, le Red Book de la RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) et les EVS (European Valuation Standards) de TEGoVA (European Group of Valuers' Associations).

Le principe de rotation des experts et des expertises est le suivant : changement d'expert pour chaque actif tous les 4 ans ; réalisation d'un rapport d'expertise détaillé tous les 2 ans avec pour chaque période intermédiaire la réalisation d'une actualisation de l'expertise. L'affectation des actifs par expert s'effectue notamment par zone géographique et par typologie d'actif.

Dans le cadre de ses évaluations, Eurosic fournit aux experts l'ensemble des informations nécessaires à leurs travaux, à titre d'exemple et de façon non exhaustive les informations suivantes : titres de propriété, plans, état locatif, baux, budget de travaux, documents techniques, courrier significatif. Ces éléments leur permettent d'affiner les hypothèses retenues.

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,

22

Classe d'actifs	Taux de rendement	Taux d'actualisation	Taux de rendement effectif potentiel
Bureaux	De 4,75% à 11,00%	De 5,80% à 9,25%	De 4,90% à 12,20%
Diversification	De 6,50% à 11,50%	De 7,00% à 8,00%	De 6,80% à 10,70%

Les hypothèses de marché sont définies et retenues par les experts eux-mêmes. Les méthodes retenues pour la valorisation des actifs sont détaillées ci-après :

Méthode par capitalisation des revenus

Cette méthode consiste, à partir soit d'un revenu constaté ou existant, soit d'un revenu théorique ou potentiel (loyer de marché ou valeur locative de marché), à capitaliser ce revenu en lui appliquant un taux de rendement.

Pour la méthode par capitalisation des revenus, l'approche utilisée est la suivante :

- Détermination de la valeur locative de marché,
- Capitalisation de la valeur locative de marché à un taux de rendement de marché permettant d'obtenir la valeur vénale de l'ensemble immobilier s'il était loué à la valeur locative de marché,
- Analyse locataire par locataire de la position du loyer actuel net par rapport à la valeur locative de marché,
- Actualisation de l'écart entre la valeur locative de marché et le revenu net perçu jusqu'à l'échéance du bail quand le loyer est inférieur à la valeur locative de marché, et jusqu'à la fin de la période triennale, ou période ferme, quand le loyer est supérieur à la valeur locative de marché,
- Ajout des différentiels entre le loyer et la valeur locative de marché pendant la durée considérée à la valeur vénale droits inclus ci-dessus pour déterminer la valeur vénale de l'ensemble immobilier compte tenu de son état d'occupation.

En cas de vacance locative, le manque à gagner, correspondant à la durée estimée de commercialisation des locaux vacants (valeur locative et charges afférentes), est déduit de la valeur vénale droits inclus, de même que les travaux preneurs forfaitisés. Les droits d'enregistrement (forfaitisés à 6,20%) ou des frais de vente (1,80%) pour les immeubles en TVA le cas échéant sont déduits pour obtenir la valeur vénale hors droits ou hors Frais.

Méthode par actualisation des Cash-Flows

Cette méthode repose sur l'estimation des revenus et charges prévisionnels de l'immeuble, sur la détermination d'une «valeur à terme» ou valeur de sortie à l'issue de la période d'analyse et sur l'actualisation de l'ensemble des flux de trésorerie.

Il s'agit, sur une période donnée et prospectivement, d'anticiper l'ensemble des événements (traduits en flux financiers) qui vont impacter positivement et négativement la vie de l'immeuble (loyers, charges, vacance, travaux...). Par le biais de l'actualisation, l'ensemble de ces flux futurs sera ramené en valeur d'aujourd'hui afin de déterminer la valeur actuelle de l'actif.

La Valeur Vénale dans la méthode des Cash-Flows Actualisés est déterminée par les éléments suivants :

- Des flux financiers nets actualisés comprenant les revenus et les charges :
 - Revenus : loyers minimums garantis, un forfait annuel de loyers variables le cas échéant, les autres recettes pérennes ;
 - Charges : charges non refacturables, frais de gestions et de commercialisation, loyers douteux, travaux de commercialisation, budgets de gros travaux (montants non récupérables), travaux d'entretien et enfin prise en compte d'un forfait d'abattement de loyers et aménagements le cas échéant.
 - Le Prix de revente en fin de période : Cash-Flow net de l'année 11 capitalisé, fiscalité et frais d'acte déduits, et encaissé en fin d'année 10.
- Un taux d'actualisation : ce taux permet de calculer la valeur actuelle des Cash-Flows nets futurs. Ce taux d'actualisation peut être approché de plusieurs façons :
 - par un taux de base (type OAT 10 ans) auquel nous ajoutons une prime de risque du secteur immobilier et une prime de risque associé à l'immeuble ;
 - par le taux de rendement majoré du taux de croissance du revenu,
 - par l'approche du coût moyen pondéré du capital : WACC.

Pour la méthode par actualisation des Cash-Flows, les hypothèses considérées sont les suivantes :

- 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 d'enregistrements à la sortie : 6,20%

Choix de la conclusion

La valeur de conclusion retenue est laissée à la libre appréciation des experts, et doit se situer dans la fourchette des valeurs obtenues par les deux méthodes d'évaluation retenues.

Le « taux d'occupation » est le rapport entre les surfaces louées et la surface totale ; le « taux de vacance » est le rapport entre les surfaces vacantes et la surface totale.

Honoraires des experts immobiliers

Les honoraires des experts immobiliers sont calculés sous forme d'un forfait par actif qui tient compte de la surface, de l'état locatif et de la localisation de l'actif.

Exercice 2011 Honoraires d'expertises en €	CBRE	CATELLA	DTZ	Total
Emetteur	0	25 300	21 700	47 000
Filiales intégrées globalement	45 642	17 600	11 850	75 092
Total	45 642	42 900	33 550	122 092

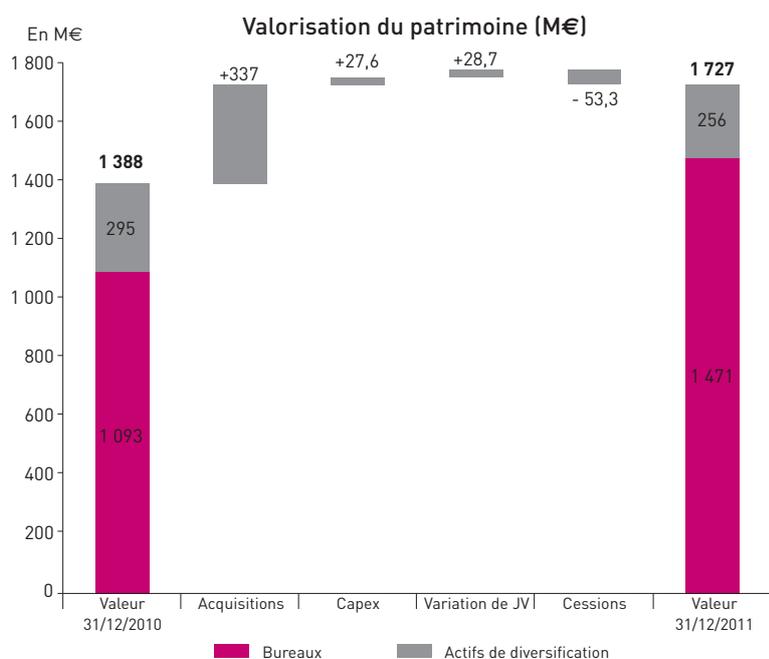
En complément, il convient de se référer au Rapport de synthèse des experts figurant au paragraphe I.13 du présent document de référence.

1.4.1.2 Evolution des valeurs d'actifs

Au 31 décembre 2011, la valeur du patrimoine s'élève à 1 727,2 M€ hors droits offrant un taux de rendement hors droits de 7,0%.

Classe des actifs	Valorisation HD au 31/12/2011 (M€)	Valorisation HD au 31/12/2010 (M€)	Taux de rendement HD au 31/12/2011	Taux de rendement HD au 31/12/2010
Bureaux	1 471,1	1 092,8	6,9%	6,5%
Actifs de diversification	256,1	294,7	8,0%	7,6%
Total	1 727,2	1 387,5	7,0%	6,8%

En volume, le patrimoine s'accroît de +339,7 M€, soit une augmentation de +25%. Corrigée des Capex (travaux) et des cessions, la croissance en valeur est de +28,7 M€. A périmètre constant, y compris Palmer, les valeurs du patrimoine augmentent de 1,7%.



1.4.1.3 Variation de juste valeur en 2011

Sur la base des expertises, la juste valeur augmente de +28,7 M€ en 2011 sur le périmètre à fin d'année. Cette progression est principalement concentrée sur les Bureaux et s'explique par l'augmentation de la juste valeur sur le portefeuille Palmer :

	En M€
Bureaux	+26,9
Actifs de diversification	+1,8
Total	+28,7

1.4.2 ANR Triple Net (EPRA NNAV)

La détermination de l'actif net réévalué du Groupe hors droits et droits inclus est présentée dans le tableau ci-après :

En M€		31/12/2011	31/12/2010
Capitaux propres consolidés		722,5	588,7
	en € par action dilué	31,63 €	33,14 €
Plus-value latente sur immeuble hors droits nette du solde de franchise		70,1	29,2
ANR hors droits ou de liquidation		792,6	618,0
Nombre d'actions dilué en fin d'exercice		22 843 395	17 767 411
	en € par action dilué	34,70 €	34,78 €
Droits et frais de mutation		84,0	70,6
ANR droits inclus ou de reconstitution		876,6	688,6
	en € par action dilué	38,37 €	38,76 €

Les capitaux propres consolidés en normes IFRS sont déterminés avec l'application de la méthode du coût amorti de la norme IAS 40 «Immeubles de placement». Ils n'incluent donc pas de plus ou moins-values latentes sur les actifs.

En conséquence, l'actif net réévalué (ANR) hors droits est obtenu après prise en compte des plus-values latentes sur les actifs calculées à partir des valeurs hors droits fournies par les experts indépendants et déduction du solde des franchises, sans effectuer par ailleurs de calcul de juste valeur de la dette.

L'ANR hors droits par action dilué est calculé sur la base des titres donnant accès au capital, après déduction des titres d'auto contrôle (67 479 actions au 31 décembre 2011), en tenant compte des instruments dilutifs (71 000 attributions gratuites d'actions) au 31 décembre 2011.

L'ANR est quasi stable à 34,70 € / action dilué au 31 décembre 2011, contre 34,78 € au 31 décembre 2010 après augmentation de capital.

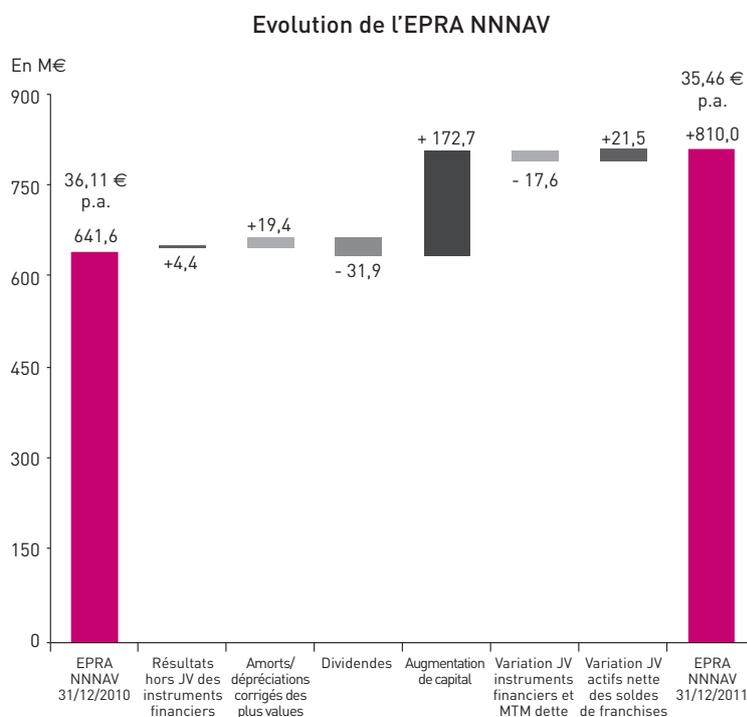
ANR Triple Net (EPRA NNNAV)

Afin de donner une meilleure information aux utilisateurs des états financiers en leur permettant de comparer l'ANR d'Eurosic avec celui des autres foncières cotées, le Groupe Eurosic applique depuis 2010 le standard de calcul recommandé par l'EPRA (European Public Real Estate Association).

L'ANR (EPRA NAV) correspond à l'ANR hors droits avant prise en compte de la juste valeur des instruments financiers, tandis que l'ANR Triple Net (EPRA NNNAV) appréhende la juste valeur des instruments financiers dérivés et celle des emprunts à taux fixe.

L'EPRA NAV s'établit au 31 décembre 2011 à 36,90 € par action, en diminution de -1,5% et l'EPRA NNNAV s'établit à 35,46 € par action dilué au 31 décembre 2011 en diminution de -1,8%.

	31/12/2011	31/12/2010	Variation
Nombre d'actions	22 843 395	17 767 411	
ANR hors droits (M€)	792,6	618,0	
ANR / action dilué	34,70 €	34,78 €	-0,2%
Annulation de la juste valeur des instruments financiers (M€)	50,3	47,7	
EPRA NAV (M€)	842,9	665,7	
EPRA NAV / action dilué	36,90 €	37,47 €	-1,5%
Juste valeur des instruments financiers (M€)	-50,3	-47,7	
Mise en juste valeur de la dette à taux fixe (M€)	17,4	23,6	
EPRA NNNAV	810,0	641,6	
EPRA NNNAV / action dilué	35,46 €	36,11 €	-1,8%



2 ÉTATS FINANCIERS SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2011

2.1 Compte de résultat

Eurosic S.A. a réalisé au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011, un résultat net social de +3,9 M€ contre +95,5 M€ en 2010.

Le compte de résultat simplifié se présente comme suit :

En K€	31/12/2011	31/12/2010
Chiffre d'affaires	55 298	53 982
Reprise de dépréciations et autres produits	19 800	85 200
Produits d'exploitation	75 097	139 182
Charges de structure et charges immobilières	14 848	13 632
Dotations aux amortissements et dépréciations et autres charges	33 104	33 655
Charges d'exploitation	47 951	47 287
Résultat d'exploitation	27 146	91 895
Résultat financier	-25 801	278
Résultat exceptionnel	2 587	3 313
Résultat net	3 932	95 486

2.1.1 Produits d'exploitation

En K€	31/12/2011	31/12/2010
Loyers	49 548	49 580
Refacturations	4 897	3 448
Honoraires de gestion	853	954
Reprises sur amortissements et dépréciations	19 679	85 037
Autres produits	121	163
Total des produits d'exploitation	75 097	139 182

Les produits d'exploitation sont en diminution sur l'exercice et s'établissent à 75,1 M€ contre 139,2 M€ en 2010.

Les loyers sont stables en 2011 à près de 50 M€.

La diminution de la progression des valeurs des actifs immobiliers est reflétée dans le niveau des reprises sur amortissements et dépréciations (+19,7 M€ contre +85,0 M€). Ce poste explique à lui seul la baisse des produits d'exploitation de -64,1 M€.

2.1.2 Charges d'exploitation

En K€	31/12/2011	31/12/2010
Autres achats et charges externes	5 783	6 889
Impôts, taxes et versements assimilés	4 304	3 437
Frais de personnel	4 760	3 306
Dotations aux amortissements	21 485	20 188
Dotations aux dépréciations locataires	372	0
Dotations aux dépréciations des immobilisations / Mali de fusion	10 990	13 288
Dotations aux provisions pour risques	103	0
Autres	154	179
Total des charges d'exploitation	47 951	47 287

Les charges d'exploitation sont stables à 47,9 M€ en 2011 contre 47,3 M€ en 2010. Les principales variations concernent les frais de personnel qui augmentent de 1,5 M€ en raison notamment de l'intégration au début du 4^{ème} trimestre de l'équipe de gestion du portefeuille Palmer de 13 personnes. Les dotations aux amortissements augmentent de 1,3 M€ après la mise en service de l'immeuble 52 Hoche (Paris 8^{ème}) au cours du 1^{er} trimestre 2011, tandis que les dotations aux dépréciations diminuent de -2,3 M€ sur 2011. Les IDR (Indemnités de Départ à la Retraite) sont comptabilisées pour la 1^{ère} fois cette année (méthode préférentielle) pour 0,1 M€.

2.1.3 Résultat financier

En K€	31/12/2011	31/12/2010
Produits de participations	17 954	36 451
Autres intérêts et produits assimilés	2 201	1 538
Reprises de dépréciations et transfert de charges	18 550	8 256
Produits nets sur cession de VMP	865	26
Total des produits financiers	39 569	46 271
Dépréciations / provisions	15 764	13 334
Intérêts et charges assimilées	49 607	32 659
Total des charges financières	65 370	45 993
Résultat financier	-25 801	278

Le résultat financier est négatif en 2011 à -25,8 M€ contre +0,3 M€ en 2010.

Les produits de participations baissent de +36,5 M€ à +18,0 M€ en raison de 16,4 M€ d'acomptes sur dividendes exceptionnels versés en 2010 par 2 filiales, après cession des immeubles Faubourg St Martin et de 173 cottages du Center Parcs du Domaine des Bois Francs. Les reprises de dépréciation à +18,6 M€ contre +8,3 M€ en 2010 reflètent l'accroissement de la juste valeur de l'immeuble Quai 33 porté par la SCI Tower.

Les intérêts et charges s'élèvent à 49,6 M€ en 2011 contre 32,7 M€ en 2010, du fait notamment de 9,4 M€ de soultes de résiliation de swaps, de 6,5 M€ liés à l'affectation de la perte 2010 de la SCI Tower.

2.1.4 Résultat exceptionnel

En K€	31/12/2011	31/12/2010
Produits exceptionnels	53 656	43 776
Opérations de gestion	-2	459
Opérations en capital	51 071	40 004
Charges exceptionnelles	51 069	40 463
Résultat exceptionnel	2 587	3 313

Le résultat exceptionnel de +2,6 M€ enregistre la plus-value de cession des cottages de Center Parcs Sologne.

2.2 Situation financière de la Société

2.2.1 Évolution des capitaux propres

Les capitaux propres passent de 691,7 M€ à 836,4 M€ au 31 décembre 2011.

En €	Solde au 31/12/2010	Affectation du résultat 2010	Autres	Distribution	Résultat 2011	Solde au 31/12/2011
Capital	266 055 088		80 741 568			346 796 656
Capital appelé	18 641 328					18 641 328
Prime d'émission	102 275 369			-32 028 347		70 247 022
Prime d'émission aug 2009	7 190 843					7 190 843
Prime d'émission aug 2011			91 912 039			91 912 039
Prime apport	364 956 534					364 956 534
Prime fusion	64 585					64 585
Prime fusion sur boni	38 711 793					38 711 793
Charges imputées	0					0
Ecart de réévaluation	0					0
Réserve légale	26 311 214					26 311 214
Autres réserves	0					0
Report à nouveau	-227 964 330	95 486 737		134 084		-132 343 509
Autres réserves AGA	12 852					12 852
Distribution	0					0
Résultat	95 486 737	-95 486 737			3 932 430	3 932 430
Situation nette	691 742 013	0	172 653 607	-31 894 264	3 932 430	836 433 787

L'augmentation des capitaux propres est essentiellement due à l'augmentation de capital nette de frais pour +172,6 M€, puis au résultat de l'exercice pour +3,9 M€, quant à l'effet de la distribution il est de -31,9 M€.

2.2.2 Situation d'endettement net

En K€	31/12/2011	31/12/2010
Emprunts bancaires	509 829	542 970
Autres dettes financières	34 038	27 197
Dettes financières brutes	543 866	570 167
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-62 784	-89 950
Endettement net	481 082	480 217

L'endettement net reste stable en 2011 à 481,1 M€ contre 480,2 M€ en 2010.

Cependant, l'encours brut bancaire sur Eurosic S.A. diminue de -33,1 M€ après le remboursement intégral de la quote-part crédit syndiqué finançant l'actif de Center Parcs Sologne à la suite de la cession de 350 cottages (cf. § 1.1.1.).

2.2.3 Autres postes du bilan

L'actif immobilisé net est passé de 1 137,5 M€ au 31 décembre 2010 à 1 263,1 M€ au 31 décembre 2011 avec la décomposition suivante :

En K€	31/12/2011	31/12/2010
Immobilisations incorporelles nettes	133 634	141 431
Immobilisations corporelles nettes	837 877	878 529
Immobilisations financières nettes	291 625	117 583
Total des actifs immobilisés	1 263 136	1 137 543

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles diminuent de 7,7 M€ au cours de l'exercice à la suite du transfert en résultat du mali de fusion affecté au Center Parcs Sologne au prorata des cottages vendus et des reprises de dépréciation.

Immobilisations corporelles

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

Sur l'exercice, elles baissent de -40,7 M€ sous l'effet de la cession des cottages et des dotations nettes de reprises de dépréciations.

Les variations brutes sur l'exercice résultent principalement des travaux réalisés sur l'immeuble du 52 Hoche (Paris 8^{ème}) et de la cession Sologne :

En K€	31/12/2011
Valeurs brutes début d'exercice	1 017 402
+ Travaux immobilisés	9 528
+ Acquisitions	6 258
- Cessions	-41 863
Valeurs brutes fin d'exercice	991 325

29

Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont composées essentiellement des titres qu'Eurosic détient à 100% dans ses 8 filiales et à 50% dans la SCI Cuvier-Montreuil.

Les variations brutes sur l'exercice résultent essentiellement de la création de 2 filiales : la SAS Eurosic Palmer et la SAS Doret Antares, et se décomposent de la manière suivante :

En K€	31/12/2011
Valeurs brutes début d'exercice	136 645
+ Acquisitions	170 776
- Cessions	0
Valeurs brutes fin d'exercice	307 421

Les acquisitions sont constituées par les créations de la SAS Eurosic Palmer et de la SAS Doret Antares pour 130,8 M€, du prêt consenti à la SAS Eurosic Palmer pour 39,8 M€. Ces sommes proviennent de l'augmentation de capital de 172,7 M€.

Actif circulant

En K€	31/12/2011	31/12/2010
Créances	75 842	64 988
VMP et disponibilités	63 858	91 289
Charges constatées d'avance	3 740	2 814
Actif circulant	143 440	159 091

La diminution de l'actif circulant provient pour une grande part de la trésorerie qui baisse de 91,3 M€ à 63,8 M€.

2.2.4 Engagements hors bilan

Il convient de se référer au paragraphe correspondant de l'annexe aux comptes sociaux d'Eurosic S.A. figurant au paragraphe I.5 du présent document de référence.

2.3 Délai de paiement

En K€	31/12/2011	31/12/2010
Fournisseurs Factures dues (hors dettes sur factures non parvenues)	1 708	473
Décomposition		
Dettes fournisseurs sur biens et services	1 502	468
Dettes fournisseurs sur immobilisations	206	5

Ces dettes sont échues à moins de 30 jours.

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

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

2.4 Affectation du résultat et distribution

Proposition d'affectation du résultat :

Nous vous proposons d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2011, d'un montant de 3 932 430 €, de la façon suivante :

- Imputation à hauteur de 3 932 430 € sur le poste «report à nouveau».

Sur la base du cash-flow courant de 2,14 € par action, il est proposé à l'Assemblée Générale du 17 avril 2012 de distribuer la somme de 43 395 760,60 €, soit 1,90 € par action en numéraire, prélevée sur le poste «prime d'émission».

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

La date de mise en paiement interviendra le 24 avril 2012.

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 action	Distribution globale (en €)
Au 31/12/2008	16 628 443	1,60 ^(*)	26 605 509,00
Au 31/12/2009	16 628 443	1,80 ^(*)	29 931 197,40
Au 31/12/2010	17 793 526	1,80 ^(*)	32 028 346,80

^(*) résultant d'une distribution exceptionnelle de réserves ayant la nature fiscale d'un remboursement d'apport au sens de l'article 112 1° du Code général des impôts

3 ÉVOLUTION ET PERSPECTIVES D'AVENIR

3.1 Événements postérieurs à la clôture

Signature d'une promesse unilatérale de vente sur le 52 Hoche et Avant Seine pour 508 M€ net vendeur

Eurosic a consenti à un fonds d'investissement conseillé par J.P.Morgan Asset Management une option pour l'acquisition des immeubles de bureaux 52 Hoche (Paris 8^{ème}) loué à Allen & Overy et Avant Seine (Paris 13^{ème}), loué au groupe BPCE, totalisant ensemble près de 54 500 m². Cette promesse est assortie des conditions suspensives usuelles et devrait être réalisée fin juin 2012, permettant ainsi à Eurosic d'appréhender l'essentiel des loyers des immeubles sur le 1^{er} semestre.

Changement au sein du Conseil d'administration

Cooptation de Monsieur Yan Perchet en remplacement de Banque Palatine

Nous vous rappelons que le Conseil d'administration du 21 juin 2011 a pris acte de la démission de Banque Palatine de son mandat d'administrateur consécutivement à la cession de la majorité des titres du capital de la Société détenus par Nexity Participations et Banque Palatine.

Le Conseil d'administration du 15 février 2012 a coopté, à compter de ce jour, en remplacement de Banque Palatine, Monsieur Yan Perchet pour la durée du mandat restant à courir du mandat de Banque Palatine.

La ratification de cette cooptation sera proposée aux actionnaires lors de la prochaine Assemblée Générale.

Cooptation de GMF Vie en remplacement de MMA Vie

Le Conseil d'administration du 15 février 2012 a pris acte de la démission de MMA VIE de son mandat d'administrateur et a décidé la cooptation de GMF VIE en remplacement pour la durée du mandat restant à courir du mandat de MMA Vie.

La ratification de cette cooptation sera proposée aux actionnaires lors de la prochaine Assemblée Générale.

3.2 Perspectives d'avenir

Eurosic entend poursuivre sa stratégie de rotation des actifs matures ou non stratégiques et de création de valeur sur des actifs de bureaux en France.

L'ensemble des locations réalisées en 2010 et 2011 permet à Eurosic d'anticiper une progression de son cash-flow courant par action de plus de +10% en 2012.

4 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET CAPITAL SOCIAL

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

4.1.1 Composition du Conseil d'administration au 31 décembre 2011

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 2011.

Les mandats des administrateurs expireront à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2012. Sont en outre indiqués, au chapitre II.5.6 « Mandats des administrateurs » du Document de référence, pour chacun des administrateurs ayant exercé un mandat au sein d'Eurosic au cours de l'exercice 2011, la date de leur nomination, la date d'expiration de leur mandat et les mandats et fonctions exercés dans les filiales du Groupe et dans les sociétés autres que les sociétés du Groupe.

Membres du Conseil d'administration au 31 décembre 2011

Monsieur Jean-Eric VIMONT, Président Directeur Général

Monsieur Gérard AUBERT

Monsieur François COUCHOU-MEILLOT

Madame Marie-Françoise DUBAIL

Monsieur Alfonso MUNK

Monsieur Jean-Paul SORAND

ACM VIE représentée par Monsieur François MORRISSON

GENERALI VIE représentée par Monsieur Philippe DEPOUX

MMA VIE représentée par Monsieur Philippe NARZUL

MONROE représentée par Monsieur Charles RUGGIERI

Paris Hôtels Roissy Vaugirard (PHRV) représentée par Monsieur François THOMAZEAU

PRÉDICA représentée par Madame Françoise DEBRUS

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.

Auparavant il a notamment assuré 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 Gérard AUBERT

Monsieur 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 15 février 1944, est diplômé en Droit (licence) et est membre du Club de l'Immobilier d'Entreprise.

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 elle a dirigé les crédits aux professionnels de l'immobilier et a notamment géré les créances douteuses de l'ensemble du Groupe CCF HSBC dans le Groupe CCF HSBC de 1988 à 2007.

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

Monsieur Alfonso MUNK

Alfonso MUNK est Managing Directeur au sein de la banque d'affaires Morgan Stanley. Basé à Paris, il dirige les activités d'investissement immobilier des fonds MSREF pour la France, l'Espagne et le Benelux.

Il a rejoint Morgan Stanley en 2002 en tant qu'Associate au sein de Morgan Stanley Real Estate Investing, basé à Paris puis à Londres. En 2005, il est nommé responsable régional pour l'Espagne, et en 2007 il part au Brésil pour diriger le pôle investissement immobilier de Morgan Stanley en Amérique du Sud jusqu'en 2009. Avant de rejoindre Morgan Stanley, Alfonso MUNK 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 SOCIETE 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.

Monsieur François COUCHOU-MEILLOT

De 1973 à 2010, Monsieur François COUCHOU-MEILLOT a exercé différentes fonctions de responsabilité au sein des directions immobilières du Crédit Lyonnais puis de CALYON et de CACIB suite au rapprochement avec le Groupe Crédit Agricole.

Il a notamment assumé la présidence de la Société Foncière Lyonnaise Immobilière (SOFLIM) de SLIBAIL IMMOBILIER et de SLIBAIL MURS (crédit-bail immobilier) ainsi que la direction des financements immobiliers France.

Depuis le 1^{er} juillet 2010, il est gérant de FCM CONSEIL et, à ce titre, conseil du Groupe BATIPART.

Monsieur François COUCHOU-MEILLOT est né le 14 avril 1948.

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.

Monsieur Philippe DEPOUX

De 1986 à 1988 il exerce les fonctions de Chargé de Crédits Promoteurs au sein de la Banque La Henin. Puis de 1988 à 1990 il est responsable du Service Immobilier à la banque Mitsubishi. Ensuite de 1990 à 1999 il est responsable des Ventes et Acquisitions au sein de la Direction Immobilière de Gan. Par ailleurs de 1999 à 2001, il est Directeur des Ventes, Acquisitions & Expertises chez Immobilière FINAMA. Par la suite de 2001 à 2004, il est Directeur des Ventes & Acquisitions chez AXA REIM France et de 2004 à 2005, il est Global Head of Investments chez Axa Reim. De 2006 à novembre 2008 il exerce les fonctions de Directeur Général Délégué & Chief Operating Officer chez Foncière Lyonnaise, une des principales foncières françaises cotées, spécialisées dans la détention et la gestion de grands ensembles immobiliers de bureaux.

En novembre 2008, il devient Directeur de l'immobilier pour le Groupe Generali France avant de devenir en juin 2010 Président de Generali France Immobilier.

Monsieur Philippe DEPOUX est né le 27 octobre 1961 à Mexico (Mexique) et est titulaire d'un diplôme DESCAF de l'Ecole Supérieure de Commerce de Rouen.

MONROE représentée par Monsieur Charles RUGGIERI

Société au capital de 51 031 000 €, dont le siège social est situé au 28 boulevard Joseph II - L1840 Luxembourg, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés du Luxembourg sous le numéro B116420.

Monsieur Charles RUGGIERI

Docteur en droit, Monsieur Charles Ruggieri est le Président fondateur de Batipart, holding familial créée en 1988. Après une scolarité à Thionville et des études universitaires à Strasbourg, toutes ses activités professionnelles ont été centrées sur le logement, la valorisation immobilière et les services connexes à l'immobilier.

Entré en 1970 dans le secteur immobilier de la sidérurgie, il en assure la responsabilité jusqu'à la privatisation d'Immobilier Batibail, filiale dédiée à cette activité, dont il organise la mise en Bourse. Il est appelé à en prendre la Présidence en 1986. En 1999, après avoir profondément transformé cette société en déplaçant son centre de gravité vers l'immobilier haussmannien, il mène à bien sa fusion avec Gécina, première société foncière française.

Pendant la même période, il entreprend le redéploiement au plan national de Foncière des Régions, cotée au Second Marché. Il développe un partenariat actif avec de grands institutionnels de la place de Paris, notamment dans le domaine d'externalisation des actifs, valorisant ainsi l'expérience historique du Groupe.

Il contribue, en 2005, au rapprochement de Foncière des Régions et de Bail Investissement, ainsi qu'à la création de Foncière des Murs, de Foncière Développement Logements et de Foncière Europe Logistique. En 2007, Charles Ruggieri est à l'origine du rapprochement avec Beni Stabili, première société immobilière italienne cotée. Monsieur Charles Ruggieri a assuré la Présidence du Conseil de Surveillance de Foncière des Régions entre 2001 et 2010.

Depuis 2011, suite à la recomposition du capital de la Société Eurosic et à la prise de participation de la Société Monroe (filiale de Batipart), Charles Ruggieri, représentant la Société Monroe, est Administrateur d'Eurosic.

Parallèlement, il entreprend la création d'une branche d'activité tournée vers les personnes âgées dépendantes avec, en 2001, la reprise de Finagest, en 2003, la création de Suren et la reprise de Medidep en 2005. Associé à de grands institutionnels, il crée ainsi le premier opérateur privé de maisons de retraites en France, le groupe Korian.

Monsieur Charles Ruggieri a par ailleurs développé le Groupe Batigère, groupe immobilier à vocation sociale qu'il a dirigé de 1985 à 1995. Ce groupe propriétaire de 6 000 logements sociaux en 1985 détient aujourd'hui 70 000 logements HLM dans le Grand Est, à Paris et à Lyon.

Monsieur Charles Ruggieri est né le 16 janvier 1948 en Italie.

PRÉDICA représentée par Madame Françoise DEBRUS

Société anonyme au capital de 915 874 005 €, dont le siège social est situé au 50-56 rue de la Procession à Paris 75015, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 334 028 123.

Madame Françoise DEBRUS

Entrée en 1987 dans le Groupe Crédit Agricole, Madame Françoise DEBRUS occupait depuis janvier 2005 les fonctions de Directeur financier de la Caisse Régionale de l'Île de France. Elle a rejoint Prédica le 2 mars 2009 en qualité de Directeur des investissements. Madame Françoise Debrus est née le 19 avril 1960 à Paris et est diplômée de l'École nationale du génie rural des eaux et des forêts et de l'Institut national agronomique Paris-Grignon

ACM VIE représentée par Monsieur François MORRISSON

Société anonyme au capital de 577 357 536 €, dont le siège social est situé au 34 rue Wacken à Strasbourg 67000, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Strasbourg sous le numéro 332 377 597.

Monsieur François MORRISSON

Monsieur François MORRISSON a été gérant obligataire entre 1990 et 2000 au Crédit Agricole, Crédit Lyonnais puis à Londres chez Invesco. Ensuite, il est devenu gérant actions senior aux ACM depuis 2001.

Monsieur François MORRISSON, né le 22 juin 1965, est diplômé d'un DESS finances obtenu à Paris Dauphine et d'un CFA (Chartered Financial Analyst).

MMA VIE représenté par Monsieur Philippe NARZUL

Société anonyme au capital de 141 912 800 €, dont le siège social est situé au 14 rue Marie et Alexandre Oyon au Mans 72030, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés du Mans sous le numéro 440 042 174.

Monsieur Philippe NARZUL

Après avoir commencé sa carrière au Ministère du Budget, Monsieur Philippe NARZUL a intégré le groupe MMA en 1981. Il y a successivement occupé des postes au sein de la Direction Vie Actuariat, Direction Vie Marketing et Commercial, Direction financière. En 2009, il intègre la Direction de la Stratégie Financière, fonction qu'il occupe actuellement. En 2003, il est devenu Président Directeur Général au sein de la société Le Mans Conseil (filiale de MMA). En 2009, il devient Président de MMA Participations (filiale de MMA) et en 2010 il devient Président de Catalogne Participations (filiale de MMA).

Monsieur Philippe NARZUL est né le 12 août 1953 à Wissembourg (67) et est diplômé de Science Po Paris (IEP).

PHRV représentée par Monsieur François THOMAZEAU

Société anonyme au capital de 32 250 315 €, dont le siège social est situé au 43 rue Saint Dominique à Paris 75007, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 394 386 635.

Monsieur François THOMAZEAU

Elève à l'École Nationale d'Administration (ENA) (promotion André Malraux, 1975-77), Monsieur François Thomazeau a débuté sa carrière à la Cour des comptes, occupant successivement les postes d'Auditeur (1977-81), Conseiller référendaire (1981). Puis, il a été Adjoint au Directeur du budget et du plan (1981-82), Directeur de l'organisation et du contrôle de gestion (1982-86), Directeur de la Télématique (1986-87) de la Caisse Nationale du Crédit Agricole (CNCA).

Ensuite, Monsieur François Thomazeau a été Directeur central administratif et financier (1987-91), Directeur général adjoint, chargé des affaires administratives et financières (1991), Directeur général adjoint (1992-93) à l'Aérospatiale. Il devient de 1993 à 1994 Directeur général adjoint, chargé des affaires administratives et financières au sein d'Air France. En 1994, il est Directeur général de l'Union des Assurances de Paris UAP – Assistance et de la Société espagnole d'assistance (GESA). De 1998 à 1998, il a été Directeur général puis Président Directeur général au sein du groupe Athéna assurances (1995-98). En 1998, il intègre le Groupe Assurances Générales de France (AGF) devenu en 2009 Allianz en tant que membre du comité exécutif (depuis 1998), Directeur général adjoint chargé des ressources humaines et de la logistique (1998-2001), chargé des ressources humaines, des moyens généraux et des activités hors de France (2001-03), Directeur général délégué, chargé des activités internationales, des activités d'assistance et des fonctions centrales (2003-06), Directeur général délégué, chargé des activités internationales, d'assistance et d'assurance crédit, des fonctions centrales et du pôle investissements (2006-10), Conseiller du président chargé des affaires internationales (2010).

Par ailleurs, Monsieur François Thomazeau est Président d'Allianz Belgium depuis 2001, Président de la Société Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris (SIIC) et de la société Paris Hôtels Roissy Vaugirard (PHRV) depuis 2010.

Monsieur François Thomazeau a été Conseiller maître à la Cour des comptes (1993), Maître de conférence à HEC et à l'IEP de Paris (1977-81), à l'ENA (de 1981 à 1996).

Monsieur François Thomazeau est né le 7 juin 1949 à Neuilly-sur-Seine et est diplômé de l'Ecole des Hautes Etudes Commerciales (HEC), d'une maîtrise de sciences économiques et est diplômé de l'Institut d'Etudes Politiques de Paris.

4.1.2 Composition des Comités au 31 décembre 2011

Nous vous rappelons qu'à l'occasion de la mise en place du Conseil d'administration en septembre 2009, 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, de développement durable, d'audit et des nominations et des rémunérations est confiée à des administrateurs indépendants, respectivement Gérard AUBERT, GENERALI VIE, Jean-Paul SORAND et Marie-Françoise DUBAIL.

Au 31 décembre 2011, les Comités sont ainsi composés :

COMITÉ D'INVESTISSEMENT
Monsieur Gérard AUBERT, Président
ACM VIE représentée par Monsieur François MORRISSON
MMA VIE représentée par Monsieur Philippe NARZUL
MONROE représentée par Monsieur Charles RUGGIERI
Paris Hôtels Roissy Vaugirard (PHRV) représentée par Monsieur François THOMAZEAU
PRÉDICA représentée par Madame Françoise DEBRUS
COMITÉ D'AUDIT
Monsieur Jean-Paul SORAND, Président
Madame Marie-Françoise DUBAIL
PRÉDICA représentée par Madame Françoise DEBRUS
COMITÉ DES NOMINATIONS ET DES RÉMUNÉRATIONS
Madame Marie-Françoise DUBAIL, Présidente
Monsieur Gérard AUBERT
MONROE représentée par Monsieur Charles RUGGIERI
COMITÉ DE DÉVELOPPEMENT DURABLE
GENERALI VIE représentée par Monsieur Philippe DEPOUX, Président
MMA VIE représentée par Monsieur Philippe NARZUL
Paris Hôtels Roissy Vaugirard (PHRV) représentée par Monsieur François THOMAZEAU

4.1.3 Mandats des dirigeants au 31 décembre 2011

Sont exposés au chapitre II.5.6 «mandats des dirigeants» du document de référence, l'identité des membres du Conseil d'administration d'Eurosic qui ont été en fonction au cours de l'exercice 2011.

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.

4.1.4 Option choisie pour l'exercice de la Direction générale

Nous vous rappelons que 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.

4.2 Rémunération des organes d'administration et de direction

4.2.1 Les rémunérations des membres du Conseil d'administration

Versements individuels effectués aux membres du Conseil d'administration au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011 :

L'Assemblée Générale du 15 avril 2011 sur proposition du Conseil d'administration du 15 février 2011 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 2011 et pour les exercices suivants, jusqu'à nouvelle décision.

Le Conseil d'administration, réuni le 15 février 2011, a arrêté la répartition des jetons de présence telle qu'elle suit :

Conseil d'administration :

- 7 000 € maximum par membre du Conseil d'administration et par an :
 - dont 30% fixe
 - et 70% variable au prorata de la présence effective avec une franchise d'une absence
- 3 000 € de variable en fonction de la présence effective au cours des conseils de l'exercice avec une franchise d'une absence ;
- 7 000 € par an au titre de la Présidence, venant s'ajouter au montant dû au titre des présences ;
- 4 000 € 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 :

- Comité d'investissement
 - 750 € par membre du Comité d'investissement et par présence effective
 - 3 000 € par an au titre de la Présidence
- Comité d'audit
 - 4 000 € par membre par an pour 2 présences au minimum
 - 3 000 € par an au titre de la Présidence
- Comité de développement durable
 - 2 000 € par membre pour 2 présences au minimum
 - 1 000 € par an pour 2 présences au minimum
- Comité des nominations et des rémunérations
 - 4 000 € par membre et par présence effective
 - 3 000 € par an pour 2 présences au minimum

Le Conseil d'administration réuni le 15 février 2012 a alloué les jetons de présence dus au titre de l'exercice 2011 tel que suit :

Montant alloué à chaque membre du Conseil d'administration :

Membres du Conseil d'administration d'Eurosic au cours de l'exercice clos le 31/12/2011	Jetons de présence au titre de l'exercice clos le 31/12/2011
M. Jean-Eric VIMONT – Président Directeur Général	15 814 €
M. Gérard AUBERT	17 314 €
M. François COUCHOU MEILLOT	1 959 €
Mme Marie-Françoise DUBAIL	19 814 €
M. Alfonso MUNK	8 128 €
M. Jean-Paul SORAND	15 814 €
GENERALI VIE - M. Philippe DEPOUX Païement des jetons de présence à M. Philippe DEPOUX	11 814 €
ACM VIE - M. François MORRISSON Païement des jetons de présence à ACM VIE	7 376 €
MONROE - M. Charles RUGGIERI Païement des jetons de présence à MONROE	7 376 € *
MMA VIE - M. Philippe NARZUL Païement des jetons de présence à MMA VIE	9 376 €
PRÉDICA – Mme Françoise DEBRUS Païement des jetons de présence à Mme Françoise DEBRUS	8 226 €
PHRV – François THOMAZEAU Païement des jetons de présence à M. François THOMAZEAU	9 376 €
M. Daniel KARYOTIS – Vice Président	4 271 €
NEXITY REIM - M. Laurent DIOT Païement des jetons de présence à M. Laurent DIOT	5 338 €
NEXITY PARTICIATIONS - Mme Catherine STEPHANOFF Païement des jetons de présence à Mme Catherine STEPHANOFF	2 938 €
NEXITY ENTREPRISES - M. Daniel VALOATTO Païement des jetons de présence à M. Daniel VALOATTO	2 938 €
BANQUE PALATINE - M. Jean-Marc RIBES Païement des jetons de présence à M. Jean-Marc RIBES	2 938 €
BPCE - M. François RIAHI Païement des jetons de présence à BPCE	2 252 €
NEXITY - M. Hervé DENIZE Païement des jetons de présence à M. Hervé DENIZE	6 938 €
Total	160 000 €

(*) Ces jetons de présence ont donné lieu à l'application d'une retenue à la source.

Les membres du Conseil d'administration n'ont pas reçu d'avantages en nature. En outre, à l'exception des dirigeants, ils n'ont pas bénéficié d'attributions gratuites d'actions ou de stock options.

Fixation du montant global de jetons de présence à verser pour l'exercice 2012

Nous vous proposons de maintenir le montant global de jetons de présence à verser aux membres du Conseil d'administration au titre de l'exercice en cours à 160 000 €.

4.2.2 Les rémunérations des dirigeants

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 2011 :

Les rémunérations versées / dues par la Société aux dirigeants au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011 sont les suivantes :

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

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

Rémunération fixe :

La rémunération fixe de Monsieur Jean-Eric VIMONT a été portée, par le Conseil d'administration du 15 février 2011, à 250 000 € annuels répartis sur 12 mois à compter du 1^{er} janvier 2011.

Rémunération variable :

Le Conseil d'administration du 15 février 2011 a décidé de fixer la rémunération variable de Monsieur Jean-Eric VIMONT en 2011 à 190 000 € selon les critères d'attribution suivants :

- une part discrétionnaire de 60 000 € ;
- une part quantitative de 130 000 € réparties en quatre sous-enveloppes :
- 60 000 € sur la base du cash-flow courant de l'exercice 2011 selon la grille suivante :

Cash-flow courant	%	Montant en €
Cash-flow courant < 34 M€	-	-
34,0 M€ < cash-flow courant < 35,0 M€	50%	30 000
35,0 M€ < cash-flow courant < 36,0 M€	66%	40 000
36,0 M€ < cash-flow courant < 37,0 M€	85%	50 000
cash-flow courant >= 37,0 M€	100%	60 000

- 20 000 € liés aux cessions réalisées au cours de l'exercice 2011 selon la grille suivante:

Volume de cessions	%	Montant en €
Volume < 30 M€	-	-
30 M€ < volume < 50 M€	50%	10 000
50 M€ < volume < 100 M€	75%	15 000
volume >= 100 M€	100%	20 000

- 20 000 € liés aux acquisitions réalisées au cours de l'exercice 2011 selon la grille suivante:

Volume d'acquisitions	%	Montant en €
Volume < 30 M€	-	-
30 M€ < volume < 50 M€	50%	10 000
50 M€ < volume < 100 M€	75%	15 000
volume >= 100 M€	100%	20 000

- 30 000 € liés à la commercialisation intégrale de Quai 33 au cours de l'exercice 2011

Attribution d'actions de performance

Conformément à l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale extraordinaire du 14 avril 2010 d'Eurosic, le Conseil d'administration du 15 février 2011 a décidé d'attribuer 10 000 actions au bénéfice de Monsieur Jean-Eric VIMONT.

Il convient de préciser que Monsieur Jean-Eric VIMONT deviendra propriétaire des actions à l'issue d'une période d'acquisition de 2 ans, à savoir le 15 février 2013, sous réserve des critères de performance décrits ci-après :

- a) La moyenne des 20 séances de bourse de l'action Eurosic (MM 20) précédant le jour de l'acquisition définitive des actions devra être au minimum égale à 27,11 €/action (moyenne des 6 mois précédant le 10 février 2011 sans décote) à la date de fin de la période d'acquisition 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 sur la base du réel pour les exercices 2011 et 2012.

Il convient de préciser que si Monsieur Jean-Eric VIMONT est demeuré mandataire social pendant la durée de la 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 27,11 € 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 ont été attribuées gratuitement.

Si les conditions visées ci-dessus (b) devaient être satisfaites mais que la moyenne des 20 séances de bourse de l'action Eurosic est inférieure à 27,11 € par action, Monsieur Jean-Eric VIMONT ne deviendra propriétaire que de 70% des actions qui lui ont été attribuées gratuitement.

Enfin, si les 2 conditions complémentaires ci-dessus (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 ont 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 définitivement dans le cadre de ce plan d'attribution, étant précisé que 20% 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.

Nous vous rappelons que 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.

L'indemnité de cessation des fonctions de Monsieur Jean-Eric VIMONT est soumise aux critères de performance suivants :

- 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 a été approuvée par l'Assemblée Générale de la Société du 2 septembre 2009.

Avantage en nature

Monsieur Jean-Eric VIMONT ne bénéficie pas d'avantage en nature.

Retraite supplémentaire

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

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

Le montant comptabilisé par Eurosic au titre de la retraite supplémentaire de Monsieur Jean-Eric VIMONT ressort à 12 019 € pour l'exercice 2011.

Couverture prévoyance

Monsieur Jean-Eric VIMONT bénéficie, comme l'ensemble des salariés d'Eurosic, d'un nouveau régime de prévoyance du Groupe ALLIANZ aux conditions suivantes :

- cotisations sur la tranche A du salaire : 1,90%
- cotisations sur la tranche B du salaire : 2,79%
- cotisations sur la tranche C du salaire : 2,79%

Le montant comptabilisé par Eurosic au titre de la prévoyance de Monsieur Jean-Eric VIMONT ressort à 9 234 € pour l'exercice 2011.

4.3 Actionnariat salarié

Au 31 décembre 2011, les salariés du Groupe Eurosic ne détiennent pas d'actions de la Société inscrites dans le cadre d'une gestion collective (notamment plans d'épargne entreprise (PEE) ou dans des fonds communs de placement (FCPE)).

4.4 Capital social et opérations sur titres

4.4.1 Capital social

Nous vous signalons l'identité des personnes détenant directement ou indirectement, à notre connaissance, au 31 décembre 2011, 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 2011 est la suivante :

Principaux actionnaires	Nombre d'actions au 31/12/2011	% du capital	Nombre de droits de vote	% de droits de vote au 31/12/2011
MONROE (Batipart)	8 693 461	38,1%	8 693 461	38,2%
PRÉDICA	3 790 081	16,6%	3 790 081	16,6%
ACM VIE	2 915 441	12,8%	2 915 441	12,8%
COVÉA	3 549 327	15,5%	3 549 327	15,6%
P.H.R.V.*	1 858 397	8,1%	1 858 397	8,2%
COFITEM-COFIMUR*	1 186 151	5,2%	1 186 151	5,2%
Auto détention	67 479	0,3%		0,0%
Autres actionnaires	779 537	3,4%	779 537	3,4%
Nombre total d'actions formant le capital	22 839 874	100,0%	22 772 395	100,0%

* Action de concert entre PHRV et COFITEM - COFIMUR

Franchissement de seuils légaux et statutaires :

Les franchissements de seuils légaux et statutaires intervenus au cours de l'exercice écoulé et depuis le 1^{er} janvier 2011 résultent des déclarations figurant ci-après, qui à ce jour sont les seules connues de la Société :

Nom du déclarant	Date de la déclaration de franchissement de seuil	Type de franchissement	Seuils légaux
BANQUE PALATINE	16/06/2011	Franchissement à la baisse	Seuils de 20 à 5% Seuils statutaires de 20 à 1%
MONROE SA	17/06/2011	Franchissement à la hausse	Seuils de 5 à 15% Seuils statutaires de 1 à 19%
PRÉDICA	20/06/2011	Franchissement à la hausse	Seuils de 5 et 10% Seuils statutaires de 1 à 13%
NEXITY PARTICIPATIONS	21/06/2011	Franchissement à la baisse	Seuils de 30 à 5% Seuils statutaires de 32 à 1%
NEXITY PARTICIPATIONS / BANQUE PALATINE : présomption légale d'action de concert	21/06/2011	Franchissement à la baisse	Seuils de 50 à 5%

ACM VIE	20/06/2011	Franchissement à la hausse	Seuils de 5 et 10% Seuils statutaires de 1 à 13%
COVÉA	20/06/2011	Franchissement à la hausse	Seuil de 10% Seuils statutaires de 6 à 11%
GENERALI VIE	31/08/2011	Franchissement à la baisse	Seuil de 5% Seuils statutaires 6 à 1%
MONROE SA	08/09/2011	Franchissement à la hausse	Seuils de 20 à 1/3 Seuils statutaires de 20 à 39%
MSRESS III Investment Management S.à.r.l.	14/09/2011	Franchissement à la baisse	Seuil de 5% Seuil de 5 à 1%
MONROE SA	07/10/2011	Franchissement à la hausse	Seuil statutaire de 40%
MONROE SA	17/10/2011	Franchissement à la baisse	Seuils statutaires 40 à 38%
PRÉDICA	18/10/2011	Franchissement à la hausse	Seuil de 15% Seuils statutaires de 14 à 16%
COVÉA	18/10/2011	Franchissement à la hausse	Seuil de 15% Seuils de 11% à 15%
ACM VIE	14/11/2011	Franchissement à la baisse	Seuil statutaire de 13%
Paris Hôtels Roissy Vaugirard (PHRV)	17/11/2011	Franchissement à la baisse	Seuil de 10% Seuils statutaires de 10 et 9%
Paris Hôtels Roissy Vaugirard (PHRV) / COFITEM-COFIMUR : action de concert	17/11/2011	Franchissement à la baisse	Seuil de 15% Seuils statutaires de 17 à 14%
COFITEM-COFIMUR	18/11/2011	Franchissement à la baisse	Seuil statutaire de 6%
MONROE	01/12/2011	Franchissement à la hausse	Seuil statutaire de 38%

Nous vous proposons de décider lors de la prochaine Assemblée Générale de modifier les stipulations du quatrième alinéa de l'article 11 des statuts de la Société qui serait désormais rédigé comme suit : « Outre les obligations légales d'information de franchissement de seuils prévus par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, venant à détenir ou cessant de détenir, directement ou indirectement, au sens des articles L.233-9 et L.233-10 du Code de commerce, un nombre d'actions représentant un deux-centième (0,5%) du capital social ou des droits de vote de la Société, ou un quelconque multiple de ce pourcentage, est tenue d'informer la Société du nombre total d'actions, de titres donnant accès au capital (immédiatement ou à terme) et de 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 quatre (4) jours de négociation à compter du franchissement du ou desdits seuils. Les sociétés de gestion de fonds communs de placement sont tenues de procéder à cette information pour l'ensemble des actions de la Société détenues par les fonds qu'elles gèrent. »

39

Déclarations d'intentions

Les déclarations d'intentions intervenues au cours de l'exercice écoulé et depuis le 1^{er} janvier 2011 résultent des déclarations figurant ci-après, qui à ce jour sont les seules connues de la Société :

Nom du déclarant	Date de la déclaration	Type de déclaration d'intention
MONROE SA	17/06/2011	<p>La société Monroe déclare :</p> <ul style="list-style-type: none"> - agir seule ; - l'acquisition des 3 454 526 actions a été financée en fonds propres ; - avoir l'intention de déposer dans les prochaines semaines une offre publique volontaire sur les titres EUROSIC au prix de 34,30 euros par action. Compte tenu des engagements de non-apport consentis par certains actionnaires (qui seront décrits lors du dépôt de l'offre), Monroe ne pourra pas devenir l'actionnaire majoritaire d'EUROSIC et souhaite, dans toute la mesure du possible, détenir une participation comprise entre 35% et 40% du capital d'EUROSIC. Cette acquisition correspond à la stratégie d'investissement dans le secteur immobilier de Monroe qui souhaite renforcer sa position actionnariale au capital d'EUROSIC ; - ne pas envisager de mettre en œuvre les opérations visées à l'article 223-17 6° du règlement général de l'Autorité des marchés financiers. Toutefois, Monroe souhaite accompagner le développement de la société EUROSIC et soutiendra les projets de développement, le cas échéant dans le cadre de financement par voie d'augmentation de capital, dans la mesure où elle estimera qu'ils sont créateurs de valeur et qu'ils correspondent à la stratégie d'EUROSIC ; - ne pas avoir conclu d'accord et n'être partie à aucun accord de cession temporaire ayant pour objet les actions et/ou les droits de vote de la société EUROSIC ; - envisager de demander la nomination d'une personne comme membre du Conseil d'administration d'EUROSIC et se réserve la possibilité de demander la nomination d'une ou deux personnes supplémentaires en fonction du résultat de l'offre.

ACM VIE	20/06/2011	<p>La société ACM Vie déclare :</p> <ul style="list-style-type: none"> - avoir réalisé cette acquisition par recours à des fonds propres ; - agir seule ; - ne pas envisager de poursuivre ses achats ; - ne pas envisager d'acquérir le contrôle de la société ; - avoir procédé à un investissement financier dans le cadre de sa politique d'investissement diversifié de ses fonds propres et ne pas envisager de procéder aux opérations visées à l'article 223-17 6° du règlement général de l'AMF ; - ne pas avoir d'accord de cession temporaire ayant pour objet les actions et/ou les droits de vote de l'émetteur ; - avoir l'intention de demander sa nomination en qualité de membre du Conseil d'administration.
COVÉA	20/06/2011	<p>La société de groupe d'assurance Covéa déclare :</p> <ul style="list-style-type: none"> - agir de concert avec l'ensemble des sociétés du groupe qu'elle contrôle (GMF Vie, MMA Vie, MAAF Vie SA, Covéa Risks, MAAF Assurances, MAAF Santé, GMF Assurances, GMF Mutuelle, Assistance protection juridique, Sauvegarde, Fidélia et Cité Européenne) et agir seule vis-à-vis de tiers ; - avoir financé l'acquisition des 1 166 180 actions EUROSIC en fonds propres ; - ne pas envisager de poursuivre ses achats d'actions EUROSIC, tout en se réservant la possibilité de procéder à d'éventuelles opérations d'arbitrages en fonction des conditions et opportunités de marché ; - ne pas envisager de prendre le contrôle de la société EUROSIC ; - que sa prise de participation correspond à un placement financier, qu'elle entend assumer son rôle d'investisseur institutionnel soucieux de valoriser au mieux sa participation dans l'intérêt des différentes entités de son groupe et avec une vision long terme, et qu'elle n'envisage pas de procéder aux opérations listées à l'article 223-17 6° du règlement général ; - ne pas avoir conclu d'accord et n'être partie à aucun accord de cession temporaire ayant pour objet les actions et/ou les droits de vote de la société EUROSIC ; - envisager de demander la nomination d'un membre au Conseil d'administration d'EUROSIC.
PRÉDICA	20/06/2011	<p>La société Prédica déclare :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'acquisition d'actions EUROSIC s'est faite au titre de l'actif général de Prédica, dans le cadre de sa politique d'investissement ; - agir seule et ne pas agir de concert avec un tiers ; - ne pas envisager de prendre le contrôle d'EUROSIC ; - envisager de poursuivre ses achats d'actions d'EUROSIC, sans exclure de procéder à quelques arbitrages le cas échéant ; - avoir réalisé cet investissement dans EUROSIC sur la base de la stratégie d'EUROSIC dans le secteur des bureaux en France et notamment, en Ile de France, ne pas avoir l'intention d'intervenir sur cette stratégie et déclarer ne pas avoir de projet concernant : <ul style="list-style-type: none"> - une fusion, réorganisation, liquidation ou transfert d'une partie substantielle des actifs d'EUROSIC ou de toute personne qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce ; - une modification de l'activité d'EUROSIC ; - une modification des statuts d'EUROSIC ; - une radiation des négociations d'une catégorie de titres financiers d'EUROSIC ; et - une émission de titres financiers d'EUROSIC ; - ne pas avoir contracté d'accord de cession temporaire ayant pour objet les actions et/ou les droits de vote d'EUROSIC ; et - envisager de solliciter la nomination d'un administrateur au conseil d'administration d'EUROSIC
MONROE SA	08/09/2011	<p>Monroe SA déclare que les objectifs qu'elle a déclaré envisager de poursuivre vis-à-vis de la société EUROSIC (cf. D&I 211C1004 du 21 juin 2011) demeurent inchangés, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Monroe SA agit seule. - l'acquisition des 3 578 834 actions acquises dans le cadre de l'offre publique volontaire initiée par Monroe SA sur les titres EUROSIC a été financée par recours à un financement bancaire. - compte tenu des engagements de non-apport consentis par certains actionnaires (qui sont décrits dans la note d'information), Monroe SA ne pourra pas devenir l'actionnaire majoritaire d'EUROSIC et souhaite, dans toute la mesure du possible, détenir une participation comprise entre 35% et 40% du capital d'EUROSIC. Cette acquisition correspond à la stratégie d'investissement dans le secteur immobilier du groupe Batipart auquel appartient Monroe SA et qui souhaite renforcer sa position actionnariale au capital d'EUROSIC. - l'offre publique d'achat de Monroe visant les actions EUROSIC est actuellement réouverte jusqu'au 16 septembre 2011, et Monroe est donc susceptible d'acquérir de nouvelles actions EUROSIC dans ce cadre. - Monroe SA déclare ne pas envisager de mettre en œuvre les opérations visées à l'article 223-17 6° du règlement général de l'Autorité des marchés financiers. Toutefois, Monroe souhaite accompagner le développement de la société EUROSIC et soutiendra les projets de développement, le cas échéant dans le cadre de financement par voie d'augmentation de capital, dans la mesure où elle estimera qu'ils sont créateurs de valeur et qu'ils correspondent à la stratégie d'EUROSIC. - Monroe SA déclare ne pas avoir conclu d'accord et n'être partie à aucun accord de cession temporaire ayant pour objet les actions et/ou les droits de vote de la société EUROSIC. - Monroe SA a demandé la nomination d'une personne comme membre du Conseil d'administration d'EUROSIC et se réserve la possibilité de demander la nomination d'une ou deux personnes supplémentaires en fonction du résultat de l'offre.

COVÉA	18/10/2011	<p>La société de groupe d'assurance Covéa déclare :</p> <ul style="list-style-type: none"> - agir de concert avec l'ensemble des sociétés du groupe qu'elle contrôle (GMF Vie, MMA Vie, MAAF Vie SA, Covéa Risks, MAAF Assurances, MAAF Santé, GMF Assurances, GMF Mutuelle, Assistance protection juridique, Sauvegarde, Fidélia et Cité Européenne) et agir seule vis-à-vis de tiers ; - avoir financé l'acquisition des 1 457 712 actions EUROSIC en fonds propres ; - ne pas envisager de poursuivre ses achats d'actions EUROSIC, tout en se réservant la possibilité de procéder à d'éventuelles opérations d'arbitrages en fonction des conditions et opportunités de marché ou d'opérations portant sur le capital de la société ; - ne pas envisager de prendre le contrôle de la société EUROSIC ; - que sa prise de participation correspond à un placement financier, qu'elle entend assumer son rôle d'investisseur institutionnel soucieux de valoriser au mieux sa participation dans l'intérêt des différentes entités de son groupe et avec une vision long terme, et qu'elle n'envisage pas de procéder aux opérations listées à l'article 223-17 6° du règlement général ; - ne pas avoir conclu d'accord et n'être partie à aucun accord de cession temporaire autant pour objet les actions et/ou les droits de vote de la société EUROSIC ; - ne pas envisager de demander la nomination d'un membre au Conseil d'administration d'EUROSIC compte tenu de la nomination récente (juin 2011) de MMA VIE en tant qu'administrateur.
-------	------------	--

4.4.2 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 4.4.1 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.
- Il n'existe pas de titres comportant des droits de contrôle spéciaux sur la Société.
- A la connaissance de la Société, il n'existe pas de pactes et autres engagements signés entre actionnaires.
- Il n'existe pas de mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'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 celles 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 4.4.3.1 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 :
 - Crédit syndiqué du 9 octobre 2007, le crédit Palmer du 14 octobre 2011, le crédit corporate du 26 avril 2007 et le crédit Avant Seine du 14 juin 2011.
 Ces conventions sont décrites au paragraphe 6.7 dans les comptes consolidés d'Eurosic de l'exercice clos le 31 décembre 2011.
 - Les accords prévoyant des indemnités en cas de cessation des fonctions des dirigeants d'Eurosic sont décrits au paragraphe 4.2.2 du présent rapport de gestion.

41

4.4.3 Opérations sur titres

4.4.3.1 Opérations sur titres effectuées par Eurosic sur ses propres titres

4.4.3.1.1 Informations cumulées

Informations cumulées 2011	
Nombre de titres composant le capital de l'émetteur au 31/12/2011	22 839 874 titres
Capital auto détenu de manière directe ou indirecte au 01/01/2011	83 585 titres
Nombre de titres auto détenus au 31 décembre 2011	67 479 titres soit 0,30% du capital
Nombre de titres achetés dans l'année	27 687 titres
Nombre de titres vendus dans l'année	32 293 titres
Attribution gratuite d'actions	11 500 titres
Cours moyen des achats (€)	31,34 €
Cours moyen des ventes (€)	31,13 €
Valeur du portefeuille (€) cours au 31 décembre 2011 : 31,83 €	2 147 579 €

4.4.3.1.2 Bilan du précédent programme de rachat des actions Eurosic :

Nous vous rappelons que l'Assemblée Générale mixte du 15 avril 2011 (6^{ème} résolution) a conféré au Conseil d'administration, 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 €.

Au cours de l'exercice 2011, il n'a été procédé à aucun rachat d'actions pour un objectif autre que la liquidité.

1) Contrat de liquidité

Dans le cadre du contrat de liquidité conclu avec NATIXIS Securities afin d'assurer l'animation du marché secondaire et de la liquidité de l'action, au cours de l'année 2011, Eurosic a racheté 27 687 actions pour un montant de 867 741 € et cédé 32 293 actions pour un montant de 1 005 149 €.

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.

Le bilan du contrat de liquidité au 31 décembre 2011 a fait l'objet d'un descriptif publié par voie de communiqué le 4 janvier 2012.

Au 31 décembre 2011, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité :

- 16 864 titres Eurosic
- 787 733,66 €

Nous vous informons que le contrat de liquidité conclu avec Natixis a été résilié le 6 janvier 2012. Un nouveau contrat de liquidité a été conclu avec la société EXANE qui a pris effet à compter du 9 janvier 2012.

Les moyens affectés à la mise en œuvre du contrat de liquidité confié à EXANE sont les suivants :

- 17 054 actions
- 300 000 € en espèce.

2) Répartition des actions détenues au 31 décembre 2011

À la fin de l'exercice 2011, les 67 479 actions détenues directement par Eurosic, représentant 0,30% du capital, étaient ainsi affectées :

- 45 970 actions destinées à l'attribution gratuite d'actions à des salariés et / ou aux mandataires sociaux dans le cadre des articles L 225-197-1 et suivants du Code de Commerce.
- 4 645 actions (achetées au cours de l'exercice 2007) destinées à être remises en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe.
- 16 864 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.

Un nouveau programme de rachat d'actions sera mis en œuvre par la Société, sous réserve de l'adoption par l'Assemblée Générale du 17 avril 2012 de la 14^{ème} résolution reproduite au paragraphe 4.4.4 du présent rapport de gestion.

Le descriptif du programme de rachat d'actions sera publié postérieurement à l'Assemblée Générale de la Société et avant le lancement effectif du nouveau programme de rachat d'actions.

4.4.3.2 Opérations sur titres réalisées par les membres du Conseil d'administration ou les hauts responsables et leurs proches au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011

Administrateur	Acquisition	Souscription augmentation de capital	Cession
NEXITY PARTICIPATIONS			- 5 705 939
BANQUE PALATINE			- 3 579 489
GENERALI VIE			- 1 228 620
Jean-Paul SORAND	6 621		- 1 905
MONROE SA	7 151 201	1 542 260	
ACM VIE	2 332 361	583 080	
PRÉDICA	2 332 361	1 457 720	
COVÉA *	1 166 180	1 457 712	

*La société COVÉA qui agit de concert avec l'ensemble des sociétés du groupe qu'elle contrôle (GMF Vie, MMA Vie, MAAF Vie SA, Covéa Risks, MAAF Assurances, MAAF Santé, GMF Assurances, GMF Mutuelle, Assistance protection juridique, Sauvegarde, Fidélia et Cité Européenne)

(Source : déclarations faites à l'AMF)

4.4.4 Délégations financières relatives aux augmentations du capital et autres autorisations

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»).

Nous vous proposons de renouveler ou d'autoriser 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 14^{ème} résolution)**

Nous vous rappelons que l'Assemblée Générale mixte du 15 avril 2011 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 pour échéance la date du 14 octobre 2012, soit une date antérieure à la tenue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2012, 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 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 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 dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement intervenant 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 permettre (i) la remise d'actions de la Société 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 et (ii) la réalisation de 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, sous réserve de l'adoption par la présente Assemblée de la vingt-huitième résolution ci-dessous.

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 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.

Les achats d'actions de la Société pourraient porter sur un nombre d'actions tel que :

- le nombre d'actions que la Société achètera pendant la durée du programme de rachat n'excèdera 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 du Règlement Européen 2273/2003 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% correspondra 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 dépassera pas 10% des actions composant le capital de la Société.

Le prix maximum d'achat serait fixé à 60 € par action. 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 137 039 244 €.

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, et 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.

La durée de cette délégation serait de 18 mois.

Cette autorisation mettrait fin à l'autorisation donnée au Conseil d'administration par l'Assemblée Générale du 15 avril 2011.

• Autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital de la Société par émission de titres financiers donnant accès au capital de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires (projet de 17^{ème} résolution)

Nous vous rappelons que l'Assemblée Générale mixte du 14 avril 2010 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 13 juin 2012, soit avant la tenue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2012, nous vous proposons de déléguer au Conseil d'administration en application des dispositions des articles L.225-129, L.225-129-2 et L.228-92 du Code de commerce, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de décider l'augmentation du capital de la Société, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger, par l'émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la Société (autres que des actions de préférence) ou de titres financiers donnant accès au capital (autres que des titres financiers donnant droit à des actions de préférence), de quelque nature que ce soit, émis à titre gratuit ou onéreux.

Le montant nominal maximal des augmentations du capital de la Société susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourrait excéder un montant total de 200 000 000 € (deux cent millions d'euros), étant précisé que le montant nominal maximum global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation et de celles conférées en vertu des dix-huitième, dix-neuvième, vingt-deuxième et vingt-quatrième de la présente Assemblée et en vertu de la quatorzième résolution de l'Assemblée Générale de la société du 15 avril 2011 ne pourrait excéder le montant visé au présent paragraphe.

A ces montants s'ajouterait, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de titres financiers donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles applicables.

En outre que le montant nominal des titres financiers représentatifs de créances donnant accès au capital de la Société susceptibles d'être émis, en vertu de la présente délégation ne pourrait excéder un montant total de 400 000 000 € (quatre cent millions d'euros) ou la contre-valeur de ce montant en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies, étant précisé que le montant nominal maximum global des titres financiers représentatifs de créances donnant accès au capital de la Société susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation et de celles conférées en vertu des dix-huitième et dix-neuvième résolutions de la présente Assemblée ne pourra excéder le montant visé au présent paragraphe.

La souscription des actions ou titres financiers donnant accès au capital pourrait être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances sur la Société.

Les actionnaires pourraient exercer, dans les conditions prévues par la loi, leur droit préférentiel de souscription à titre irréductible ; en outre, le Conseil d'administration aurait la faculté de conférer aux actionnaires le droit de souscrire à titre réductible un nombre d'actions ou de titres financiers supérieur à celui qu'ils pourraient souscrire à titre irréductible, proportionnellement aux droits de souscription dont ils disposent et, en tout état de cause, dans la limite de leur demande ; si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de titres financiers telles que définies ci-dessus, le Conseil d'administration pourrait utiliser, dans l'ordre qu'il estimerait opportun, tout ou partie des facultés ci-après :

- limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celle-ci atteigne les trois-quarts au moins de l'émission décidée ;
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible ;
- offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.

Le cas échéant, la présente délégation emporterait de plein droit, au profit des porteurs de titres financiers susceptibles d'être émis et donnant accès au capital de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces titres financiers donnent droit.

Le Conseil d'administration aurait tous pouvoirs, dans les conditions fixées par la loi, et avec faculté de subdélégation au Directeur général et à toute autre personne habilitée par les dispositions légales et réglementaires applicables, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- déterminer les dates, les prix et les autres modalités des émissions ainsi que la forme et les caractéristiques des titres financiers à créer ;
- fixer les montants à émettre et fixer la date de jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre ;
- déterminer le mode de libération des actions ou autres titres financiers émis et, le cas échéant, les conditions de leur rachat ou échange ;
- suspendre le cas échéant l'exercice des droits d'attribution d'actions attachés aux titres financiers à émettre pendant un délai qui ne pourra excéder trois mois ;
- procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du pair de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres ;

- fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de titres financiers donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles ;
- procéder, le cas échéant, à toute imputation sur la ou les primes d'émission et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions et généralement prendre toutes les dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé des droits, actions ou titres financiers émis, et constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et modifier corrélativement les statuts ;
- décider, en cas d'émission de titres financiers représentatifs de créances donnant accès au capital de la Société et dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non, pour fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée, le cas échéant, indéterminée, le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché et les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la Société et leurs autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement ;
- accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les émissions de titres qui pourront être réalisées en vertu de la délégation faisant l'objet de la présente résolution ;
- modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire tout ce qui sera nécessaire.

La durée de cette délégation serait de 26 mois.

Cette autorisation mettrait fin à l'autorisation donnée au Conseil d'administration par l'Assemblée Générale du 14 avril 2010.

• **Autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital de la Société par émission de titres financiers donnant accès au capital de la Société, par offre au public, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires (projet de 18^{ème} résolution)**

Nous vous rappelons que l'Assemblée Générale mixte du 14 avril 2010 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 13 juin 2012, soit avant la tenue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2012, nous vous proposons de déléguer au Conseil d'administration en application des dispositions des articles L.225-129, L.225-129-2, L.225-135 et L.228-92 du Code de commerce, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de décider l'augmentation du capital de la Société, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger, par l'émission, par voie d'offre au public, d'actions de la Société (autres que des actions de préférence) ou de tous autres titres financiers donnant accès au capital (autres que des titres financiers donnant droit à des actions de préférence), de quelque nature que ce soit, émis à titre gratuit ou onéreux.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourrait excéder un montant de 100 000 000 € (cent millions d'euros) montant auquel s'ajouterait, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de titres financiers donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles ; le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation s'imputerait sur le plafond global d'augmentation de capital fixé par la dix-septième résolution de la présente Assemblée.

En outre que le montant nominal des titres financiers représentatifs de créances donnant accès au capital susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourrait excéder un montant de 200 000 000 € (deux cent millions d'euros) ou à la contre-valeur de ce montant en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies ; le montant nominal des titres financiers représentatifs de créances donnant accès au capital de la Société susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation, s'imputera sur le plafond global applicable aux titres financiers représentatifs de créances fixé par la dix-septième résolution de la présente Assemblée.

Conformément à l'article L.225-136 du Code de commerce et sous réserve de la vingt-et-unième résolution, le prix d'émission des actions sera au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse de l'action EuroSIC sur le marché réglementé de Nyse Euronext à Paris précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 5%. 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, après correction, s'il y a lieu, de ce montant, pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres financiers à émettre serait supprimé, étant entendu que le Conseil d'administration pourra conférer aux actionnaires une faculté de souscription par priorité sur tout ou partie de l'émission, pendant le délai et selon les conditions qu'il fixera conformément aux dispositions de l'article L.225-135 du Code de commerce.

La souscription des actions ou titres financiers donnant accès au capital pourrait être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances.

La présente délégation emporterait de plein droit, au profit des porteurs de titres financiers donnant accès au capital de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces titres financiers donnent droit.

Le Conseil d'administration aurait tous pouvoirs, dans les conditions fixées par la loi, et avec faculté de subdélégation au Directeur général et à toute autre personne habilitée par les dispositions légales et réglementaires applicables, pour mettre en œuvre la présente délégation et notamment à l'effet de :

- déterminer, dans les limites fixées par la loi, les dates, les prix et les autres modalités des émissions ainsi que la forme et les caractéristiques des titres financiers à créer ;
- fixer les montants à émettre, la possibilité de fixer la date de jouissance avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre ;
- déterminer le mode de libération des actions ou autres titres financiers émis et le cas échéant, les conditions, de leur rachat ou échange ;

- suspendre le cas échéant l'exercice des droits d'attribution d'actions attachés aux titres financiers à émettre pendant un délai qui ne pourra excéder trois mois ;
- procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du pair de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres ;
- fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires des titres financiers donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles ;
- procéder, le cas échéant, à toute imputation sur la ou les primes d'émission et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions et généralement prendre toutes les dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé des droits, actions ou titres financiers émis, et constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et modifier corrélativement les statuts ;
- décider, en cas d'émission de titres financiers représentatifs de créances donnant accès au capital de la Société et dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non, pour fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée, le cas échéant, indéterminée, le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché et les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la Société et leurs autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement ;
- 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
- modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire tout ce qui sera nécessaire.

La durée de cette délégation serait de 26 mois.

Cette autorisation mettrait fin à l'autorisation donnée au Conseil d'administration par l'Assemblée Générale du 14 avril 2010.

• **Autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'émettre, par voie de placement privé visé à l'article L.411-2 II du Code monétaire et financier, des actions ordinaires de la Société et des titres financiers donnant accès au capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires (19^{ème} résolution)**

Nous vous rappelons que l'Assemblée Générale mixte du 14 avril 2010 a conféré au Conseil d'administration la délégation de compétence 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.

Cette résolution ayant une échéance au 13 juin 2012, soit avant la tenue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2012, nous vous proposons de déléguer au Conseil d'administration, en application des articles L.225-129, L.225-129-2, L.225-135, L.225-136, L.228-91, L.228-92 et L.228-93 du Code de commerce, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée par les dispositions légales et réglementaires applicables, pour une durée de 26 mois, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de décider l'augmentation du capital de la Société, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger, par l'émission, sur le marché français, les marchés étrangers ou le marché international, au moyen d'une offre réalisée par voie de placement privé visée à l'article L.411-2 II du Code monétaire et financier, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, d'actions de la Société (autres que des actions de préférence) ou de tous autres titres financiers donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital (autres que des titres financiers donnant droit à des actions de préférence), de quelque nature que ce soit, émis à titre gratuit ou onéreux ;

Le montant nominal des augmentations de capital de la Société, susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation ne pourrait pas excéder 20% du capital social au cours d'une même période annuelle ni être supérieur au montant des plafonds fixés par la dix-huitième résolution, auquel s'ajouterait, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de titres financiers donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles, et s'imputerait sur les plafonds globaux fixés par la dix-huitième résolution de la présente Assemblée.

Le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et titres financiers donnant accès au capital qui pourraient être émis en vertu de la présente délégation serait supprimé.

La souscription des actions ou titres financiers donnant accès au capital pourrait être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances.

Le cas échéant, la présente délégation emporterait de plein droit renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles donnent droit les titres financiers susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation. Conformément à l'article L.225-136 du Code de commerce et sous réserve de la vingt-et-unième résolution, le prix d'émission des actions serait au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse de l'action Eurosic sur le marché réglementé de Nyse Euronext à Paris précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 5% ; et 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, après correction, s'il y a lieu, de ce montant, pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Le Conseil d'administration aurait tous pouvoirs, dans les conditions fixées par la loi, et avec faculté de subdélégation au Directeur général ou à toute autre personne habilitée par les dispositions légales et réglementaires applicables, pour mettre en œuvre la présente délégation et notamment à l'effet de :

- déterminer, dans les limites fixées par la loi, les dates, les prix et les autres modalités des émissions ainsi que la forme et les caractéristiques des titres financiers à créer ;

- fixer les montants à émettre, la possibilité de fixer la date de jouissance avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre ;
- déterminer le mode de libération des actions ou autres titres financiers émis et le cas échéant, les conditions, de leur rachat ou échange ;
- suspendre le cas échéant l'exercice des droits d'attribution d'actions attachés aux titres financiers à émettre pendant un délai qui ne pourra excéder trois mois ;
- procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du pair de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres ;
- fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires des titres financiers donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles ;
- procéder, le cas échéant, à toute imputation sur la ou les primes d'émission et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions et généralement prendre toutes les dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé des droits, actions ou titres financiers émis, et constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et modifier corrélativement les statuts ;
- décider, en cas d'émission de titres financiers représentatifs de créances donnant accès au capital de la Société et dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non, pour fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée, le cas échéant, indéterminée, le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché et les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la Société et leurs autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement ;
- 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
- modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire tout ce qui sera nécessaire.

La durée de cette délégation serait de 26 mois.

Cette autorisation mettrait fin à l'autorisation donnée au Conseil d'administration par l'Assemblée Générale du 14 avril 2010.

• **Autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires (projet de 20^{ème} résolution)**

Nous vous rappelons que l'Assemblée Générale mixte du 14 avril 2010 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 13 juin 2012, soit avant la tenue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2012, nous vous proposons de déléguer au Conseil d'administration, conformément aux dispositions de l'article L.225-135 I du Code de commerce, pendant une durée de 26 mois, avec faculté de subdélégation au Directeur général et à toute autre personne habilitée par les dispositions légales et réglementaires applicables, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation du capital de la Société avec ou sans droit préférentiel de souscription décidées en application des dix-septième, dix-huitième et dix-neuvième résolutions de la présente Assemblée, pendant un délai et selon des modalités conformes aux dispositions légales et réglementaires, au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, en application de laquelle l'augmentation de capital ou, selon le cas, l'émission de titres financiers représentatifs de créances donnant accès au capital de la Société, est décidée.

Le montant nominal des augmentations de capital et des émissions de titres financiers représentatifs de créances donnant accès au capital réalisées en vertu de la présente délégation s'imputerait sur les plafonds globaux d'augmentation de capital et d'émission de titres financiers représentatifs de créances donnant accès au capital de la Société fixés par la dix-septième résolution de la présente Assemblée, en application de laquelle l'augmentation de capital ou, selon le cas, l'émission de titres financiers représentatifs de créances donnant accès au capital de la Société, est décidée.

Le cas échéant, que la présente délégation emporterait de plein droit renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles donnent droit les titres financiers susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation. La durée de cette délégation serait de 26 mois.

Cette autorisation mettrait fin à l'autorisation donnée au Conseil d'administration par l'Assemblée Générale du 14 avril 2010.

• **Autorisation à consentir au Conseil d'administration en cas d'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, d'actions ou de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société, en vue de fixer, dans la limite de 10% du capital social de la Société, le prix d'émission selon les modalités arrêtées par l'Assemblée Générale (projet de 21^{ème} résolution)**

Nous vous proposons d'autoriser le Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, sous réserve (i) de l'adoption des dix-huitième et dix-neuvième résolutions soumises de la présente Assemblée et (ii) du respect du ou des plafonds prévus dans la résolution en vertu de laquelle l'émission est décidée, pour chacune des émissions décidées sur le fondement de ces dix-huitième et dix-neuvième résolutions, par dérogation aux conditions de fixation du prix d'émission qu'elles prévoient, à fixer le prix d'émission selon les modalités arrêtées ci-après, dans la limite de 10% du capital social de la Société par an, en ce inclus les émissions réalisées en vertu de la dix-huitième résolution de la présente Assemblée (ce pourcentage de 10% s'appliquant à un capital ajusté au résultat des opérations sur le capital éventuellement effectuées postérieurement à la présente Assemblée) :

- le prix d'émission des actions ordinaires sera au moins égal à la moyenne pondérée du cours de l'action sur Euronext Paris au cours des trois séances de bourse précédant la décision de fixation du prix éventuellement diminuée d'une décote maximale de 10% ;

- le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital autres que des actions ordinaires sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée le cas échéant de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par la Société soit, pour chaque action ordinaire émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au montant visé au paragraphe ci-dessus, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance. La durée de cette délégation serait de 26 mois.

• **Autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital dans la limite de 10% en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou autres titres financiers donnant accès au capital (projet de 22^{ème} résolution)**

Nous vous rappelons que l'Assemblée Générale mixte du 14 avril 2010 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 13 juin 2012, soit avant la tenue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2012, nous vous proposons de déléguer au Conseil d'administration, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de décider, sur rapport des commissaires aux apports mentionné aux 1^{er} et 2^{ème} alinéas de l'article L.225-147 du Code de commerce, l'émission d'actions ou d'autres titres de capital de la Société, ou de titres financiers donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions ou autres titres de capital existants ou à émettre de la Société, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de titres financiers donnant accès au capital, lorsque l'article L.225-148 du Code de commerce n'est pas applicable ;

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 serait fixé à 10% du capital de la Société (tel qu'existant à la date de l'utilisation par le Conseil d'administration de la présente délégation), 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 par la dix-septième résolution de la présente Assemblée. A ce plafond s'ajouterait, le cas échéant, le montant nominal des actions ou autres titres financiers à émettre pour préserver, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et aux éventuelles stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustements, les droits des porteurs de titres financiers ou des titulaires d'autres droits donnant accès au capital de la Société.

La présente délégation emporterait renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions et autres titres de capital et titres financiers ainsi émis et aux actions et autres titres de capital de la Société auxquels les titres financiers qui seraient émis sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.

L'Assemblée Générale conférerait tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation au Directeur général et à toute autre personne habilitée par les dispositions légales et réglementaires applicables, à l'effet de mettre en œuvre la présente délégation et notamment :

- de statuer sur le rapport du ou des commissaires aux apports ;
- de fixer les termes et conditions et les modalités de l'opération, dans les limites fixées par les dispositions légales et réglementaires applicables et la présente résolution ;
- de fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser ;
- de constater le nombre de titres apportés à l'échange ;
- de déterminer les dates, conditions d'émission, notamment le prix et la date de jouissance (même rétroactive), des actions ou autres titres de capitaux nouveaux et, le cas échéant, des titres financiers donnant accès immédiatement ou à terme à une quotité du capital de la Société, et notamment évaluer les apports ainsi que l'octroi, s'il y a lieu, d'avantages particuliers et réduire l'évaluation des apports ou la rémunération des avantages particuliers, si les apporteurs y consentent ;
- d'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 nouvelles et leur valeur nominale ;
- à sa seule initiative, imputer les frais 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 nouveau capital après chaque augmentation ; et
- 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 réglementé de Nyse Euronext à Paris de tous titres financiers émis en vertu de la présente délégation et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés.

La durée de cette délégation serait de 26 mois.

Cette autorisation mettrait fin à l'autorisation donnée au Conseil d'administration par l'Assemblée Générale du 14 avril 2010.

• **Autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital de la Société par incorporation de réserves, bénéfiques, primes ou assimilés (projet de 23^{ème} résolution).**

Nous vous rappelons que l'Assemblée Générale mixte du 14 avril 2010 a conféré au Conseil d'administration une délégation de compétence en vue de procéder à des augmentations de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes.

Cette résolution ayant une échéance au 13 juin 2012, soit avant la tenue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2012, nous vous proposons de déléguer au Conseil d'administration, conformément aux dispositions de l'article L.225-130 du Code de commerce, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de décider 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 assimilés dont l'incorporation au capital serait admise, à réaliser par 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 deux procédés.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourrait excéder un montant de 100 000 000 € (cent millions d'euros), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de titres financiers donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles ; le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation serait indépendant de toute autre délégation consentie par la présente Assemblée et ne s'imputerait sur aucun autre plafond global d'augmentation de capital fixé par la présente Assemblée ; Les droits formant rompus ne seraient 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.

Le Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation au Directeur général et à toute autre personne habilitée par les dispositions légales et réglementaires applicables, aurait tous pouvoirs 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 ;
- fixer les montants à émettre et fixer la date de jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres financiers à émettre ;
- procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société ; fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de titres financiers donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles ;
- 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 la délégation faisant l'objet de la présente résolution ; et
- modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire tout ce qui sera nécessaire.

La durée de cette délégation serait de 26 mois.

Cette autorisation mettrait fin à l'autorisation donnée au Conseil d'administration par l'Assemblée Générale du 14 avril 2010.

• Autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des titres de capital et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital en vue de rémunérer des apports de titres en cas d'offre publique initiée par la Société (projet de 24^{ème} résolution)

Nous vous rappelons que l'Assemblée Générale mixte du 14 avril 2010 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 13 juin 2012, soit avant la tenue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2012, nous vous demandons de bien vouloir déléguer au Conseil d'administration, conformément aux dispositions des articles L.225-129-2, L.225-148 et L.228-92 du Code de Commerce, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de décider de procéder à l'émission, en une ou plusieurs fois, d'actions ou titres donnant accès au capital de la Société, rémunération des actions ou titres apportés à (i) toute offre publique comportant une composante échange initiée par la Société sur les actions ou titres d'une autre société dont les actions sont admises aux négociations de 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 actions titres d'une autre société dont les titres sont admis aux négociations sur un marché relevant d'un droit étranger.

Le montant nominal maximum des actions susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourrait être supérieur à 100 000 000 € (cent millions d'euros), montant auquel s'ajouterait, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de titres financiers donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles ; le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation s'imputerait sur le plafond global d'augmentation de capital fixé par la dix-septième résolution de la présente Assemblée.

La présente délégation emporterait renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions et autres titres de capital et titres financiers ainsi émis et aux actions et autres titres de capital de la Société auxquels les titres financiers qui seraient émis sur le fondement de la présente délégation, pourraient donner droit.

La présente délégation emporterait de plein droit, au profit des porteurs de titres financiers susceptibles d'être émis et donnant accès au capital de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces titres financiers donnent droit.

Le Conseil d'administration aurait tous pouvoirs, dans les conditions fixées par la loi, et avec faculté de subdélégation au Directeur général et à toute autre personne habilitée par les dispositions légales et réglementaires applicables, pour mettre en œuvre la présente délégation et notamment à l'effet 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,
- fixer les dates et modalités d'émission, et notamment le prix et la date de jouissance, des actions, autres titres de capital et titres financiers de la Société remis à l'échange,
- 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 en application 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,
- 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 nécessaires à la bonne fin des émissions réalisées en application de la présente délégation.

La durée de cette délégation serait de 26 mois.

Cette autorisation mettrait fin à l'autorisation donnée au Conseil d'administration par l'Assemblée Générale du 14 avril 2010.

• **Autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet de procéder à des augmentations de capital en faveur des adhérents à un plan d'épargne d'entreprise avec suppression du droit préférentiel de souscription (projet de 25^{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 14 avril 2010 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 13 juin 2012, soit avant la tenue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2012, et pour favoriser l'actionnariat salarié, nous vous demandons de déléguer au Conseil d'administration, conformément aux articles L.225-129 et suivants, L.225-138 et suivants du Code de commerce et L.3331-1 et suivants du Code du travail, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital de la Société, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, d'un montant nominal maximal de 500 000 € (cinq cent mille euros) par émission d'actions ou de titres financiers donnant accès au capital de la Société réservés aux adhérents à un plan d'épargne de la Société et des sociétés et groupements d'intérêt économique liés à la Société dans les conditions de l'article L.225-180 du Code de commerce et qui en remplissent, en outre, les conditions éventuellement fixées par le Conseil d'administration ; le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation serait indépendant de toute autre délégation autorisée par la présente Assemblée et ne s'imputerait sur aucun autre plafond global d'augmentation de capital.

Il serait décidé de supprimer, en faveur des bénéficiaires susvisés, le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ou aux titres financiers donnant accès au capital de la Société émises en application de la présente délégation ;

La décote offerte ne pourrait excéder 20% de la moyenne des premiers cours cotés de l'action de la Société lors des vingt jours de négociation précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture des souscriptions, et 30% de la même moyenne lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan est supérieure ou égale à dix (10) ans.

Dans les limites fixées ci-dessus, le Conseil d'administration aurait tous pouvoirs, dans les conditions fixées par la loi, et avec faculté de subdélégation au Directeur général et à toute autre personne habilitée par les dispositions légales et réglementaires applicables, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- arrêter, dans les limites fixées ci-dessus, les caractéristiques, montants et modalités de toute émission ou attribution gratuite de titres financiers ;
- déterminer que les émissions ou les attributions pourront avoir lieu directement au profit des bénéficiaires ou par l'intermédiaire d'organismes collectifs ;
- procéder aux augmentations de capital résultant de la présente délégation, dans la limite du plafond déterminé ci-dessus ;
- fixer le prix de souscription des actions de numéraire conformément aux dispositions légales ;
- prévoir en tant que de besoin la mise en place d'un plan d'épargne d'entreprise ou la modification de plans existants ;
- arrêter la liste des sociétés dont les salariés seront bénéficiaires des émissions ou attributions gratuites réalisées en vertu de la présente délégation, fixer le délai de libération des actions, ainsi que, le cas échéant, l'ancienneté des salariés exigée pour participer à l'opération, le tout dans les limites légales ;
- procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du pair de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres ;
- 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 la délégation faisant l'objet de la présente résolution ; et
- modifier les statuts en conséquence et, plus généralement, faire le nécessaire.

La durée de cette délégation serait de 26 mois.

Cette autorisation mettrait fin à l'autorisation donnée au Conseil d'administration par l'Assemblée Générale du 14 avril 2010.

• **Autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet de réduire le capital social par annulation d'actions auto contrôle détenues de la Société (projet de 26^{ème} résolution).**

Nous vous rappelons que l'Assemblée Générale mixte du 15 avril 2011 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 pour échéance la date du 14 octobre 2012, soit une date antérieure à la tenue de l'Assemblée Générale qui sera appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2012, nous vous proposons d'autoriser le Conseil d'administration, conformément aux dispositions de l'article L.225-209 du Code de commerce, à réduire le capital social, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il déterminera, par annulation de tout ou partie des actions de la Société détenues par celle-ci au résultat de la mise en œuvre d'un programme de rachat d'actions, dans la limite de 10% du capital social de la Société par période de 24 mois, et à réduire corrélativement le capital social, étant précisé que la 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 sur le capital éventuellement effectuées postérieurement à la présente Assemblée.

Le Conseil d'administration aurait tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente résolution et notamment :

- arrêter le montant définitif de la réduction de capital ;
- fixer les modalités de la réduction de capital et la réaliser ;
- imputer la différence entre la valeur comptable des actions annulées et leur montant nominal sur tous postes de réserves et primes disponibles ;
- constater la réalisation de la réduction de capital et procéder à la modification corrélative des statuts ;
- accomplir toutes formalités, toutes démarches et d'une manière générale faire tout ce qui est nécessaire pour rendre effective la réduction de capital.

La durée de cette autorisation serait fixée à 18 mois.

Cette autorisation mettrait fin à l'autorisation donnée au Conseil d'administration par l'Assemblée Générale du 15 avril 2011.

• **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 27^{ème} résolution)**

Nous vous rappelons que l'Assemblée Générale mixte du 15 avril 2011 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 pour échéance la date du 14 octobre 2012, soit une date antérieure à la tenue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2012, nous vous proposons d'autoriser le Conseil d'administration, conformément à l'article L 233-33 du Code de Commerce, si les titres de la Société devaient être visés par une offre publique, à mettre en œuvre, dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables, les délégations et/ou autorisations qui lui ont été consenties par la présente Assemblée aux termes des résolutions qui précèdent.

Le Conseil d'administration aurait tous pouvoirs pour mettre en œuvre, dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, la présente autorisation.

La durée de cette autorisation serait fixée à 18 mois.

Cette autorisation mettrait fin à l'autorisation donnée au Conseil d'administration par l'Assemblée Générale du 15 avril 2011.

5 PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES AUXQUELS EST EXPOSÉ LE GROUPE

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) ainsi que ceux du Groupe et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés.

L'attention des investisseurs est cependant 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 ou le Groupe, son activité, sa situation financière, ses résultats ou le cours des actions de la Société, peuvent exister.

5.1 Les risques juridiques

5.1.1 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 Société de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés sur la partie de son bénéfice provenant de la location de ses immeubles, des plus-values réalisées sur les cessions d'immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières et sur les dividendes encaissés de ses filiales également soumises à ce régime d'exonération sous réserve de respecter 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 (85% des bénéfices issus des activités de location, 50% des plus-values et 100% des dividendes reçus de filiales également soumises au régime SIIC). L'application du régime «SIIC» est subordonnée au respect d'une obligation de distribution d'une part significative des bénéfices de l'exercice. Si la Société ne respectait pas ces obligations de distribution, elle serait assujettie à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun au titre des exercices concernés, ce qui aurait un impact négatif sur ses résultats. Cette distribution obligatoire de dividendes pourrait par ailleurs 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 brute 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. Le non respect de ce seuil de 20% est susceptible d'entraîner la remise en cause du régime SIIC.
- Un actionnaire ou plusieurs actionnaires agissant de concert ne peuvent pas détenir plus de 60% du capital ou des droits de vote, directement ou indirectement. L'atteinte par un ou plusieurs actionnaires agissant de concert du seuil de 60% est susceptible d'entraîner également la remise en cause du régime «SIIC».

La sortie définitive de la Société du régime «SIIC», du fait d'un manquement à l'une des conditions d'application de ce régime entraînerait notamment le paiement d'un impôt complémentaire qui serait susceptible d'affecter négativement les résultats du Groupe et sa situation financière (i) paiement d'un complément d'impôt sur les sociétés (perçu au taux de 14,33% à 16,83%) sur les plus-values déclarées lors de l'entrée dans le régime, ii) paiement d'un impôt de 25% sur les plus-values acquises pendant la période d'application du régime et iii) paiement de l'impôt sur les sociétés sur les bénéficiaires SIIC non distribués).

En outre, la Société pourrait faire face au paiement d'un prélèvement fiscal de 20% en cas de versement de dividendes prélevés sur les revenus et plus-values exonérés et distribués à un actionnaire, autre qu'une personne physique, 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.

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 de 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 que la Société ne réalise pas d'activités accessoires dont les actifs dépassent 20% de la valeur brute de ses actifs.

• 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 régime d'achat revente : 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 et des sociétés du Groupe.

Enfin, les actifs immobiliers détenus par les sociétés du Groupe 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 des sociétés du Groupe pourrait être ainsi engagée, en cas de manquement à leur obligation de surveillance et de contrôle des installations dont elles sont propriétaires. De tels problèmes pourraient avoir une incidence négative sur l'attractivité des actifs du Groupe et in fine sur sa réputation.

Par ailleurs, les sociétés du Groupe ne peuvent 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.

La Société est également exposée à des risques liés à l'évolution des règles fiscales applicables et à l'instauration de nouveaux impôts, taxes ou redevances tels que, par exemple, la « contribution économique territoriale » ou la « taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux et les locaux de stockage perçue dans la région Ile-de-France ». Même si la Société est parfois en mesure de répercuter sur des tiers une partie des charges correspondantes, de telles évolutions pourraient avoir un effet défavorable sur la situation financière et les résultats du Groupe.

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 et du Groupe. Les risques industriels et sanitaires sont spécifiquement développés au paragraphe 5.2 «Les risques industriels et environnementaux» du présent rapport de gestion.

5.1.2 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 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).

5.2 Les risques industriels et environnementaux

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

En complément, il convient de se référer au paragraphe 6.1 « Informations environnementales » du présent rapport de gestion.

Cependant, l'activité d'investisseur et de bailleur des sociétés du Groupe Eurosic ne les engage aucunement quant aux risques liés à l'activité de ses locataires. Les seuls risques portés directement par les sociétés du Groupe découlent des obligations réglementaires énumérées au paragraphe 5.1.

5.3 Les risques opérationnels

5.3.1 Les risques conjoncturels

Les évolutions de l'environnement économique ont des répercussions plus ou moins fortes sur les marchés où opère le Groupe. Les fluctuations du marché immobilier peuvent avoir un impact défavorable significatif sur la politique d'investissement et d'arbitrage des sociétés du Groupe, et plus généralement, sur leur 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 des sociétés du Groupe 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 les sociétés du Groupe à acquérir des biens à des prix majorés ou réduire son développement.

Inversement, les sociétés du Groupe pourraient, si cela devait s'avérer nécessaire, ne pas être en mesure de céder rapidement et dans des conditions satisfaisantes ses actifs immobiliers.

• **Accroissement de la concurrence**

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

Gestion et suivi des risques conjoncturels :

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

- La réalisation d'expertises bi-annuelles sur l'ensemble du patrimoine du Groupe 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...).

54

5.3.2 Les risques liés à l'exploitation

• **Nombre limité de locataires**

Le Groupe 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.

Gestion et suivi du risque lié au portefeuille :

Eurosic a réalisé le 14 octobre 2011 l'acquisition du portefeuille Palmer composé de 22 immeubles de bureaux et de 130 baux, permettant ainsi la diversification du risque locataire.

• **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, le Groupe ne peut avoir la certitude qu'il 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 du Groupe.
- Lors du renouvellement du bail, le Groupe peut être confronté 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 du Groupe 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.

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 :

Le Groupe 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.

Le Groupe a axé sa stratégie d'asset management sur l'allongement de la durée moyenne résiduelle des baux, notamment par le biais des renégociations.

• **Défaillance des locataires**

Les sociétés du Groupe sont également exposées au risque de défaillance de leurs locataires. Un défaut de paiement des loyers est susceptible d'affecter le résultat, d'où l'importance de contracter avec des preneurs solides. Par ailleurs, le risque d'insolvabilité des locataires diminue à mesure que leur nombre s'accroît.

Gestion du risque de défaillance :

Les principaux locataires d'Eurosic sont ou appartiennent à des grands Groupes nationaux ou internationaux, solides et bien implantés sur leurs marchés. Un reporting mensuel d'analyse des impayés est présenté en comité interne. Les retards d'encaissement font l'objet de relances pouvant aboutir à des actions contentieuses.

5.3.3 Les risques liés à la politique d'investissement et d'arbitrage

• Risques liés au Portefeuille

Une concentration sectorielle et / ou géographique risque de cloisonner les sociétés du Groupe 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 le Groupe souhaite se diversifier, il ne peut pas garantir qu'il 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, des attentes des utilisateurs et des exigences liées au développement durable.

Dans le cadre de sa politique d'arbitrage, le Groupe peut être confronté 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, le Groupe 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 les actifs).

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

• La stratégie du Groupe

Le Groupe ne peut garantir que des opportunités d'acquisition ou de cession d'actifs se présenteront conformément à sa stratégie de développement ou qu'il 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 dès lors que (i) la valeur des actifs concernés par ledit projet d'investissement est supérieure à 20 000 000 € (hors droits) ; ou (ii) 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) le projet d'investissement envisagé 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.

5.3.4 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).

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

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.

5.4 Les risques financiers

5.4.1 Les risques de crédit / de contrepartie

Le risque de crédit concerne les banques dans lesquels Eurosic a sa trésorerie. Le risque de contrepartie est le risque de devoir remplacer un ou plusieurs instruments financiers par des instruments de même nature mais aux conditions de marché en vigueur à la date de la défaillance de la contrepartie.

Eurosic suit avec attention le risque de crédit et de contrepartie. La trésorerie est répartie sur des comptes ouverts en France parmi les établissements bancaires qui participent au financement du Groupe. Le financement de l'activité est aujourd'hui assuré par 16 banques et celui des instruments financiers par 8 d'entre elles. Ces banques ont toutes une notation financière au moins égale à A au 31 décembre 2011.

5.4.2 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.

Le Groupe élabore régulièrement des prévisions de trésorerie lui permettant de vérifier sa capacité à honorer ses engagements de fonctionnement courant. 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 dettes contractées par Eurosic sont assorties de covenant bancaires (ICR et LtV) calculées sur les états financiers consolidés et individuels (Eurosic Palmer SAS, Cuvier-Montreuil, SCI) qui en cas de non respect et à l'issue d'une période de remédiation, pourraient constituer un cas d'exigibilité anticipée de la dette.

Les covenants consolidés les plus contraignants sont un ICR > 1,75x et une LtV < 60%.

Au 31 décembre 2011, l'ensemble des covenants financiers consolidés et individuels sont respectés.

5.4.3 Les risques de refinancement

Comme toute société ayant recours au financement bancaire pour constituer et exploiter son patrimoine immobilier, Eurosic est exposé au risque de ne pas pouvoir renouveler une ligne de financement à l'échéance contractuelle. Cette situation est susceptible de l'obliger à céder un ou plusieurs actifs sur le marché pour rembourser la dette.

Le Groupe n'a pas d'échéance de dette bancaire avant la mi-juillet 2014 et celle-ci a été ramenée de 580 M€ à 331 M€ (-249 M€) au 31 décembre 2011.

5.4.4 Les risques de marché

Les risques de marché peuvent engendrer des pertes résultant de la variation des taux d'intérêt.

En 2011, Eurosic a adopté un cadre de gestion de la couverture du risque de taux qui a pour objectif de limiter l'impact d'une variation de taux d'intérêt sur le résultat et à maintenir au plus bas le coût global de la dette sur un horizon de 8 à 10 ans.

La stratégie consiste à mettre en œuvre une couverture globale de l'exposition au risque de taux en recourant aux instruments financiers efficaces (principalement des swaps et des caps) sur des notionnels dégressifs en fonction de la maturité.

Sur la base de la dette brute au 31 décembre 2011, Eurosic est couvert à hauteur de 90,7%.

31 décembre 2011	Dette bancaire		Couvertures		Exposition après couvertures	
Échéance	Encours de dette bancaire (M€)	Type de taux	Notionnel de couverture (M€)	Niveau de couverture	Encours non couvert (M€)	Poids de la dette
à moins de 1 an	1,7	variable	s/o		s/o	
de 3 à 5 ans	744,5	variable	660,1	88,5%	86	11,5%
à plus de 5 ans	175,6	fixe	175,6	100,0%	0,0	0,0%
Total	921,8		835,7	90,7%	86,0	9,3%

L'encours non couvert est soumis trimestriellement au niveau des taux E3M. De ce fait, l'évolution de l'E3M de 50 points de base représente pour l'entreprise une évolution annuelle de ses frais financiers, dans le même sens, de 435 K€. Cette évolution impacte les frais financiers comptabilisés en résultat.

L'évolution des taux impacte aussi la valeur des contrats de couverture. En fonction de leur qualification cette variation impacte directement soit le compte de résultat soit les capitaux propres.

31 décembre 2011	Impact des frais financiers en résultat	Impact sur la valorisation des couvertures passant dans le résultat	Impact sur la valorisation des couvertures passant dans les capitaux propres
Impact d'une variation de +0,5% des taux d'intérêts	435	8 317,8	3 372,8
Impact d'une variation de - 0,5% des taux d'intérêts	- 435	- 8 494,1	- 3 435,5

5.4.5 Les risques de change

Le Groupe n'est pas soumis au risque de change.

5.4.6 Les risques sur actions et autres instruments financiers donnant accès au capital

Le Groupe n'est pas exposé au risque sur actions et autres instruments financiers.

5.5 Assurances et couverture de risque

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

Les principaux risques pour lesquels le Groupe 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 2011, le Groupe Eurosic a procédé à une revue de l'ensemble de ses polices d'assurances afin (i) d'en optimiser les coûts et le niveau de couverture et (ii) d'intégrer les actifs du portefeuille Palmer. L'appel d'offres suivant l'audit a permis à Eurosic de retenir la société ASSURANCES CONSEILS en qualité de courtier unique, à l'exception de l'actif Quai 33 dont le courtier est la société GRAS SAVOYE.

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

5.5.1 Les assurances de dommages

Nature de garantie :

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

Compagnie :

ACE EUROPE

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 actif dans la majorité des cas. Pour deux actifs (Avant Seine et Grand Seine), une deuxième ligne, souscrite auprès de la Compagnie d'assurance TOKIO MARINE, a été mise en place afin d'obtenir une limite contractuelle d'indemnité de deuxième ligne fixée à 200 000 000 €.

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*

5.5.2 Responsabilité civile

5.5.2.1 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

Montant de garantie : 15 000 000 €

5.5.2.2 Responsabilité civile professionnelle / exploitation / maîtrise d'ouvrage

Nature de garantie :

Responsabilité civile professionnelle / exploitation / maîtrise d'ouvrage

Compagnie :

LIBERTY MUTUAL

Activités assurées :

Le contrat garantit le Groupe contre les conséquences Pécuniaires ainsi que contre les Frais de Défense, résultant de toute Réclamation introduite par un Tiers à l'encontre du Groupe mettant en jeu la responsabilité civile, qu'il s'agisse de la Responsabilité Civile Exploitation ou de la Responsabilité Civile Après Livraison/Réception/Achèvement de travaux/Prestation de Service, ou encore en qualité de Maître d'Ouvrage et de Promoteur de Construction.

Garanties / Capitaux assurés :

Tous dommages confondus : 20 000 000 € par sinistre et par opération

5.5.3 Siège social d'Eurosic

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

5.5.4 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.
- Dommage 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.

6 AUTRES INFORMATIONS

6.1 Informations environnementales

Le secteur immobilier est au cœur des nouvelles lois Grenelle I et II à travers de nombreuses dispositions en matière de performance énergétique des bâtiments, la maîtrise des risques, le traitement des déchets et la préservation de la santé, l'immobilier étant à l'origine de 25% des émissions de CO², de 40% des consommations énergétiques et de 30% des rejets de déchets.

Depuis 2008, Eurosic a amorcé une démarche de développement durable pour être pionnier dans ce domaine. En 2011, la société a renforcé l'aspect social de sa politique managériale et implante une démarche de responsabilité sociétale en entreprise offrant aux collaborateurs une nouvelle approche du confort et bien-être sur leur lieu de travail. Cette partie du rapport de développement durable présente les actions communes menées par la direction et ses équipes ainsi que les projets envisagés pour 2012.

L'action de développement durable d'Eurosic se divise en deux groupes distincts de préoccupations :

- Une gestion environnementale réglementaire,
- Des démarches volontaires et ambitieuses de développement durable.

6.1.1 Les enjeux réglementaires pour Eurosic

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 (termites et autres insectes xylophages) de moins de 6 mois.
- Le diagnostic de Performance Énergétique (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 1^{er} 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'Etat 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 1^{er} juin 2006).

6.1.2 Stratégie de développement durable

6.1.2.1 La charte de développement durable

La Charte de développement durable, disponible sur le site internet d'Eurosic, mise en place en octobre 2010, comporte plusieurs volets :

- Gestion durable du patrimoine
 - Faire certifier BBC et HQE les futurs développements,
 - Faire certifier BBC Rénovation et HQE Rénovation les futures restructurations,
 - Porter en priorité les critères de confort et de santé du référentiel (Qualité Environnementale Intrinsèque du Bâtiment

« QEIB »] à un niveau « Performant » ou « Très Performant », ces cibles sont :

- Cible 8 : Le confort hygrothermique
- Cible 9 : Le confort acoustique
- Cible 10 : Le confort visuel
- Cible 11 : Le confort olfactif
- Cible 12 : La qualité sanitaire des espaces
- Cible 13 : La qualité sanitaire de l'air
- Cible 14 : La qualité sanitaire de l'eau

- Communiquer sur la performance énergétique du patrimoine de bureaux audité.

• Acheter de manière responsable :

- Se fournir uniquement auprès de fournisseurs certifiés a minima ISO 14 001,
- Utiliser des ordinateurs portables en remplacement des tours (les portables sont au minimum deux fois moins énergivores),
- Utiliser seulement du papier et des gobelets composés en tout ou partie de matériaux recyclés ou de bois issu du label FSC,
- Accompagner ses commandes d'une demande de suppression du packaging non directement lié à la protection du produit.
- Acheter des produits nettoyants peu nocifs et des ampoules peu consommatrices d'énergie.

• Agir sur les petites tâches du quotidien

Concernant ses actions du quotidien, Eurosic a automatisé :

- L'impression recto-verso en noir et blanc des documents,
- L'extinction de toutes ses lampes après 21h00 (avec une relance manuelle possible au-delà et une extinction manuelle possible en-deçà),
- La mise en veille du matériel informatique après 15 minutes d'inactivité et son extinction totale après 23h,
- La centralisation et le recyclage des piles usagées.

• Favoriser les déplacements propres :

Chaque collaborateur vise à utiliser préférentiellement pour ses trajets professionnels des transports propres :

- Les transports en commun,
- La marche et le vélo.

Afin d'inciter ses collaborateurs à utiliser des transports propres, Eurosic finance 100% de la carte de transport des collaborateurs ainsi qu'un abonnement annuel Vélip' pour tous.

L'ensemble de nos actions a été évalué par un bilan carbone de nos activités Corporate sur la base d'un logiciel de calcul dédié.

• Participer aux activités sportives des salariés

6.1.2.2 Comité de développement durable

Afin de se donner les moyens de ses ambitions tant sur le plan éthique qu'économique, Eurosic a créé, depuis 2008, au sein du Conseil d'administration un Comité de développement durable, lequel a déterminé les actions prioritaires d'Eurosic en matière de développement durable. Le Comité 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.

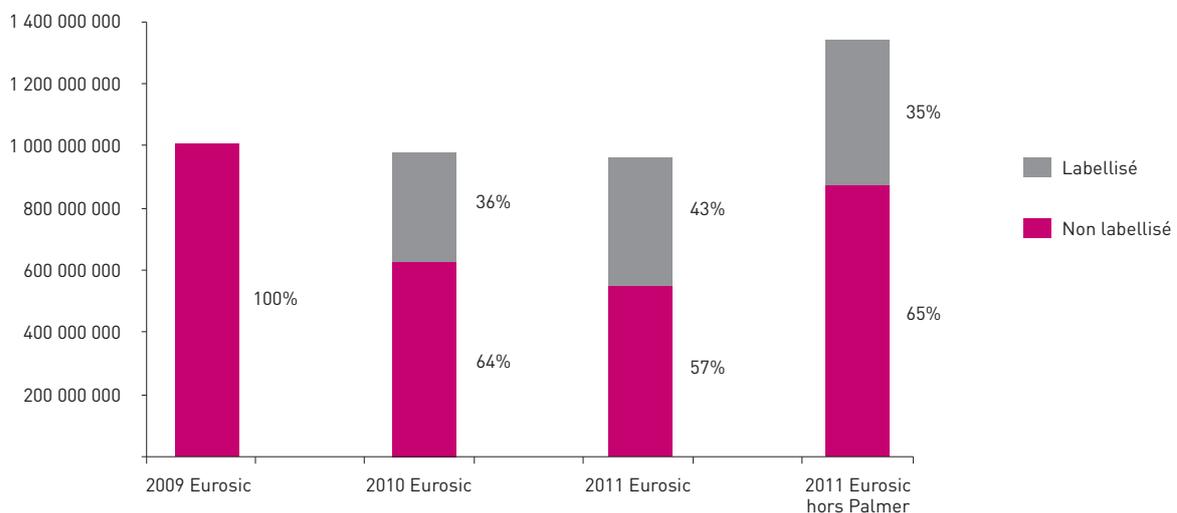
Cette année, le comité de développement durable a eu lieu le 20 décembre 2011.

6.1.3 Faits marquants de l'année 2011

6.1.3.1 Gestion du patrimoine

Un audit énergétique et environnemental du patrimoine parisien a été réalisé en 2010.

Eurosic a continué l'effort initié depuis 2010 pour verdier son patrimoine et en garantir la qualité via les différentes certifications HQE. Le graphique ci-dessous représente l'évolution de la partie certifiée du patrimoine (calcul réalisé en valeur hors Parcs Tertiaires et actifs de diversification (loisirs, logistique)) :



A la suite de l'audit énergétique, des réunions de présentation des résultats de l'audit ont été effectuées auprès des principaux locataires afin de les informer des économies potentiellement réalisables sur leurs immeubles.

Par ailleurs, des annexes environnementales ont été insérées dans les nouveaux baux renégociés durant l'année.

Les faits marquants de 2011 en matière de certification des immeubles sont les suivants :

- Avril 2011 : 52 Hoche est intégré à la démarche HQE Performance de qualité de l'air intérieur
- Juin 2011 :
 - obtention du certificat démarche HQE Bâtiments tertiaires en Exploitation de l'immeuble JAZZ avec 9 cibles Très Performantes (TP) sur 14,
 - renouvellement de la certification HQE Exploitation Bâtiments tertiaires en Exploitation de l'immeuble QUAI 33 avec 8 cibles Très Performantes (TP) sur 14,
- Juillet 2011 :
 - obtention du certificat démarche HQE Construction et labellisation THPE de l'immeuble du 52 HOCHE
 - lancement de la démarche HQE Bâtiments tertiaires en Exploitation TERRA NOVA II pour les parties communes (actif en exploitation multi locataires)
- Octobre 2011 : Acquisition d'un actif certifié HQE Construction, l'Inedys à Montrouge
- Novembre 2011 : lancement de la démarche HQE Exploitation sur Grand Seine et Avant Seine
- Décembre 2011 :
 - signature d'un partenariat avec Allen & Overy pour l'installation de 4 ruches en toiture du 52 Hoche
 - lancement de la certification HQE Exploitation du 52 Hoche et création d'un passeport HQE.

6.1.3.2 Actions corporate

6.1.3.2.1 Bilan Carbone

Eurosic a réalisé en 2010 un bilan carbone et a établi un objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre liées à son activité « corporate ». En 2011, Eurosic a mis en place d'une politique d'achat responsable (ISO 14001), un tri sélectif des déchets spéciaux (cartouches d'encre, lampes, piles, téléphones), installé des limiteurs de débit d'eau et détecteurs de présence et a pris en charge les abonnements Vélib' des collaborateurs afin de favoriser les déplacements propres.

Par ailleurs, des formations au bilan carbone ont été réalisées ainsi qu'une estimation des améliorations 2011.

6.1.3.2.2 Démarche entreprise en santé

Depuis Octobre 2010 Eurosic a engagé une démarche de mise en œuvre de RSE selon la norme ISO 26 000 en définissant les actions prioritaires à mettre en place. La société travaille notamment sur des sujets aussi divers que :

- la gouvernance de l'organisation
- les relations et conditions de travail
 - les conditions de travail et la protection sociale
 - la santé et la sécurité au travail
- l'environnement
 - la prévention de la pollution
 - l'utilisation durable des ressources
- les questions relatives aux locataires
 - la protection de la santé et de la sécurité des locataires
- la communauté et le développement local
 - l'éducation et la culture

Eurosic a renforcé cette démarche en 2011 grâce au déploiement du label québécois Entreprise en Santé qui considère la majorité de ces points. Officiellement nommée norme BNQ 9700-800 pour la prévention, la promotion et pratiques organisationnelles favorables à la santé en milieu de travail. Elle s'articule autour de quatre sphères qui sont : les habitudes de vie du personnel, l'équilibre travail-vie personnelle, l'environnement et les pratiques de gestion. Des échanges ont lieu avec l'Organisation internationale de normalisation (ISO), l'Organisation mondiale de la santé (OMS) et le bureau international du travail (BIT) pour mener l'application de cette norme au niveau international et avec l'AFNOR pour l'implanter en France.

Le plan de travail suivi en 2011 a été le suivant :

- Etape 1 : Mettre en place un comité sur la santé et le mieux-être responsable du programme santé/mieux-être.
- Etape 2 : Procéder à une collecte de données afin d'identifier les besoins du personnel et les problématiques de l'entreprise en lien avec la santé.
- Etape 3 : Etablir un plan de mise en œuvre structuré qui comporte des interventions choisies en fonction des besoins identifiés à l'étape trois, des priorités de l'entreprise et critères d'efficacité.
- Etape 4 : Procéder à l'évaluation de chaque intervention

6.1.4 Engagements auprès des parties prenantes

Auprès des collectivités locales : Eurosic veille à respecter l'intégration du bâtiment dans son environnement local et prend en compte lors d'un développement ou d'une rénovation les intérêts des collectivités.

Auprès des clients : dans le cadre des certifications de Haute Qualité Environnementale en Exploitation, Eurosic veille avec le Building Manager de chaque bâtiment à ancrer la qualité environnementale des pratiques dans le management des équipes. Un livret de prescriptions est remis aux locataires.

Auprès des prestataires : Eurosic leur demande d'être certifiés ISO 14 001. Les exploitants sélectionnés sont engagés dans une démarche sociétale comprenant un plan d'assurance qualité en faveur entre autre de l'environnement afin de préserver les

ressources et minimiser les impacts. Ils doivent par ailleurs favoriser l'intégration et l'évolution professionnelle sans distinction de sexe, d'âge, d'origine ou d'handicap. Certains adhèrent à des démarches volontaires type Global Compact, pour le respect des droits de l'homme et la lutte contre la corruption.

6.2 Informations sociales

Eu égard au nombre très réduit de salariés, Eurosic ne s'appuie pas sur un référentiel pour recenser et consolider ses données extra-financières en matière sociale.

6.2.1 Effectifs

Au 31 décembre 2011, l'effectif total d'Eurosic s'élève à 32 salariés, tous à contrats à durée indéterminée, et 1 mandataire social. Cet effectif est en augmentation de 13 personnes comparé à celui de l'an passé. Les mouvements de l'exercice 2011 ont consisté en 2 départs et 1 fin de CDD, 13 personnes transférées le 14 octobre 2011 de GEREFF à Eurosic sous l'article L1224-1 du Code du travail, avec le portefeuille Palmer, et 3 recrutements externes.

L'effectif se compose de 18 femmes et 16 hommes, dont l'âge moyen est de 39 ans. Les cadres représentent près de 85% de l'effectif total.

En fin d'année, Eurosic a créé un établissement secondaire à Toulouse qui accueille 10 salariés transférés de GEREFF. Il est placé sous la responsabilité d'un chef d'établissement.

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

Plan de réduction des effectifs :

Non applicable

6.2.2 Organisation du temps de travail

Les cadres sont au forfait annuel et les autres catégories de salariés sont en horaire hebdomadaire avec attribution de jours de RTT. 3 salariées exercent leur fonction à temps partiel, soit entre 50 à 90% d'un temps plein.

6.2.3 Politique de rémunération

Chaque collaborateur perçoit une rémunération fixe qui est fonction du niveau hiérarchique et de son expérience professionnelle. Certains collaborateurs bénéficient en outre d'une rémunération variable qui repose sur des objectifs quantitatifs et qualitatifs fixé sur une base annuelle. De plus, les salariés se voient attribuer des actions gratuites dans les conditions de droit commun qui constituent une rémunération différée.

La rémunération du mandataire social, Monsieur Jean-Eric Vimont, Président Directeur Général, est présentée dans le paragraphe 4.2.2. du présent document.

61

6.2.4 Relations professionnelles et accords collectifs

• Instance Représentative du Personnel

Eurosic a organisé des élections en décembre pour remplacer le délégué du personnel qui avait quitté l'entreprise et ouvrir un poste de second délégué à la suite du transfert des équipes gérant le portefeuille Palmer. Deux nouveaux délégués suppléants ont également été élus à cette occasion.

Une fois par mois, la Direction a organisé des réunions avec eux conformément au droit du travail.

• Plan d'Épargne Entreprise

Eurosic a mis en place un Plan d'Épargne Entreprise en 2011 qui est alimenté par l'épargne volontaire des salariés et complétée par un abondement de l'employeur. Ce plan est investi en Fonds Commun de Placement Multi Entreprises.

6.2.5 Conditions d'Hygiène et de Sécurité

Eurosic n'atteint pas les seuils rendant obligatoires la mise en place d'un CHCST.

Cependant en 2011, la société a élaboré le Document Unique d'Évaluation des Risques Professionnels. Les collaborateurs qui ont participé à sa préparation ont suivi une formation sur les risques en milieu professionnel.

Par ailleurs, une formation de secourisme sur 2 jours a été proposée à l'ensemble des collaborateurs et une première session s'est tenue en novembre.

6.2.6 Formation

Eurosic s'est doté en 2011 d'un Plan de Formation avec une orientation sur le développement durable (engagement RSE et actifs verts) et le développement des compétences métier et de management. Les besoins en formation sont identifiés lors des entretiens annuels d'évaluation. Chaque collaborateur est par ailleurs invité tout au long de l'année à participer à des formations, séminaires ou conférences dans son domaine de compétences.

En 2011, les collaborateurs d'Eurosic ont bénéficié de 182 heures de formation.

6.2.7 Insertion des travailleurs handicapés

Eurosic emploie une salariée reconnue en qualité de travailleur handicapé (RQTH).

6.2.8 Sous-traitance

Eurosic privilégie les fournisseurs qui ont entrepris une démarche et obtenu une certification dans deux principaux domaines :

- la Qualité (certification ISO 9001)
- l'environnement (certification ISO 14001)

Les autres informations en matière de Responsabilité Sociale et Environnementale, à savoir notamment la prise en compte par la Société de l'impact territorial de ses activités en matière d'emploi et de développement régional, les relations avec les associations, les œuvres sociales, la prise en compte par les filiales étrangères de l'impact de leurs activités sur le développement régional et les populations locales et la prise en compte par les filiales étrangères de l'impact de leurs activités sur le développement régional et les populations locales, ne sont pas applicables.

6.3 Recherche et développement

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

6.4 Conventions réglementées passées par la Société

6.4.1 Conventions réglementées signées en 2011 et déclassées au cours de l'exercice

Veillez noter que compte tenu de (i) la cession des participations de Nexity Participations et de Banque Palatine intervenue le 15 juin 2011 et (ii) des démissions de BPCE, Nexity, Nexity Entreprises, Nexity Participations et Nexity REIM, représenté par Monsieur Laurent Diot, en leur qualité d'administrateur d'Eurosic actées par le Conseil d'administration d'Eurosic du 21 juin 2011, le Conseil d'administration du 30 juin 2011 a pris acte du déclassement des conventions réglementées préalablement autorisées suivantes :

1) Contrat de Promotion Immobilière conclu avec Neximmo 55 (filiale de Nexity) le 4 juin 2008 et protocole signé le 16 février 2011 portant sur les modalités de mise en œuvre de l'expertise indépendante

Nous vous rappelons que les sociétés NEXIMMO 55 (filiale de NEXITY) et Eurosic ont conclu le 4 juin 2008 un contrat de promotion immobilière (ci-après « CPI ») autorisé par le Conseil de Surveillance du 1^{er} février 2008.

Afin de résoudre le différend lié à l'application des pénalités de retard liées à la livraison de l'immeuble, Neximmo 55 (Nexity) et Eurosic se sont accordées sur le recours à une médiation sous la forme d'une tierce expertise confiée à Monsieur Leducq sur la base de l'autorisation donnée par le Conseil d'administration d'Eurosic du 15 décembre 2010. Une convention a été signée le 16/02/2011 avec Neximmo 55 afin de fixer la mission de l'expert et les modalités de mise en œuvre de l'expertise.

Monsieur Leducq a rendu un avis de tiers expertise arbitrage le 21 octobre 2011.

2) Bail sur l'immeuble Avant Seine conclu avec BPCE en date du 14 juin 2011

Le Conseil d'administration d'Eurosic, lors de sa réunion du 11 mai 2011, a autorisé la signature d'un nouveau bail commercial sur l'immeuble Avant Seine avec BPCE d'une durée ferme de 9 ans, portant sur l'intégralité des surfaces de bureaux actuellement louées, et prenant effet le 1^{er} janvier 2012.

3) Convention de crédit hypothécaire d'un montant en principal de 215 millions euros conclue avec la Société Natixis en date du 15 juin 2011

Le Conseil d'administration d'Eurosic, lors de sa réunion du 11 mai 2011, a autorisé la signature d'une convention de crédit hypothécaire in fine à 5 ans d'un montant en principal de 215 millions euros conclue avec la Société Natixis et adossé à l'immeuble Avant Seine (Paris 13^{ème}).

6.4.2 Conventions réglementées poursuivies au cours de l'exercice et nouvellement signées en 2011

Nous vous demandons d'approuver les conventions visées à l'article L 225-86 et 225-90 du Code de Commerce.

Leur présentation et les informations requises les concernant figurent dans le Rapport spécial des Commissaires aux comptes, qui vous sera présenté à l'Assemblée Générale.

6.5 Informations relatives aux participations

6.5.1 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.

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

Nous vous précisons que la Société n'a procédé à aucune aliénation d'actions effectuées en vue de régulariser les participations croisées.

6.5.3 Auto contrôle (article L 233-13 du Code de Commerce)

Les sociétés contrôlées par Eurosic ne détiennent aucune participation dans la Société.



ANNEXES

Annexe 1 : Liste des actifs au 31/12/2011

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

Annexe 3 : Tableau des filiales et participations d'Eurosic au 31/12/2011

Annexe 4 : Tableau des délégations en matière d'augmentation de capital et autres autorisations en cours de validité au 31/12/2011

Annexe 5 : Tableau de concordance - Informations en matière de responsabilité environnementale et sociale (RSE)

Annexe 1 : Liste des actifs au 31/12/2011

Actif	Localisation	Adresse	Surface utile (m²)	Locataires principaux
52 Hoche	Paris	52 avenue Hoche 75008 PARIS	11 133 m²	ALLEN & OVERY
Avant Seine	Paris	50 avenue Mendès France 75013 PARIS	43 367 m²	BPCE
Grand Seine	Paris	21 Quai d'Austerlitz 75013 Paris	21 599 m²	NATIXIS
Terrasse	Paris	8 rue de la Terrasse 75017 Paris	1 098 m²	ANACOURS ALL4IT
Ponthieu	Paris	51 rue de Ponthieu 75008 Paris	629 m²	CABIS GESG
Lord Byron	Paris	2-4bis rue Lord Byron 75008 Paris	693 m²	HABITAT & TERRITOIRE
Cardinet	Paris	131 rue Cardinet 75017 Paris	1 059 m²	GM CONSULTANTS, LADY FITNESS
Quai 33	Idf	33 quai de Dion Bouton 92800 Puteaux	22 553 m²	GRAS SAVOYE, HAVAS
Jazz	Idf	27, cours de l'Île Seguin 92100 Boulogne-Billancourt	7 529 m²	MICHELIN
Boulogne Jaurès	Idf	221 bis avenue Jean Jaurès 92100 Boulogne-Billancourt	6 791 m²	ALTEN
Boulogne Escudier	Idf	4-6 rue Escudier 92100 Boulogne	2 145 m²	BURSON
Terra Nova 2	Idf	74 rue de Lagny 93100 Montreuil-sous-Bois	32 291 m² Q-P 16 146 m²	BNP PARIBAS, NOUVELLES FRONTIÈRES, ADL PARTNER
Parc Saint Christophe (19 bâtiments)	Idf	10 avenue de l'Entreprise 95863 Cergy-Pontoise	80 217 m²	SPIE
Montrouge Inedys	Idf	19 rue Barbès 92120 Montrouge	6 476 m²	FRANCE TELECOM
Montrouge Porte sud	Idf	21-27 rue Barbès 92120 Montrouge	11 190 m²	STIME
Villepinte les Erables (2 Bâtiments)	Idf	12-18 allée des Erables 93420 Villepinte	1 095 m²	THORN
Le Triade	Région	62 rue Louis Delos 59709 Marcq-en-Baroeul	7 247 m²	RTE
Lille Seclin (5 bâtiments)	Région	ZI Rue de la Pointe 59113 Seclin	30 977 m²	ATOS WORLDLINE
Nantes Insula	Région	11 rue Arthur III 44000 Nantes	14 643 m²	ENDEL, BNP PARIBAS, ALSTOM
Nantes La Chapelle (2 bâtiments)	Région	59 rue du Leinster 44 240 La Chapelle sur Erde	6 897 m²	LBP ASSURANCE, RICOH
Nantes Orvault (2 bâtiments)	Région	130 avenue Antoine Peccot 44700 Orvault	5 210 m²	SMABTP, GROUPAMA

Rennes Le Morgat	Région	Rue Maurice Fabre 35000 Rennes	5 550 m ²	DREAL
Lille Wasquehal (6 bâtiments)	Région	ZA Le Grand Cottignies 59290 Wasquehal	11 467 m ²	GENERALI, ACTICALL, REXEL, SERGIC
Illkirch Integrales Pascal / Fermat (2 bâtiments)	Région	Rue Jean Sapidus 67400 Illkirch-Graffenstaden	3 624 m ²	CTI GE, LOGICA, MANPOWER
Illkirch Algorithmes	Région	Rue Jean Sapidus 67400 Illkirch-Graffenstaden	3 165 m ²	AIR FRANCE
Blagnac Doret 80	Région	4 rue Marcel Doret 31700 Blagnac	2 233 m ²	THALES CRYOGENIE
Blagnac Doret Antares	Région	2 rue Marcel Doret 31700 Blagnac	2 130 m ²	
La Plaine - Bâtiments A/B/C/D/E (5 bâtiments)	Région	5/6 rue Brindejont des Moulineis 31499 Toulouse	21 214 m ²	BNP PARIBAS, GA, OPEN CUBES, CPAM, CS, IBM
Lyon Panoramic	Région	83-85 boulevard Vivier Merle 69487 Lyon	11 230 m ²	NACARAT, AIR FRANCE, MAIF, ERDF, POLE EMPLOI
Blagnac Galaxia (3 bâtiments)	Région	4 rue du Groupe d'Or 31700 Blagnac	15 414 m ²	EADS, AEROCONSEIL
Blagnac Algorithmes Pythagore/Platon/ Euclide (3 bâtiments)	Région	17 avenue Didier Daurat 31700 Blagnac	13 831 m ²	AIRBUS, ALTRAN, CIBA VISION, VERITAS
Toulouse Chemin Garonne	Région	19 chemin de la Garonne 31200 Toulouse	1 901 m ²	TENNECO AUTOMOTIVE
Center Parcs Sologne	Région	Hauts de Bruyère 41 600 Chaumont sur Tharonne	NA	PIERRE & VACANCES
Center Parcs Normandie	Région	Les Barils 27130 Verneuil-sur-Avre	NA	PIERRE & VACANCES
Club Med 2 Alpes	Région	ZAC du clos des Fonds 38860 Mont-de-Lans	11 030 m ²	CLUB MED
Portefeuille Sofrica (15 actifs)	Région / Idf		95 946 m ²	SOFRICA
Romorantin	Région	«Les Marnières de Plaisance», ZAC de Plaisance – Romorantin -Lanthenay (41)	6 213 m ²	MONSIEUR BRICOLAGE
			503 642 m ²	

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

		30/06/2007	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2011
I	Capital en fin d'exercice					
a)	capital social	264 863 488	266 055 088	266 055 088	284 696 416	365 437 984
b)	nombre des actions ordinaires existantes	16 553 968	16 628 443	16 628 443	17 793 526	22 839 874
c)	nombre des actions à dividende prioritaire (sans droit de vote) existantes					
d)	nombre maximal d'actions futures à créer					
	d1. par conversion d'obligations					
	d2. par exercice de droits de souscription					
II	Opérations et résultats de l'exercice					
a)	chiffre d'affaires hors taxes	22 184 240	49 279 019	54 689 160	53 981 906	55 297 638
b)	résultat avant impôts et charges calculées (amortissements et provisions)	41 430 229	26 189 495	25 521 029	45 690 109	11 830 001
c)	impôt sur les bénéfices	3 046 723	50 195	0	0	0
d)	participation des salariés due au titre de l'exercice	0	0	0	0	
e)	résultat après impôts et charges calculées (amortissements et provisions)	-9 256 160	-121 453 116	-106 843 793	95 486 737	3 932 430
f)	résultat attribué					
III	Résultat par action					
a)	résultat avant impôts et charges calculées (amortissements et provisions)	2,50	1,57	1,53	2,57	0,52
b)	résultat après impôts et charges calculées (amortissements et provisions)	-0,56	-7,30	-6,43	5,37	0,17
c)	dividende attribué à chaque action (1)	1,75	1,60	1,80	1,80	
IV	Personnel					
a)	effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	6	17	17	19	22
b)	montant de la masse salariale de l'exercice	518 671	1 561 273	1 794 491	1 846 746	2 195 242
c)	montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, etc)	184 647	716 407	886 425	825 683	999 193

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

Annexe 3 : Tableau des filiales et participations d'Eurosic au 31/12/2011

Informations Financières	Capital (K€)	Capitaux propres autres 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%)									
FAUBOURG SAINT MARTIN 21 Boulevard de la Madeleine 75001 PARIS	39	-4	100%	6 473 252	35 348	0	0	-8	6 272
TOWER 21 Boulevard de la Madeleine 75001 PARIS	10	-24 646	100%	25 885 145	25 502 536	16 046	206	-8 315	-6 482
MULTIMEDIA 21 Boulevard de la Madeleine 75001 PARIS	10	1 373	100%	6 613 039	6 613 039	16 793	3 747	1 373	1 373
FONCIÈRE DOMAINE DES BOIS FRANCS 21 Boulevard de la Madeleine 75001 PARIS	19	47 325	100%	10 836 759	10 836 759	14 265	8 524	3 462	2 695
FONCIÈRE DU PARC 21 Boulevard de la Madeleine 75001 PARIS	40	29 194	100%	38 108 077	29 233 372	0	12 227	-4 565	4 081
DELOS 21 Boulevard de la Madeleine 75001 PARIS	105	4 006	100%	6 181 104	6 130 662	0	1 064	121	1 399
CUVIER MONTREUIL 1-3 Rue des Italiens 75009 PARIS	100	4 268	50%	41 051 899	40 051 899	2 134	10 338	4 268	2 134
EUROSIC PALMER 21 Boulevard de la Madeleine 75001 PARIS	65 400	63 067	100%	130 800 200	130 800 200	39 850	5 388	-2 333	0
DORET ANTARES 21 Boulevard de la Madeleine 75001 PARIS	1	-7	99,99%	1 998	1 998	2 699	39	-8	0
2. Filiales (détenues à - de 10%)									
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									

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

Nature des délégations		Date de l'AG	Date d'expiration de la délégation	Montant nominal maximum	Utilisation de la délégation
1	Autorisation d'attribuer gratuitement des actions	15/04/2011 14 ^{ème} résolution	14/06/2014	0,5% du capital de la société	Nombre d'actions attribuées : 23 750
2	Autorisation d'augmenter le capital avec maintien du droit préférentiel de souscription	14/04/2010 10 ^{ème} résolution	13/06/2012	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	Augmentation capital social : 80 741 568 €
3	Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du droit préférentiel de souscription	14/04/2010 11 ^{ème} résolution	13/06/2012	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 capital avec suppression du droit préférentiel de souscription dans le cadre du placement privé	14/04/2010 12 ^{ème} résolution	13/06/2012	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 20% du capital de la société par an	Néant
5	Autorisation d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires	14/04/2010 13 ^{ème} résolution	13/06/2012	Autorisation valable pour les délégations 2 et 3	Néant
6	Délégation de pouvoir à l'effet d'augmenter le capital social en vue de rémunérer des apports en nature de titres	14/04/2010 14 ^{ème} résolution	13/06/2012	10% du capital	Néant
7	Délégation de pouvoir à l'effet d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, bénéfices ou primes	14/04/2010 15 ^{ème} résolution	13/06/2012	200 000 000 € pour les actions ordinaires et les valeurs mobilières donnant accès au capital	Néant
8	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	14/04/2010 16 ^{ème} résolution	13/06/2012	100 000 000 € (7) pour les actions ordinaires et les valeurs mobilières donnant accès au capital 50 000 000 € (8) pour les valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital	Néant
9	Autorisation à l'effet de procéder à une ou plusieurs augmentations de capital réservées aux salariés de la Société adhérents d'un PEE	14/04/2010 17 ^{ème} résolution	13/06/2012	500 000 €	Néant
10	Autorisation de racheter des actions propres	15/04/2011 6 ^{ème} résolution	14/10/2012	100 000 000 €	1 367 456 €
11	Autorisation d'annuler les actions rachetées	15/04/2011 12 ^{ème} résolution	14/10/2012	10% du capital	Néant
12	Autorisation d'utiliser les autorisations et/ou les délégations en période d'offre publique dans le cadre de l'exception de réciprocité	15/04/2011 13 ^{ème} résolution	14/10/2012		Néant

(1) Sur ce plafond de 200 000 000 € s'imputent les émissions d'actions effectuées en vertu des délégations 1, 3, 4, 5, 7 et 8

(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, 4, 5 et 8

(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 en vertu de la délégation s'imputera sur le plafond de 200 000 000 € fixé dans la délégation 2 et sur le plafond de 100 000 000 € fixé dans la délégation 3

(6) 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 et sur le plafond de 50 000 000 € fixé dans la délégation 3

(7) 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

(8) 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



Annexe 5 : Tableau de concordance – Informations en matière de responsabilité environnementale et sociale (RSE)

Informations sociales		Chapitres	Pages
1	Effectifs d'Eurosic	6.2.1	61
2	Organisation du temps de travail	6.2.2	61
3	Rémunérations	4.2 ; 6.2.3	36 ; 61
4	Relations professionnelles et accords collectifs	6.2.4	61
5	Conditions d'hygiène et de sécurité	6.2.5	61
6	Formation	6.2.6	61
7	Insertion des travailleurs handicapés	6.2.7	61
8	Œuvres sociales	6.1.3.2.2	59
9	Sous-traitance	6.2.8	62

Informations environnementales		Chapitres	Pages
1	Consommation en eau, matières premières et énergie	6.1.2	58
2	Biodiversité	6.1.2	58
3	Démarches de certification	6.1.2 ; 6.1.3	58 ; 59
4	Réglementation	6.1.1	58
5	Dépenses environnementales engagées	6.1.2	58
6	Service dédié à l'environnement, formation, moyens de prévention de la pollution	6.1.2 ; 6.1.3.2 ; 6.2.6	58 ; 59 ; 61
7	Provisions pour risques environnementaux	Non significatif	
8	Indemnités versées liées à l'environnement	Non applicable	
9	Objectifs des filiales étrangères	Non applicable	

69

I.2. ORDRE DU JOUR ET RÉOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DES ACTIONNAIRES DU 17 AVRIL 2012

Ordre du Jour

À titre ordinaire :

1. Ratification de la nomination de M. François Couchou-Meillot, en qualité d'administrateur
2. Ratification de la cooptation de ACM Vie, en qualité d'administrateur
3. Ratification de la cooptation de MMA Vie, en qualité d'administrateur
4. Ratification de la cooptation de GMF Vie, en qualité d'administrateur
5. Ratification de la cooptation de Monroe, en qualité d'administrateur
6. Ratification de la cooptation de Prédica, en qualité d'administrateur
7. Ratification de la cooptation de Paris Hôtel Roissy Vaugirard (PHRV), en qualité d'administrateur
8. Ratification de la cooptation de M. Yan Perchet, en qualité d'administrateur
9. Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2011
10. Affectation du résultat
11. Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2011
12. Distribution exceptionnelle de réserves
13. Approbation des conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de Commerce
14. 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
15. Nomination d'un Commissaire aux Comptes titulaire et nomination d'un Commissaire aux Comptes suppléant
16. Ratification du changement de siège social

70

À titre extraordinaire :

17. Autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital de la Société par émission d'actions ou autres titres financiers donnant accès au capital de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires
18. Autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital de la Société par émission d'actions ou autres titres financiers donnant accès au capital de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires
19. Autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'émettre, par voie de placement privé visé à l'article L.411-2 II du Code monétaire et financier, des actions ordinaires de la société et des titres financiers donnant accès au capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires
20. Autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires
21. Autorisation à consentir au Conseil d'administration en cas d'émission avec suppression du droit préférentiel de souscription d'actions ou de titres financiers donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société, en vue de fixer, dans la limite de 10% du capital social de la Société, le prix d'émission selon les modalités arrêtées par l'Assemblée Générale
22. Autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital dans la limite de 10% en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou autres titres financiers donnant accès au capital
23. Autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital de la Société par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes ou assimilés
24. Autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des titres de capital et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital en vue de rémunérer des apports de titres en cas d'offre publique initiée par la Société
25. Autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet de procéder à des augmentations de capital en faveur des adhérents à un plan d'épargne d'entreprise avec suppression du droit préférentiel de souscription
26. Autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet de réduire le capital social par annulation d'actions auto détenues de la Société
27. 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
28. Modification de l'article 11 des statuts de la Société
29. Pouvoirs

De la compétence de l'Assemblée Générale ordinaire

1^{ère} résolution - Ratification de la cooptation de Monsieur François Couchou-Meillot en qualité d'administrateur

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, ratifie la cooptation de M. François Couchou-Meillot en qualité d'administrateur, faite à titre provisoire par le Conseil d'administration du 14 novembre 2011, en remplacement de M. Daniel Karyotis. Conformément aux statuts, M. François Couchou-Meillot exercera ses fonctions pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'au jour de la réunion de l'Assemblée Générale des actionnaires qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

2^{ème} résolution - Ratification de la cooptation de ACM Vie en qualité d'administrateur

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, ratifie la cooptation de la société ACM Vie, société anonyme au capital de 577 357 536 €, dont le siège social est 34 rue du Wacken à Strasbourg 67000, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Strasbourg sous le numéro 332 377 597, représentée par M. François Morrisson, en qualité d'administrateur, faite à titre provisoire par le Conseil d'administration du 21 juin 2011, en remplacement de Nexity, démissionnaire. Conformément aux statuts, la société ACM Vie exercera ses fonctions pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'au jour de la réunion de l'Assemblée Générale des actionnaires qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

3^{ème} résolution - Ratification de la cooptation de MMA Vie en qualité d'administrateur

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, ratifie la cooptation de MMA Vie, société anonyme au capital de 141 912 800 €, dont le siège social est 14 rue Marie et Alexandre Oyon au Mans 72030, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés du Mans sous le numéro 440 042 174, représentée par M. Philippe Narzul, en qualité d'administrateur, faite à titre provisoire par le Conseil d'administration du 21 juin 2011, en remplacement de Nexity REIM, démissionnaire. Conformément aux statuts, MMA Vie exercera ses fonctions pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'au jour de la réunion de l'Assemblée Générale des actionnaires qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

4^{ème} résolution - Ratification de la cooptation de GMF Vie en qualité d'administrateur

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, ratifie la cooptation de GMF Vie, société anonyme au capital de 169 787 440 €, dont le siège social est 76 rue de Prony 75017 Paris, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 315 814 806, représentée par M. Philippe Narzul, en qualité d'administrateur, faite à titre provisoire par le Conseil d'administration du 15 février 2012, en remplacement de MMA Vie, démissionnaire. Conformément aux statuts, GMF Vie exercera ses fonctions pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'au jour de la réunion de l'Assemblée Générale des actionnaires qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

5^{ème} résolution - Ratification de la cooptation de Monroe en qualité d'administrateur

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, ratifie la cooptation de Monroe, société au capital de 51 031 000 €, dont le siège social est 28 boulevard Joseph II, L1840 Luxembourg, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés du Luxembourg sous le numéro B116420, représentée par M. Charles Ruggieri, en qualité d'administrateur, faite à titre provisoire par le Conseil d'administration du 21 juin 2011, en remplacement de BPCE, démissionnaire. Conformément aux statuts, Monroe exercera ses fonctions pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'au jour de la réunion de l'Assemblée Générale des actionnaires qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

6^{ème} résolution - Ratification de la cooptation de Prédica en qualité d'administrateur

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, ratifie la cooptation de Prédica, société anonyme au capital de 915 874 005 €, dont le siège social est 50-56 rue de la Procession à Paris 75015, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 334 028 123, représentée par Mme Françoise Debrus, en qualité d'administrateur, faite à titre provisoire par le Conseil d'administration du 21 juin 2011, en remplacement de Nexity Entreprises, démissionnaire. Conformément aux statuts, Prédica exercera ses fonctions pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'au jour de la réunion de l'Assemblée Générale des actionnaires qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

7^{ème} résolution - Ratification de la cooptation de Paris Hôtel Roissy Vaugirard (PHRV) en qualité d'administrateur

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, ratifie la cooptation de Paris Hôtel Roissy Vaugirard (PHRV), société anonyme au capital de 32 250 315 €, dont le siège social est 43 rue Saint Dominique à Paris 75007, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 394 386 635, représentée par M. François Thomazeau, en qualité d'administrateur, faite à titre provisoire par le Conseil d'administration du 21 juin 2011, en remplacement de Nexity Participations, démissionnaire. Conformément aux statuts, Paris Hôtel Roissy Vaugirard (PHRV) exercera ses fonctions pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'au jour de la réunion de l'Assemblée Générale des actionnaires qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

8^{ème} résolution - Ratification de la cooptation de Monsieur Yan Perchet en qualité d'administrateur

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, ratifie la cooptation de M. Yan Perchet en qualité d'administrateur, faite à titre provisoire par le Conseil d'administration du 15 février 2012, en remplacement de la société Banque Palatine. Conformément aux statuts, M. Yan Perchet exercera ses fonctions pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'au jour de la réunion de l'Assemblée Générale des actionnaires qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

9^{ème} résolution - Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2011

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 des Commissaires aux comptes sur les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2011 approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes sociaux arrêtés à cette date se soldant par un bénéfice de 3.932.430 €.

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 2011.

10^{ème} résolution - Affectation du résultat

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, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2011, d'un montant de 3 932 430 €, par imputation à due concurrence sur le poste « report à nouveau » qui était négatif à hauteur de 132 343 509 €. Le report à nouveau présente ainsi un solde négatif de 128 411 079 €.

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 (en €)
Au 31/12/2008	16 628 443	1,60 ^(*)	26 605 509,00
Au 31/12/2009	16 628 443	1,80 ^(*)	29 931 197,40
Au 31/12/2010	17 793 526	1,80 ^(*)	32 028 346,80

(*) résultant d'une distribution exceptionnelle de réserves ayant la nature fiscale d'un remboursement d'apport au sens des dispositions de l'article 112 1° du Code général des impôts

11^{ème} résolution - Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2011

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 ainsi que du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2011, approuve ces comptes tels qu'ils ont été présentés et le rapport de gestion du Groupe au titre de cet exercice. Elle approuve également les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

12^{ème} résolution - Distribution exceptionnelle de réserves

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, décide de distribuer aux actionnaires la somme de 43 395 760,60 €, soit 1,90 € par action, prélevée sur le poste « prime d'émission », lequel se verra ainsi réduit à due concurrence. Si, lors de la mise en paiement du dividende, la Société détenait certaines de ses propres actions, lesdites actions ne bénéficieraient pas de la distribution susvisée et les sommes correspondantes resteraient affectées au compte « prime d'émission ». Cette distribution a la nature fiscale d'un remboursement d'apport au sens de l'article 112 1° du Code général des impôts et sera mise en paiement à compter du 24 avril 2012.

13^{ème} résolution - Approbation des conventions visées aux 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 visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce, approuve ledit rapport ainsi que les conventions qui y sont mentionnées.

14^{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, autorise le Conseil d'administration, conformément aux articles L.225-209 et suivants du Code de commerce et 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 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 dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement intervenant 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 permettre (i) la remise d'actions de la Société 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 et (ii) la réalisation de 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, sous réserve de l'adoption par la présente Assemblée de la vingt-huitième 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 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.

Les achats d'actions de la Société pourront porter sur un nombre d'actions tel que :

- le nombre d'actions que la Société achètera pendant la durée du programme de rachat n'excèdera 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 du Règlement Européen 2273/2003 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% correspondra 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 dépassera pas 10% des actions composant le capital de la Société.

Le prix maximum d'achat est fixé à 60 € par action. 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 137 039 244 €.

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, et 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 dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée et prive d'effet, à compter de cette date, toute délégation antérieure ayant le même objet.

15^{ème} résolution - Nomination d'un Commissaire aux Comptes titulaire et nomination d'un Commissaire aux Comptes suppléant

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 après avoir constaté l'expiration du mandat de Commissaire aux comptes titulaire du cabinet PricewaterhouseCoopers Audit à l'issue de la présente Assemblée, décide de désigner le cabinet Ernst & Young et Autres en qualité de commissaire aux comptes titulaire, pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale des actionnaires appelée à statuer sur les comptes de l'exercice qui sera clos le 31 décembre 2017.

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 après avoir constaté l'expiration du mandat de Commissaire aux comptes suppléant de M. Etienne Boris à l'issue de la présente Assemblée, décide de désigner le cabinet AUDITEX en qualité de Commissaire aux comptes suppléant, pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale des actionnaires appelée à statuer sur les comptes de l'exercice qui sera clos le 31 décembre 2017.

16^{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, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, ratifie le transfert du siège social d'Eurosic, au 49 avenue d'Iéna à Paris 75016, à compter de ce jour, tel que décidé par le Conseil d'administration le 15 février 2012.

De la compétence de l'Assemblée Générale extraordinaire

17^{ème} résolution - Autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital de la Société par émission de titres financiers donnant accès au capital de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires

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 :

- délègue au Conseil d'administration, en application des dispositions des articles L.225-129, L.225-129-2 et L.228-92 du Code de commerce, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de décider l'augmentation du capital de la Société, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger, par l'émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la Société (autres que des actions de préférence) ou de titres financiers donnant accès au capital (autres que des titres financiers donnant droit à des actions de préférence), de quelque nature que ce soit, émis à titre gratuit ou onéreux ;
- décide que le montant nominal maximal des augmentations du capital de la Société susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant total de 200 000 000 € (deux cent millions d'euros), étant précisé que le montant nominal maximum global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation et de celles conférées en vertu des dix-huitième, dix-neuvième, vingt-deuxième et vingt-quatrième résolutions de la présente Assemblée et en vertu de la quatorzième résolution de l'Assemblée Générale de la Société du 15 avril 2011 ne pourra excéder le montant visé au présent paragraphe ;
- décide qu'à ces montants s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de titres financiers donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles applicables ;
- décide en outre que le montant nominal des titres financiers représentatifs de créances donnant accès au capital de la Société susceptibles d'être émis, en vertu de la présente délégation ne pourra excéder un montant total de 400 000 000 € (quatre cent millions d'euros) ou la contre-valeur de ce montant en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies, étant précisé que le montant nominal maximum global des titres financiers représentatifs de créances donnant accès au capital de la Société susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation et de celles conférées en vertu des dix-huitième et dix-neuvième résolutions de la présente Assemblée ne pourra excéder le montant visé au présent paragraphe ;
- décide que la présente délégation est valable pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente Assemblée ;
- décide que la souscription des actions ou titres financiers donnant accès au capital pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances sur la Société ;
- décide que les actionnaires pourront exercer, dans les conditions prévues par la loi, leur droit préférentiel de souscription à titre irréductible ; en outre, le Conseil d'administration aura la faculté de conférer aux actionnaires le droit de souscrire à titre réductible un nombre d'actions ou de titres financiers supérieur à celui qu'ils pourraient souscrire à titre irréductible, proportionnellement aux droits de souscription dont ils disposent et, en tout état de cause, dans la limite de leur demande ; si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de titres financiers telles que définies ci-dessus, le Conseil d'administration pourra utiliser, dans l'ordre qu'il estimera opportun, tout ou partie des facultés ci-après :
 - limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celle-ci atteigne les trois-quarts au moins de l'émission décidée ;
 - répartir librement tout ou partie des titres non souscrits à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible ;
 - offrir au public tout ou partie des titres non souscrits ;
- constate que, le cas échéant, la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de titres financiers susceptibles d'être émis et donnant accès au capital de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces titres financiers donnent droit ; et
- décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, dans les conditions fixées par la loi, et avec faculté de subdélégation au Directeur général et à toute autre personne habilitée par les dispositions légales et réglementaires applicables, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :
 - déterminer les dates, les prix et les autres modalités des émissions ainsi que la forme et les caractéristiques des titres financiers à créer ;
 - fixer les montants à émettre et fixer la date de jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre ;
 - déterminer le mode de libération des actions ou autres titres financiers émis et, le cas échéant, les conditions de leur rachat ou échange ;
 - suspendre le cas échéant l'exercice des droits d'attribution d'actions attachés aux titres financiers à émettre pendant un délai qui ne pourra excéder trois mois ;
 - procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du pair de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres ;
 - fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de titres financiers donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles ;
 - procéder, le cas échéant, à toute imputation sur la ou les primes d'émission et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions et généralement prendre toutes les dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la

bonne fin des émissions envisagées, faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé des droits, actions ou titres financiers émis, et constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et modifier corrélativement les statuts ;

- décider, en cas d'émission de titres financiers représentatifs de créances donnant accès au capital de la Société et dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non, pour fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée, le cas échéant, indéterminée, le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché et les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la Société et leurs autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement ;
 - accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les émissions de titres qui pourront être réalisées en vertu de la délégation faisant l'objet de la présente résolution ;
 - modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire tout ce qui sera nécessaire ; et
- prend acte que la présente délégation prive d'effet à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

18^{ème} résolution - Autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital de la Société par émission de titres financiers donnant accès au capital de la Société, par offre au public, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires

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 :

- délègue au Conseil d'administration, en application des dispositions des articles L.225-129, L.225-129-2, L.225-135 et L.228-92 du Code de commerce, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de décider l'augmentation du capital de la Société, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger, par l'émission, par voie d'offre au public, d'actions de la Société (autres que des actions de préférence) ou de tous autres titres financiers donnant accès au capital (autres que des titres financiers donnant droit à des actions de préférence), de quelque nature que ce soit, émis à titre gratuit ou onéreux ;
- 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 100 000 000 € (cent millions d'euros) montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de titres financiers donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles ; le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation s'imputera sur le plafond global d'augmentation de capital fixé par la dix-septième résolution de la présente Assemblée ;
- décide en outre que le montant nominal des titres financiers représentatifs de créances donnant accès au capital susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourra excéder un montant de 200 000 000 € (deux cent millions d'euros) ou à la contre-valeur de ce montant en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies ; le montant nominal des titres financiers représentatifs de créances donnant accès au capital de la Société susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation, s'imputera sur le plafond global applicable aux titres financiers représentatifs de créances fixé par la dix-septième résolution de la présente Assemblée ;
- décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres financiers à émettre, étant entendu que le Conseil d'administration pourra conférer aux actionnaires une faculté de souscription par priorité sur tout ou partie de l'émission, pendant le délai et selon les conditions qu'il fixera conformément aux dispositions de l'article L.225-135 du Code de commerce ;
- décide que la présente délégation est valable pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente Assemblée ;
- décide que la souscription des actions ou titres financiers donnant accès au capital pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances ;
- constate, le cas échéant, que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de titres financiers donnant accès au capital de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces titres financiers donnent droit ;
- décide, conformément à l'article L.225-136 du Code de commerce et sous réserve de la vingt-et-unième résolution, que :
 - le prix d'émission des actions sera au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse de l'action Eurosic sur le marché réglementé de Nyse Euronext à Paris précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 5% ; et
 - 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, après correction, s'il y a lieu, de ce montant, pour tenir compte de la différence de date de jouissance ;
- décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, dans les conditions fixées par la loi, et avec faculté de subdélégation au Directeur général et à toute autre personne habilitée par les dispositions légales et réglementaires applicables, pour mettre en œuvre la présente délégation et notamment à l'effet de :
 - déterminer, dans les limites fixées par la loi, les dates, les prix et les autres modalités des émissions ainsi que la forme et les caractéristiques des titres financiers à créer ;
 - fixer les montants à émettre, la possibilité de fixer la date de jouissance avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre ;
 - déterminer le mode de libération des actions ou autres titres financiers émis et le cas échéant, les conditions, de leur rachat ou échange ;
 - suspendre le cas échéant l'exercice des droits d'attribution d'actions attachés aux titres financiers à émettre pendant un délai qui ne pourra excéder trois mois ;

- procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du pair de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres ;
 - fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires des titres financiers donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles ;
 - procéder, le cas échéant, à toute imputation sur la ou les primes d'émission et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions et généralement prendre toutes les dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé des droits, actions ou titres financiers émis, et constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et modifier corrélativement les statuts ;
 - décider, en cas d'émission de titres financiers représentatifs de créances donnant accès au capital de la Société et dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non, pour fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée, le cas échéant, indéterminée, le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché et les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la Société et leurs autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement ;
 - 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
 - modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire tout ce qui sera nécessaire ; et
- prend acte que la présente délégation prive d'effet à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

19^{ème} résolution - Autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'émettre, par voie de placement privé visé à l'article L.411-2 II du Code monétaire et financier, des actions ordinaires de la Société et des titres financiers donnant accès au capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires

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 :

- délègue, au Conseil d'administration, en application des articles L.225-129, L.225-129-2, L.225-135, L.225-136, L.228-91, L.228-92 et L.228-93 du Code de commerce, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de décider l'augmentation du capital de la Société, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger, par l'émission, sur le marché français, les marchés étrangers ou le marché international, au moyen d'une offre réalisée par voie de placement privé visée à l'article L.411-2 II du Code monétaire et financier, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, d'actions de la Société (autres que des actions de préférence) ou de tous autres titres financiers donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital (autres que des titres financiers donnant droit à des actions de préférence), de quelque nature que ce soit, émis à titre gratuit ou onéreux ;
- décide que le montant nominal des augmentations de capital de la Société, susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation ne pourra pas excéder 20% du capital social au cours d'une même période annuelle ni être supérieur au montant des plafonds fixés par la dix-huitième résolution, auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de titres financiers donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles, et s'imputera sur les plafonds globaux fixés par la dix-huitième résolution de la présente Assemblée ;
- décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et titres financiers donnant accès au capital qui pourront être émis en vertu de la présente délégation ;
- décide que la présente délégation est valable pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente Assemblée ;
- décide que la souscription des actions ou titres financiers donnant accès au capital pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances ;
- constate, le cas échéant, que la présente délégation emporte de plein droit renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles donnent droit les titres financiers susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation ;
- décide, conformément à l'article L.225-136 du Code de commerce et sous réserve de la vingt-et-unième résolution, que :
 - le prix d'émission des actions sera au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse de l'action Eurosic sur le marché réglementé de Nyse Euronext à Paris précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 5% ; et
 - 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, après correction, s'il y a lieu, de ce montant, pour tenir compte de la différence de date de jouissance ;
- décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, dans les conditions fixées par la loi, et avec faculté de subdélégation au Directeur général ou à toute autre personne habilitée par les dispositions légales et réglementaires applicables, pour mettre en œuvre la présente délégation et notamment à l'effet de :
 - déterminer, dans les limites fixées par la loi, les dates, les prix et les autres modalités des émissions ainsi que la forme et les caractéristiques des titres financiers à créer ;

- fixer les montants à émettre, la possibilité de fixer la date de jouissance avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre ;
 - déterminer le mode de libération des actions ou autres titres financiers émis et le cas échéant, les conditions, de leur rachat ou échange ;
 - suspendre le cas échéant l'exercice des droits d'attribution d'actions attachés aux titres financiers à émettre pendant un délai qui ne pourra excéder trois mois ;
 - procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du pair de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres ;
 - fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires des titres financiers donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles ;
 - procéder, le cas échéant, à toute imputation sur la ou les primes d'émission et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions et généralement prendre toutes les dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé des droits, actions ou titres financiers émis, et constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et modifier corrélativement les statuts ;
 - décider, en cas d'émission de titres financiers représentatifs de créances donnant accès au capital de la Société et dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non, pour fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée, le cas échéant, indéterminée, le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché et les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la Société et leurs autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement ;
 - 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
 - modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire tout ce qui sera nécessaire ; et
- prend acte que la présente délégation prive d'effet à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

20^{ème} résolution - Autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires

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 :

- délègue au Conseil d'administration, conformément aux dispositions de l'article L.225-135 I du Code de commerce, avec faculté de subdélégation au Directeur général et à toute autre personne habilitée par les dispositions légales et réglementaires applicables, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation du capital de la Société avec ou sans droit préférentiel de souscription décidées en application des dix-septième, dix-huitième et dix-neuvième résolutions de la présente Assemblée, pendant un délai et selon des modalités conformes aux dispositions légales et réglementaires, au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, en application de laquelle l'augmentation de capital ou, selon le cas, l'émission de titres financiers représentatifs de créances donnant accès au capital de la Société, est décidée ;
- décide que le montant nominal des augmentations de capital et des émissions de titres financiers représentatifs de créances donnant accès au capital réalisées en vertu de la présente délégation s'imputera sur les plafonds globaux d'augmentation de capital et d'émission de titres financiers représentatifs de créances donnant accès au capital de la Société fixés par la dix-septième résolution de la présente Assemblée, en application de laquelle l'augmentation de capital ou, selon le cas, l'émission de titres financiers représentatifs de créances donnant accès au capital de la Société, est décidée ;
- constate, le cas échéant, que la présente délégation emporte de plein droit renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles donnent droit les titres financiers susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation ;
- décide que la présente autorisation est valable pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente Assemblée ; et
- prend acte que la présente délégation prive d'effet à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

21^{ème} résolution - Autorisation à consentir au Conseil d'administration en cas d'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, d'actions ou de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société, en vue de fixer, dans la limite de 10% du capital social de la Société, le prix d'émission selon les modalités arrêtées par l'Assemblée Générale

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 conformément aux dispositions du Code de commerce et notamment de l'article L.225-136 du Code de commerce :

- autorise le Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, sous réserve (i) de l'adoption des dix-huitième et dix-neuvième résolutions soumises de la présente Assemblée et (ii) du respect du ou des plafonds prévus dans la résolution en vertu de laquelle l'émission est décidée, pour chacune des émissions décidées sur le fondement de ces dix-huitième et dix-neuvième résolutions, et par dérogation aux conditions de fixation du prix d'émission qu'elles prévoient, à fixer le prix d'émission selon les modalités arrêtées ci-après, dans la limite de 10% du capital social de la Société par an, en ce inclus les émissions réalisées en vertu de la dix-huitième résolution de la présente Assemblée (ce pourcentage de 10% s'appliquant à un capital ajusté au résultat des opérations sur le capital éventuellement effectuées postérieurement à la présente Assemblée) :

- le prix d'émission des actions ordinaires sera au moins égal à la moyenne pondérée du cours de l'action sur Euronext Paris au cours des trois séances de bourse précédant la décision de fixation du prix éventuellement diminuée d'une décote maximale de 10% ;
- le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital autres que des actions ordinaires sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée le cas échéant de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par la Société soit, pour chaque action ordinaire émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au montant visé au paragraphe ci-dessus, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance ;
- décide que la présente autorisation est valable pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente Assemblée ; et
- prend acte que la présente autorisation prive d'effet à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute autorisation antérieure ayant le même objet.

22^{ème} résolution - Autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital dans la limite de 10% en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou autres titres financiers donnant accès au capital

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, conformément notamment à l'article L.225-147 alinéa 6 du Code de commerce :

- délègue au Conseil d'administration l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de décider, sur Rapport des commissaires aux apports mentionné aux 1^{er} et 2^{ème} alinéas de l'article L.225-147 du Code de commerce, l'émission d'actions ou d'autres titres de capital de la Société, ou de titres financiers donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions ou autres titres de capital existants ou à émettre de la Société, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de titres financiers donnant accès au capital, lorsque l'article L.225-148 du Code de commerce n'est pas applicable ;
- 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 est fixé à 10% du capital de la Société (tel qu'existant à la date de l'utilisation par le Conseil d'administration de la présente délégation), 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 par la dix-septième résolution de la présente Assemblée. A ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions ou autres titres financiers à émettre pour préserver, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et aux éventuelles stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustements, les droits des porteurs de titres financiers ou des titulaires d'autres droits donnant accès au capital de la Société ;
- décide que la présente délégation est valable pour une période de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente Assemblée ;
- prend acte, en tant que de besoin, que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions et autres titres de capital et titres financiers ainsi émis et aux actions et autres titres de capital de la Société auxquelles les titres financiers qui seraient émis sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit ;
- confère tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation au Directeur général et à toute autre personne habilitée par les dispositions légales et réglementaires applicables, à l'effet de mettre en œuvre la présente délégation et notamment :
 - de statuer sur le Rapport du ou des Commissaires aux apports ;
 - de fixer les termes et conditions et les modalités de l'opération, dans les limites fixées par les dispositions légales et réglementaires applicables et la présente résolution ;
 - de fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser ;
 - de constater le nombre de titres apportés à l'échange ;
 - de déterminer les dates, conditions d'émission, notamment le prix et la date de jouissance (même rétroactive), des actions ou autres titres de capitaux nouveaux et, le cas échéant, des titres financiers donnant accès immédiatement ou à terme à une quotité du capital de la Société, et notamment évaluer les apports ainsi que l'octroi, s'il y a lieu, d'avantages particuliers et réduire l'évaluation des apports ou la rémunération des avantages particuliers, si les apporteurs y consentent ;
 - d'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 nouvelles et leur valeur nominale ;
 - à sa seule initiative, imputer les frais 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 nouveau capital après chaque augmentation ; et
 - 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 réglementé de Nyse Euronext à Paris de toutes titres financiers émises en vertu de la présente délégation et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés ; et
- prend acte que la présente délégation prive d'effet à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

23^{ème} résolution - Autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital de la Société par incorporation de réserves, bénéfiques, primes ou assimilés

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 :

- délègue au Conseil d'administration, conformément aux dispositions de l'article L.225-130 du Code de commerce, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de décider 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 assimilés dont l'incorporation au capital serait admise, à réaliser par 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 deux procédés ;
- 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 100 000 000 € (cent millions d'euros), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de titres financiers donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles ; le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation est indépendant de toute autre délégation consentie par la présente Assemblée et ne s'imputera sur aucun autre plafond global d'augmentation de capital fixé par la présente Assemblée ;
- décide que la présente délégation est valable pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente Assemblée ;
- 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 ;
- décide que le Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation au Directeur général et à toute autre personne habilitée par les dispositions légales et réglementaires applicables, aura tous pouvoirs 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 ;
 - fixer les montants à émettre et fixer la date de jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres financiers à émettre ;
 - procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société ; fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de titres financiers donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles ;
 - 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 la délégation faisant l'objet de la présente résolution ; et
 - modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire tout ce qui sera nécessaire ; et
- prend acte que la présente autorisation prive d'effet à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute autorisation antérieure ayant le même objet.

24^{ème} résolution - Autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des titres de capital et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital en vue de rémunérer des apports de titres en cas d'offre publique initiée par la Société

79

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 :

- délègue au Conseil d'administration, conformément aux dispositions des articles L.225-129-2, L.225-148 et L.228-92 du Code de Commerce, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de décider de procéder à l'émission, en une ou plusieurs fois, d'actions ou titres donnant accès au capital de la Société en rémunération des actions ou titres apportés à (i) toute offre publique comportant une composante échange initiée par la Société sur les actions ou titres d'une autre société dont les actions sont admises aux négociations de 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 actions titres d'une autre société dont les titres sont admis aux négociations sur un marché relevant d'un droit étranger.
- décide 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 € (cent millions d'euros), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de titres financiers donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles ; le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation s'imputera sur le plafond global d'augmentation de capital fixé par la dix-septième résolution de la présente Assemblée ;
- prend acte, en tant que de besoin, que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions et autres titres de capital et titres financiers ainsi émis et aux actions et autres titres de capital de la Société auxquelles les titres financiers qui seraient émis sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit ;
- constate que, le cas échéant, la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de titres financiers susceptibles d'être émis et donnant accès au capital de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces titres financiers donnent droit ;
- décide que la présente délégation est valable pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente Assemblée ;
- décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, dans les conditions fixées par la loi, et avec faculté de subdélégation au Directeur général et à toute autre personne habilitée par les dispositions légales et réglementaires applicables, pour mettre en œuvre la présente délégation et notamment à l'effet 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,
 - fixer les dates et modalités d'émission, et notamment le prix et la date de jouissance, des actions, autres titres de capital et titres financiers de la Société remis à l'échange,
 - 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 en application 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,
 - 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 nécessaires à la bonne fin des émissions réalisées en application de la présente délégation ; et
- prend acte que la présente autorisation prive d'effet à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute autorisation antérieure ayant le même objet.

25^{ème} résolution - Autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet de procéder à des augmentations de capital en faveur des adhérents à un plan d'épargne d'entreprise avec suppression 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 :

- délègue au Conseil d'administration, conformément aux articles L.225-129 et suivants, L.225-138 et suivants du Code de commerce et L.3331-1 et suivants du Code du travail, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital de la Société, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, d'un montant nominal maximal de 500 000 € (cinq cent mille euros) par émission d'actions ou de titres financiers donnant accès au capital de la Société réservés aux adhérents à un plan d'épargne de la Société et des sociétés et groupements d'intérêt économique liés à la Société dans les conditions de l'article L.225-180 du Code de commerce et qui en remplissent, en outre, les conditions éventuellement fixées par le Conseil d'administration ; le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation est indépendant de toute autre délégation autorisée par la présente Assemblée et ne s'imputera sur aucun autre plafond global d'augmentation de capital ;
- décide de supprimer, en faveur des bénéficiaires susvisés, le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ou aux titres financiers donnant accès au capital de la Société émises en application de la présente délégation ;
- décide que la décote offerte ne pourra excéder 20% de la moyenne des premiers cours cotés de l'action de la Société lors des vingt jours de négociation précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture des souscriptions, et 30% de la même moyenne lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan est supérieure ou égale à dix (10) ans ;
- décide que dans les limites fixées ci-dessus, le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, dans les conditions fixées par la loi, et avec faculté de subdélégation au Directeur général et à toute autre personne habilitée par les dispositions légales et réglementaires applicables, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :
 - arrêter, dans les limites fixées ci-dessus, les caractéristiques, montants et modalités de toute émission ou attribution gratuite de titres financiers ;
 - déterminer que les émissions ou les attributions pourront avoir lieu directement au profit des bénéficiaires ou par l'intermédiaire d'organismes collectifs ;
 - procéder aux augmentations de capital résultant de la présente délégation, dans la limite du plafond déterminé ci-dessus ;
 - fixer le prix de souscription des actions de numéraire conformément aux dispositions légales ;
 - prévoir en tant que de besoin la mise en place d'un plan d'épargne d'entreprise ou la modification de plans existants ;
 - arrêter la liste des sociétés dont les salariés seront bénéficiaires des émissions ou attributions gratuites réalisées en vertu de la présente délégation, fixer le délai de libération des actions, ainsi que, le cas échéant, l'ancienneté des salariés exigée pour participer à l'opération, le tout dans les limites légales ;
 - procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du pair de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres ;
 - 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 la délégation faisant l'objet de la présente résolution ; et
 - modifier les statuts en conséquence et, plus généralement, faire le nécessaire ;
- décide que la présente délégation est donnée pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente Assemblée ; et
- prend acte que la présente délégation prive d'effet à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

26^{ème} résolution - Autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet de réduire le capital social par annulation d'actions auto détenues de la Société

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes :

- autorise le Conseil d'administration, conformément aux dispositions de l'article L.225-209 du Code de commerce, à réduire le capital social, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il déterminera, par annulation de tout ou partie des actions de la Société détenues par celle-ci au résultat de la mise en œuvre d'un programme de rachat d'actions, dans la limite de 10% du capital social de la Société par période de 24 mois, et à réduire corrélativement le capital social, étant précisé que la 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 sur le capital éventuellement effectuées postérieurement à la présente Assemblée ;
- décide que la présente autorisation est donnée pour une durée de dix-huit (18) mois à compter de la date de la présente Assemblée ;

- décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente résolution et notamment :
 - arrêter le montant définitif de la réduction de capital ;
 - fixer les modalités de la réduction de capital et la réaliser ;
 - imputer la différence entre la valeur comptable des actions annulées et leur montant nominal sur tous postes de réserves et primes disponibles ;
 - constater la réalisation de la réduction de capital et procéder à la modification corrélative des statuts ;
 - accomplir toutes formalités, toutes démarches et d'une manière générale faire tout ce qui est nécessaire pour rendre effective la réduction de capital ; et
- prend acte que la présente autorisation prive d'effet à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute autorisation antérieure ayant le même objet.

27^{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 :

- autorise le Conseil d'administration, conformément à l'article L 233-33 du Code de Commerce, si les titres de la Société devaient être visés par une offre publique, à mettre en œuvre, dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables, les délégations et/ou autorisations qui lui ont été consenties par la présente Assemblée aux termes des résolutions qui précèdent,
- décide de fixer à dix huit (18) mois à compter de la date de la présente Assemblée, la durée de la présente autorisation,
- décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre, dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, la présente autorisation ; et
- prend acte que la présente autorisation prive d'effet à compter de ce jour toute autorisation antérieure ayant le même objet.

28^{ème} résolution - Modification de l'article 11 des statuts de la Société

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, décide de modifier les stipulations de l'article 11 des statuts de la Société qui sera désormais rédigé comme suit :

« Les actions sont nominatives ou au porteur au choix de l'actionnaire. Toutefois, tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, un pourcentage des droits à dividendes de la Société au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts (un « Actionnaire Concerné ») devra impérativement inscrire l'intégralité des actions dont il est lui-même propriétaire au nominatif et faire en sorte que les entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce inscrivent l'intégralité des actions dont elles sont propriétaires au nominatif. Tout Actionnaire Concerné qui ne se conformerait pas à cette obligation, au plus tard le troisième jour ouvré précédant la date de toute Assemblée Générale des actionnaires de la Société, verrait les droits de vote qu'il détient, directement et/ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, plafonnés, lors de l'Assemblée Générale concernée, au dixième du nombre d'actions qu'ils détiennent respectivement. L'Actionnaire Concerné susvisé retrouvera l'intégralité des droits de vote attachés aux actions qu'il détient, directement et/ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, lors de la plus prochaine Assemblée Générale des actionnaires, sous réserve de la régularisation de sa situation par inscription de l'intégralité des actions qu'il détient, directement et/ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, sous la forme nominative, au plus tard le troisième jour ouvré précédant cette Assemblée Générale.

L'actionnaire détenant directement ou indirectement au moins 10% des droits à dividendes de la Société devra notifier à bref délai à la Société tout changement de son statut fiscal qui lui ferait acquérir ou perdre la qualité d'Actionnaire à Prélèvement (tel que ce terme est défini à l'article 14 des statuts).

La Société est en droit de demander, à ses frais, à l'organisme centralisateur agréé par décret, le nom et l'adresse des détenteurs de titres de la Société, conférant immédiatement ou à terme, le droit de vote dans ses Assemblées d'actionnaires, ainsi que la quantité de titres détenue par chacun d'eux.

Outre les obligations légales d'information de franchissement de seuils prévus par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, venant à détenir ou cessant de détenir, directement ou indirectement, au sens des articles L.233-9 et L.233-10 du Code de commerce, un nombre d'actions représentant un deux-centième (0,5%) du capital social ou des droits de vote de la Société, ou un quelconque multiple de ce pourcentage, est tenue d'informer la Société du nombre total d'actions, de titres donnant accès au capital (immédiatement ou à terme) et de 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 quatre (4) jours de négociation à compter du franchissement du ou desdits seuils. Les sociétés de gestion de fonds communs de placement sont tenues de procéder à cette information pour l'ensemble des actions de la Société détenues par les fonds qu'elles gèrent.

A défaut d'avoir été régulièrement déclarées dans les conditions ci-dessus exposées, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote pour toute Assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification, à la demande consignée dans le procès-verbal de l'Assemblée Générale, d'un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble au moins 5% du capital social. Dans les mêmes conditions, les droits de vote attachés à ces actions et qui n'auraient pas été régulièrement déclarés ne peuvent être exercés ou délégués par l'actionnaire défaillant. »

29^{ème} résolution - Pouvoirs

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal constatant ses délibérations à l'effet de remplir toutes les formalités légales.

A. Participation à l'Assemblée Générale

1. Justification du droit de participer à l'Assemblée Générale

L'Assemblée se compose de tous les actionnaires quel que soit le nombre d'actions qu'ils possèdent. Il est justifié du droit de participer à l'Assemblée par l'enregistrement comptable des titres au nom de l'actionnaire ou de l'intermédiaire inscrit pour son compte le troisième jour ouvré précédant la date de l'Assemblée, soit le jeudi 12 avril 2012, à zéro heure, heure de Paris :

- soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par Banque Palatine pour le compte de la Société,
- soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité.

L'inscription ou l'enregistrement comptable des titres au porteur est constaté par une attestation de participation délivrée par l'intermédiaire habilité.

2. Modalités possibles de participation à l'Assemblée Générale

2.1 Les actionnaires désirant assister personnellement à l'Assemblée pourront demander une carte d'admission de la façon suivante :

- Pour les actionnaires au nominatif : demander une carte d'admission au siège administratif de la Banque Palatine, (service MAREG, « le Péripôle », 10, avenue Val de Fontenay, 94131 Fontenay sous Bois Cedex) ou se présenter le jour de l'Assemblée directement au guichet spécialement prévu à cet effet muni d'une pièce d'identité ;
- Pour les actionnaires au porteur: demander à l'intermédiaire habilité qui assure la gestion de leur compte titres qu'une carte d'admission leur soit adressée ; l'actionnaire au porteur qui n'a pas reçu sa carte d'admission le troisième jour ouvré précédant l'Assemblée, pourra se faire délivrer directement l'attestation de participation par l'intermédiaire habilité qui pourra être présentée le jour de l'Assemblée par l'actionnaire.

2.2 A défaut d'assister personnellement à l'Assemblée, les actionnaires peuvent choisir entre l'une des trois formules suivantes :

- a) Donner une procuration à un autre actionnaire, à leur conjoint ou au partenaire avec lequel il a conclu un pacte civil de solidarité (PACS) ou encore à toute personne physique ou morale de son choix dans les conditions légales et réglementaires applicables ;
- b) Adresser une procuration à la Société sans indication de mandataire, auquel cas il sera émis un vote favorable aux résolutions présentées ou agréées par le Conseil d'administration et un vote défavorable à l'adoption de tous les autres projets de résolutions ;
- c) Voter par correspondance.

Il n'est pas prévu de vote par des moyens électroniques de télécommunication et, de ce fait, aucun site Internet visé à l'article R.225-61 du Code de commerce ne sera aménagé à cette fin.

2.3 Lorsque l'actionnaire a déjà exprimé son vote à distance, envoyé un pouvoir ou demandé sa carte d'admission ou une attestation de participation dans les conditions prévues au paragraphe 2.1 ci-dessus, il ne peut plus choisir un autre mode de participation à l'Assemblée.

2.4 L'actionnaire qui a déjà exprimé son vote à distance, envoyé un pouvoir ou demandé sa carte d'admission ou une attestation de participation dans les conditions prévues au paragraphe 2.1 ci-dessus peut à tout moment céder tout ou partie de ses actions. Cependant, si la cession intervient avant le troisième jour ouvré précédant l'Assemblée, soit le jeudi 12 avril 2012, à zéro heure, la Société invalidera ou modifiera en conséquence, selon le cas, le vote exprimé à distance, le pouvoir, la carte d'admission ou l'attestation de participation. A cette fin, l'intermédiaire habilité notifie la cession à la Société ou à son mandataire et lui transmet les informations nécessaires.

Aucune cession ni autre opération réalisée après le troisième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris, quel que soit le moyen utilisé, n'est notifiée par l'intermédiaire habilité ou prise en considération par la Société, nonobstant toute convention contraire.

3. Modalités communes au vote par procuration et par correspondance

Un formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration et ses annexes, sera adressé aux actionnaires nominatifs.

Les actionnaires au porteur pourront, à compter de la convocation de l'Assemblée :

- soit demander, par écrit, à la Société (au siège social) ou à la Banque Palatine (service MAREG, « le Péripôle » 10 avenue Val de Fontenay, 94131 Fontenay-sous-Bois Cedex) de leur adresser un formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration. Il sera fait droit aux demandes reçues au plus tard six (6) jours avant la date de l'Assemblée, soit le mardi 11 avril 2012 ;
- soit demander ce formulaire à l'intermédiaire habilité qui assure la gestion de leur compte titres.

Ce formulaire devra être renvoyé, accompagné pour les actionnaires au porteur de leur attestation de participation, de telle façon que Banque Palatine (voir ci-dessus) ou la Société (au siège social) le reçoivent au plus tard trois (3) jours avant la date de l'Assemblée, soit le jeudi 12 avril 2012.

4. Modalités spécifiques au vote par procuration

La procuration donnée par un actionnaire pour se faire représenter à l'Assemblée est signée par celui-ci et indique ses nom, prénom usuel et domicile. Le mandat est révocable dans les mêmes formes que celles requises pour la désignation du mandataire. La notification de la désignation et de la révocation du mandataire peut également s'effectuer par voie électronique selon les modalités suivantes :

- Pour les actionnaires au nominatif : en envoyant joint à un e-mail à l'adresse : titres@palatine.fr, une copie numérisée du formulaire de vote par procuration signé en précisant le nom de la Société, la date de l'Assemblée, leurs nom, prénom, adresse, et leur numéro d'identifiant attribué par Banque Palatine ainsi que les noms et prénom du mandataire désigné ou révoqué.

- Pour les actionnaires au porteur : en envoyant joint à un e-mail à l'adresse : titres@palatine.fr, une copie numérisée du formulaire de vote par procuration signé en précisant le nom de la Société, la date de l'Assemblée, leurs nom, prénom, adresse, ainsi que les noms et prénom du mandataire désigné ou révoqué ; puis en demandant impérativement à leur intermédiaire habilité qui assure la gestion de leur compte titres d'envoyer une attestation de participation à Banque Palatine selon les modalités habituelles. Afin que les désignations ou révocations de mandats exprimées par voie électronique puissent être valablement prises en compte, ces désignations ou révocations, et les attestations de participation de l'intermédiaire habilité pour les actionnaires au porteur, devront être reçues au plus tard **le jeudi 12 avril 2012, à zéro heure, heure de Paris.**

B. Demandes d'inscription de points ou de projets de résolutions à l'ordre du jour

En application des articles R.225-71 et R.225-73 du Code de commerce, les demandes d'inscription de points ou de projets de résolutions à l'ordre du jour par les actionnaires représentant la fraction légale du capital social doivent être envoyées au siège social, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au plus tard vingt-cinq jours avant la date de l'Assemblée, soit au plus tard le vendredi 23 mars 2012. Les auteurs de la demande doivent transmettre avec leur demande une attestation d'inscription en compte. La demande d'inscription d'un point à l'ordre du jour doit être motivée. La demande d'inscription de projets de résolution est accompagnée du texte des projets de résolution, qui peuvent être assortis d'un bref exposé des motifs. Lorsque le projet de résolution porte sur la présentation d'un candidat au Conseil d'administration, il est accompagné des renseignements prévus au 5° de l'article R.225-83 du Code de commerce. L'examen du point ou de la résolution est subordonné à la transmission, par les auteurs de la demande, d'une nouvelle attestation justifiant de l'enregistrement comptable des titres dans les mêmes comptes au troisième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris.

C. Questions écrites

Conformément à l'article R.225-84 du Code de commerce, chaque actionnaire a la faculté d'adresser des questions écrites au Conseil d'administration. Les questions écrites doivent être envoyées, au siège social par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au Président du Conseil d'administration, au plus tard le quatrième jour ouvré précédant la date de l'Assemblée, soit le mercredi 11 avril 2012. Elles sont accompagnées d'une attestation d'inscription en compte.

D. Documents mis à disposition des actionnaires

Des documents destinés à être présentés à l'Assemblée, conformément notamment aux articles L.225-115 et R.225-83 seront tenus à la disposition des actionnaires au siège social à compter de la publication de l'avis de convocation. L'ensemble des informations et documents mentionnés à l'article R.225-73-1 du Code de commerce pourront également être consultés, à compter du vingt-et-unième jour précédant l'Assemblée, soit le 23 mars 2012, sur le site Internet de la Société (www.eurosic.fr). Le présent avis préalable sera suivi d'un avis de convocation reprenant les éventuelles modifications apportées à l'ordre du jour à la suite de demandes d'inscription de projets de résolutions présentées par les actionnaires.

I.3. COMPTES CONSOLIDÉS D'EUROSIC AU 31 DÉCEMBRE 2011

Nous vous proposons d'approuver lors de l'Assemblée Générale du 17 avril 2012 les comptes consolidés du Groupe sur l'exercice clos le 31 décembre 2011 tels que présentés ci-après, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans le Rapport de gestion du Conseil d'administration et dans le Rapport des Commissaires aux comptes figurant respectivement dans les sections I.1 et I.4 du Document de référence.

ÉTAT DE SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉ

Bilan actif en K€	Notes	31/12/2011	31/12/2010
Ecart d'acquisition		-	-
Immobilisations incorporelles		93	90
Immobilisations corporelles	6.3.1	2 555	2 825
Immeubles de placement	6.3.2	1 649 832	1 358 321
Instruments financiers dérivés		191	0
Actifs financiers	6.3.3	851	839
Total actifs non courants		1 653 523	1 362 074
Créances clients et autres créances nettes		15 341	9 941
Créances d'impôt sur les sociétés		0	-
Instruments financiers dérivés		0	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.4.2	64 194	90 592
Actifs détenus en vue d'être cédés		0	0
Total actifs courants	6.4	79 536	100 532
TOTAL ACTIF		1 733 059	1 462 607

Bilan passif en K€	Notes	31/12/2011	31/12/2010
Capital social		365 438	284 696
Primes d'émission		573 083	513 199
Réserve légale		26 311	26 311
Réserves consolidées		-218 221	-324 749
Bénéfices non distribués part groupe		-24 131	89 289
Capitaux propres consolidés part groupe		722 480	588 747
Intérêts des minoritaires		0	0
Total capitaux propres consolidés	6.5	722 480	588 747
Provision pour risques et charges		103	34
Dettes bancaires	6.7.1	913 068	781 518
Autres dettes financières	6.7.3	19 361	12 976
Instruments financiers dérivés*	6.7.2	50 336	47 681
Impôt sur les sociétés à payer		0	0
Autres dettes		0	0
Impôt différé passif		0	0
Passifs non courants	6.7	982 868	842 210
Provision pour risques et charges		0	0
Dettes bancaires		1 700	0
Autres dettes financières		10 624	7 992
Dettes fournisseurs		4 896	2 687
Impôt sur les sociétés à payer		6	0
Autres dettes		10 484	20 972
Instruments financiers dérivés		-	-
Passifs courants	6.8	27 711	31 650
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES		1 733 059	1 462 607

* Les instruments dérivés présentés au titre de l'exercice 2010 ont été reclassés de courant en non courant afin de refléter leurs échéances.

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

Compte de résultat consolidé en K€	Notes	31/12/2011	31/12/2010
Loyers		88 803	77 823
Autres prestations*		510	396
Charges locatives et taxes non récupérées*		-3 082	-3 438
Loyers nets	7.1	86 231	74 781
Charges externes		-2 908	-2 952
Autres produits et charges d'exploitation		0	0
Charges de personnel		-4 613	-3 147
Amortissements et dépréciations		-27 719	40 380
Résultat opérationnel courant	7.2	50 992	109 062
Résultat de cession des immeubles de placement	7.3	7 682	6 130
Effets du regroupement d'entreprises	7.4	-13 558	
Autres charges et produits opérationnels	7.5	69	-285
Dépréciation du goodwill			
Résultat opérationnel		45 187	114 907
Produits financiers		1 893	12 135
Charges financières		-42 652	-37 752
Coût de l'endettement financier net **	7.6	-40 759	-25 618
Ajustement de valeur des instruments financiers	7.7	-28 553	0
Impôts sur les bénéfices		-5	0
Impôts différés		0	0
Résultat net consolidé		-24 131	89 289
Résultat net part groupe		-24 131	89 289
Résultat des minoritaires			
Résultat de base par action des activités poursuivies		-1,28	5,04
Résultat dilué par action des activités poursuivies		-1,28	5,03
Nombre d'actions hors actions d'auto contrôle		18 803 971	17 709 941
Nombre d'actions y compris instruments de dilution		18 874 971	17 767 411

85

En K€	31/12/2011	31/12/2010
Résultat net consolidé	-24 131	89 289
Couvertures de flux de trésorerie (net d'impôt)	16 423	-1 234
Titres disponibles à la vente (net d'impôt)		-10 865
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	16 423	-12 099
Résultat global consolidé	-7 708	77 190
Dont		
Part du Groupe	-7 708	77 190
Intérêts minoritaires	0	0

(*) Au 31 décembre 2010, des données précédemment publiées ont été reclassées pour 57 K€.

(**) Les autres produits et charges financières sont dorénavant incluses dans le coût de l'endettement financier net, se substituant ainsi à la notion de «Résultat financier». Ces modifications ont également été apportées sur la colonne des états financiers présentée au titre de l'exercice 2010.

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS⁽¹⁾

En K€	Capital	Prime émission	Autres réserves liées au capital	Titres d'auto contrôle	Réévaluation des instruments financiers	Autres réserves et résultats nets (part du Groupe)	Capitaux propres		
							Part Groupe	Intérêts minoritaires	Totaux
Au 31 décembre 2009	266 055	535 941	26 311	-3 450	-47 535	-261 755	515 568	0	515 568
Couvertures de flux de trésorerie					-1 234		-1 234		-1 234
Titres disponibles à la vente					-11 474		-11 474		-11 474
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres					-12 708		-12 708		-12 708
Résultat net						89 289	89 289		89 289
Résultat global					-12 708	89 289	76 581		76 581
Transactions avec les actionnaires directement comptabilisées en capitaux propres									
Opérations sur les capitaux propres	18 641	-18 744				93	-9		-9
Autres retraitements						328	328		328
Impôt différé passif						609	609		609
Titres d'auto contrôle				-330			-330		-330
Dividendes distribués		-3 999					-3 999		-3 999
Au 31 décembre 2010	284 696	513 199	26 311	-3 779	-60 243	-171 436	588 747	0	588 747
Couvertures de flux de trésorerie					16 423		16 423		16 423
Titres disponibles à la vente							0		0
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres					16 423		16 423		16 423
Résultat net						-24 131	-24 131		-24 131
Résultat global					16 423	-24 131	-7 708		-7 708
Transactions avec les actionnaires directement comptabilisées en capitaux propres									
Opérations sur les capitaux propres*	80 742	91 912					172 654		172 654
Autres retraitements**						622	622		622
Reclassement ****					12 562	-12 562			
Impôt différé passif							0		0
Correction 2010***						52	52		52
Titres d'auto contrôle				8			8		8
Dividendes distribués		-32 028				134	-31 894		-31 894
Au 31 décembre 2011	365 438	573 082	26 311	-3 771	-31 259	-207 321	722 480	0	722 480

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

* Au cours du 4^{ème} trimestre 2011, la société a procédé à une augmentation de capital par attribution gratuite de bons de souscription d'actions («BSA»), créant ainsi 5 045 384 actions au nominal de 16€. Les frais d'augmentation de capital ont été prélevés sur la prime d'émission à hauteur de 436 K€.

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

*** Ajustement du résultat 2010 de Faubourg Saint Martin

**** Ce reclassement correspond aux titres Cicobail

LE TABLEAU DE FLUX CONSOLIDÉ

En K€	Notes	31/12/2011	31/12/2010
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles			
Résultat net des sociétés (y compris intérêts minoritaires)		-24 131	89 289
Variation juste valeur des instruments financiers		23 748	
Dotations nettes amortissements et dépréciations (5)		27 650	-40 380
Plus ou moins-value de cession (6)		-7 682	-11 120
Actualisation exit tax – dépôts de garantie		-435	-104
Autres produits et charges calculées (1)		-6 047	307
Impôts hors éléments financiers		-	-
Honoraires de 1 ^{ère} location		-917	-1 750
Charges financières nettes d'impôt		39 882	37 738
Produits financiers nets d'impôt		-1 022	-7 023
Flux de trésorerie d'exploitation		51 048	66 957
Variation du besoin en fonds de roulement lié aux activités opérationnelles		-333	-12 171
Frais financiers payés		-47 241	-36 412
Intérêts financiers perçus		1 971	523
Paielement de l'exit tax		-	-246
Paielement autres impôts		-	-
Flux net de trésorerie provenant des activités opérationnelles		5 444	18 651
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles (4)		-364 116	-37 079
Acquisition d'immobilisations financières		-	-
Cession d'immobilisations financières	7.5	-	11 803
Cession d'immeubles de placement	7.3	53 572	82 900
Dividendes reçus	7.5	-	6 352
Incidence des variations de périmètre		-	-
Flux net de trésorerie provenant des activités d'investissement		-310 544	63 977
Augmentation de capital		172 959	
Dividendes versés aux actionnaires (2)		-31 894	-3 999
Variation des titres d'auto contrôle		-	-
Variation des dépôts de garantie (3)		2 230	-1 382
Remboursement d'emprunts	6.8	-34 640	-48 125
Émission de nouveaux emprunts	6.8.1	170 048	43 855
Autres variations financières		-	-
Variation des dettes financières		-	-
Variation des comptes courants associés		-	-
Flux de trésorerie net provenant des activités de financement		278 702	- 9 651
Variation de trésorerie et équivalents de trésorerie		-26 398	72 977
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture*		90 592	17 507
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture	6.5.2	64 194	90 484
Variation de trésorerie et équivalents de trésorerie		-26 398	72 977

Dont :

Trésorerie et équivalents de trésorerie		64 194	90 484
Concours bancaires		0	0
(1) <u>Détail des autres produits et charges calculées</u>		-62	68
Franchise de loyers preneur		-6 607	-90
Franchise de loyers bailleur		622	328
Charges IFRS 2		-	2
Étalement des honoraires de 1 ^{ère} location		-6 047	307

(2) Cf. variation des capitaux propres

(3) <u>Détail de la variation des dépôts de garantie</u>		3 849	68
+ Augmentation par voie d'indexation, nouveaux baux, autres		-1 619	-1 450
- Diminution par voie d'indexation, renégociation de baux, autres		2 230	-1 382

(4) Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles retraitées
de la variation des fournisseurs d'immobilisations. cf. notes 6.4.1, 6.4.2 et 6.9

(5) <u>Dotations nettes amortissements et dépréciations</u>		42 073	38 212
+ Dotations aux amortissements		20 131	8 124
+ Dotations aux provisions		-34 554	-86 715
- Reprises de provisions		27 650	-40 380

(6) <u>Plus ou moins-value de cession</u>		7 682	6 130
Résultat de cession sur immeubles de placement		-	4 990
Résultat de cession sur titres de participation		7 682	11 120

* le montant à l'ouverture a été corrigé du latent sur OPCVM pour 108 K€

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2011

Normes IFRS

SOMMAIRE

1	DESCRIPTION DE LA SOCIÉTÉ	89
2	FAITS SIGNIFICATIFS DE LA PÉRIODE	89
3	PRINCIPES GÉNÉRAUX DE CONSOLIDATION	90
3.1	Options utilisées dans le cadre de la norme IFRS 1	90
3.2	Référentiel	90
3.3	Méthodes de consolidation	91
3.4	Périmètre de consolidation et retraitements de consolidation	91
4	MÉTHODES COMPTABLES	91
4.1	Immeubles de placement (IAS 40)	91
4.2	Actifs et passifs financiers	93
4.3	Les titres d'auto contrôle	94
4.4	Impôts exigibles et impôts différés	94
4.5	Hierarchisation de la juste valeur des instruments financiers	95
4.6	Avantages au personnel	95
4.7	Paiement en actions	95
4.8	Produit des activités ordinaires	96
4.9	Calcul du résultat par action	96
5	JUGEMENT ET RECOURS À DES ESTIMATIONS	96
6	LES RISQUES SUR INSTRUMENTS FINANCIERS	97
6.1	Importance des instruments financiers	97
6.2	Exposition aux risques	97
6.3	Actifs non courants	100
6.4	Actifs courants	101
6.5	Capitaux propres du Groupe	101
6.6	Distribution	102
6.7	Passifs non courants	102
6.8	Passifs courants	105
7	NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ	106
7.1	Loyers nets	106
7.2	Charges d'exploitation	106
7.3	Résultat de cession des immeubles de placement	106
7.4	Effets du regroupement d'entreprises	107
7.5	Autres charges et produits opérationnels	107
7.6	Coût de l'endettement financier net	107
7.7	Variation de juste valeur des instruments financiers	107
7.8	Impôt sur les sociétés	107
7.9	Information sectorielle	107
8	ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE	108
9	INFORMATION RELATIVE AUX PARTIES LIÉES	108
9.1	Les prestations entre parties liées	108
9.2	Rémunération des organes de direction	109
10	ENGAGEMENTS DONNÉS & REÇUS	109
10.1	Engagements hors-bilan liés au financement de la société	109
10.2	Engagements hors-bilan liés aux activités opérationnelles de la société	110
11	INFORMATIONS DONNÉES SUR LE MODÈLE DE LA JUSTE VALEUR	110

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 de Commerce immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 307178871. L'Assemblée Générale mixte des actionnaires du 2 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 : ERCS – code ISIN : FR0000038200

A sa création en 1976, la Société a développé une activité de société financière dédiée aux opérations de crédit-bail immobilier auprès d'une clientèle de professionnels. Au cours de l'exercice 2006, Eurosic a réorienté son activité vers celle d'une société foncière :

- le 30 juin 2006, le Comité des Etablissements de Crédits et des Entreprises d'Investissements a prononcé le retrait d'agrément de la Société en qualité de société financière ;
 - en octobre 2006, Eurosic a adopté le statut des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (« SIIC ») à effet au 1^{er} juillet 2006.
- A la suite de discussions exclusives initiées le 12 mai 2011, Nexity Participations et Banque Palatine ont cédé le 15 juin 2011 leurs participations au capital de la société de 32,1% et 20,1% respectivement.

Ces participations ont été acquises notamment par Monroe SA (filiale à 100% du groupe Batipart), Prédica, ACM Vie et Covéa à hauteur de 19,4%, 13,1%, 13,1% et 6,6% respectivement. Une augmentation de capital par attribution gratuite de Bons de Souscription d'Actions (« BSA ») a été réalisée en octobre 2011. Le résultat définitif s'élève à 172,7 M€ nets de frais et l'émission de 5 046 348 nouvelles actions. Le capital social d'Eurosic a ainsi été porté à 365 437 984 € divisé en 22 839 874 actions de 16 €.

2. FAITS SIGNIFICATIFS DE LA PÉRIODE

• Restructuration du crédit syndiqué de 580 M€

Eurosic a restructuré le crédit syndiqué de 580 M€ qui a été remboursé à hauteur de 215 M€ par la mise en place à due concurrence d'un crédit hypothécaire in fine à 5 ans, et adossé à l'immeuble Avant Seine (Paris 13^{ème}) octroyé par Natixis. Le solde de 385 M€ a été maintenu avec une échéance inchangée dans 3 ans après accord des banques du syndicat sur la modification de la clause de changement de contrôle induite par la sortie de Nexity Participations et Banque Palatine du capital d'Eurosic. Par ailleurs, Eurosic a signé un avenant au crédit corporate consenti par BPCE qui prévoit le respect de ratios financiers consolidés identiques à ceux du crédit syndiqué et la modification de la clause de changement de contrôle induite par la sortie de Nexity Participations et Banque Palatine du capital d'Eurosic. Dans le cadre de la mise en place du prêt Natixis, Eurosic a ajusté son portefeuille d'instruments de couverture. Le Groupe a résilié 170 M€ de swaps souscrits en 2007, et simultanément a contracté une nouvelle ligne de swap de 170 M€ sur 5 ans. Le coût de la transaction s'est élevé à 11,7 M€, dont 6,9 M€ étalés dans le temps appliqué au nouveau swap de 170 M€, et 4,8 M€ payés par Eurosic.

• Acquisition du Portefeuille « Palmer »

A la suite de la conclusion d'un protocole d'accord annoncée le 28 juillet 2011, Eurosic a réalisé le 14 octobre 2011 l'acquisition d'un portefeuille de 23 immeubles de bureau pour une valeur droits inclus de 346 M€ (ci-après « Portefeuille Palmer »). Cette acquisition permet à Eurosic de compléter son patrimoine d'actifs de grande taille, récents et de qualité. Les 10 principaux actifs concentrent 85% de la valeur de ce portefeuille et sont situés en régions, à Lille, Lyon, Nantes, Rennes et Toulouse, ainsi qu'à Montrouge (92). Accompagnée du transfert de 13 salariés basés principalement à Toulouse, cette opération renforce également les équipes d'Eurosic d'une présence en régions et d'un savoir-faire de gestion importants. Cette opération a été financée à 50% en fonds propres par la mise en œuvre d'une augmentation de capital par attribution de Bons de Souscription d'Actions (« BSA »), notamment souscrits par les principaux actionnaires de référence de la société (cf § 1). Le solde de l'acquisition a été financé par un crédit bancaire octroyé par un pool de 6 banques CA-CIB, BECM, BNP Paribas, Crédit Agricole IdF, HELABA et LCL (ci-après « Prêt Palmer »). L'acquisition du portefeuille a été traitée comme un regroupement d'entreprises au sens d'IFRS 3R.

• Conclusion d'un nouveau bail sur l'immeuble Avant Seine (Paris 13^{ème})

Eurosic a signé un nouveau bail commercial avec BPCE d'une durée ferme de 9 ans, portant sur l'intégralité des surfaces de bureaux actuellement louées, et prenant effet le 1^{er} janvier 2012.

• Location de 100% de Quai 33 (Puteaux)

Un bail commercial de 12 ans ferme à effet au 1^{er} avril 2012 a été signé avec le courtier en assurances GRAS SAVOYE. Il porte sur une surface de bureaux d'un peu plus de 18.000 m² sur un total de 22 000 m². Les 20% restants de l'immeuble ont été loués le 8 juillet dernier à Havas, pour une prise d'effet au 1^{er} septembre 2011 et une durée ferme de 9 ans.

• Livraisons

Les travaux de construction et de rénovation de l'immeuble de bureaux du 52 Hoche (Paris 8^{ème}) ont été livrés le 21 février 2011. Le bail consenti au cabinet d'avocats international Allen & Overy LPP a pris effet le 21 mai 2011 pour une durée ferme de 12 ans. La livraison de l'immeuble de bureaux du LP3 (Lille Seclin 59) est intervenue lors du premier trimestre de l'année. Conformément aux accords signés avec Atos Worldline, un nouveau bail portant sur l'ensemble des immeubles du site a pris effet le 15 février 2011 pour une durée ferme de 9 ans.

• Cession d'actifs en exploitation

Dans le cadre d'une opération globale avec Pierre & Vacances, 350 cottages du Center Parcs de Sologne ont été cédés à Pierre & Vacances pour 54 M€ hors droits. Cette opération s'accompagne de l'allongement de 2 ans et demi de la durée du bail (soit une échéance portée à mi 2023) sur les cottages restants et le centre aquatique et de loisirs. Avec cette signature qui fait suite à la cession d'un premier bloc de cottages en 2010, Eurosic poursuit le programme de recentrage de son patrimoine.

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 1^{er} 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 25/10/02 ou après le 1/01/2004 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 applicables au 31 décembre 2010 publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB) adoptés par l'Union Européenne à la date d'arrêté des comptes par le Conseil d'administration.

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 arrêté au 31 décembre 2011 a été autorisée par le Conseil d'administration en date du 15 février 2012.

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.

Les nouvelles interprétations et amendements de normes entrés en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2011 et qui trouvent à s'appliquer par Eurosic sont les suivantes :

- Révision d'IAS 24 – Information relative aux parties liées ;
- Amendements des normes existantes consécutifs aux nouveaux textes ou résultant de la procédure d'amélioration annuelle des IFRS de mai 2010, notamment :
 - IAS 1 Révisée – Présentation des états financiers - Informations à fournir sur la variation des autres éléments du résultat global ;
 - IFRS 7 – Amélioration des informations à fournir sur les instruments financiers.

L'application de ces nouveaux textes n'a pas eu d'impact significatif sur les états financiers consolidés de l'exercice 2011.

Les principales nouvelles interprétations et amendements de normes entrés en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2011 et qui ne trouvent pas à s'appliquer par Eurosic sont les suivantes :

- Amendement d'IAS 32 – Instruments Financiers- Classement des droits de souscription émis en devise ;
- Amendement d'IFRS 1 – Exemption limitée de présentation des informations comparatives IFRS 7 pour les 1^{ers} adoptants ;
- Amendement d'IFRIC 14 – Actifs de régimes à prestations définies et obligations de financement minimum ;
- IFRIC 19 – Extinction de passifs financiers avec des instruments de capitaux propres ;
- Amendements des normes existantes consécutifs aux nouveaux textes ou résultant de la procédure d'amélioration annuelle des IFRS de mai 2010 notamment :
 - IFRS 3 – Regroupement d'entreprises – dispositions transitoires pour une contrepartie éventuelle d'un regroupement d'entreprises intervenu avant la date d'entrée en vigueur de la version révisée en janvier 2008 de la norme – évaluation d'intérêts ne conférant pas le contrôle – non remplacement et remplacement volontaire de droits acquis à un paiement fondé sur des actions ;
 - IFRIC 13 – Programme de fidélisation de la clientèle – juste valeur des points cadeaux.

Les normes et amendements suivants ont été adoptés par l'IASB et non encore adoptés par l'Union Européenne au 31 décembre 2011 :

- Amendement à IAS 12 – Impôts différés : recouvrement des actifs sous-jacents ;
- Amendements à IFRS 1 – Hyperinflation grave et suppression des dates d'application ferme pour les nouveaux adoptants ;
- Amendements à IAS 1 – Présentation des postes des autres éléments du résultat global (« OCI ») ;
- Amendements à IAS 19 – Régimes à prestations définies.

Les projets de normes et interprétations non encore applicables de droit ou par anticipation, à ce jour sont les suivants :

- la révision de la norme IAS 17 – Contrats de location (« projet lease »)
- la norme IFRS 11 (remplace IAS 31) – Accords conjoints

Ces projets sont susceptibles d'avoir un impact significatif, en cours d'évaluation par la Direction, sur les états financiers d'Eurosic.

3.3 Méthodes de consolidation

Au 31 décembre 2011, 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 (50%). Il n'y a aucun intérêt minoritaire, les sociétés intégrées globalement sont toutes détenues à 100% par Eurosic.

Les principales variations de périmètre par rapport au 31 décembre 2010 concernent l'intégration de 2 nouvelles entités détenues à 100% par Eurosic, consolidées par la méthode de l'intégration globale, créées dans le cadre de l'acquisition du portefeuille Palmer.

3.4 Périmètre de consolidation et retraitements de consolidation

3.4.1 Périmètre de consolidation au 31 décembre 2011

Au 31 décembre 2011, le périmètre de consolidation comprend les sociétés dont la liste est présentée ci-dessous :

Société	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
Entrées de périmètre 2011				
EUROSIC PALMER SAS	Paris	534984968	100%	IG
DORET ANTARES SCI	Paris	535309884	100%	IG

91

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, hormis Eurosic Palmer SAS et Doret Antares SCI qui clôturent pour la 1^{ère} fois au 31 décembre 2012.

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)

Conformément à la norme IFRS 3 Révisée, à la date d'acquisition, les actifs identifiables, les passifs repris, les éléments de hors bilan et les passifs éventuels de l'entreprise acquise sont évalués individuellement à leur juste valeur quelle que soit leur destination. Les analyses et expertises nécessaires à l'évaluation initiale de ces éléments, ainsi que leur correction éventuelle en cas d'informations nouvelles, peuvent intervenir dans un délai de douze mois à compter de la date d'acquisition. Dans un regroupement d'entreprises réalisé par étapes, l'acquéreur doit réévaluer la participation qu'il détenait précédemment dans l'entreprise acquise, à la juste valeur à la date d'acquisition et comptabiliser l'éventuel profit ou perte en résultat. Toute contrepartie éventuelle devant être transférée par l'acquéreur est comptabilisée à la juste valeur à la date d'acquisition.

Les variations ultérieures de juste valeur de toute contrepartie éventuelle comptabilisée au passif seront enregistrées en résultat. Les coûts directement attribuables à l'acquisition sont comptabilisés en charges (cf § 7.4).

4. MÉTHODES 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

La norme IAS 40 définit un immeuble de placement comme un bien immobilier détenu par le propriétaire ou par le preneur (dans le cadre d'un contrat de location-financement) pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux.

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.

Eurosic a choisi de présenter ses immeubles de placement suivant le modèle du coût amorti qui consiste à évaluer les immobilisations au coût, diminué des amortissements et pertes de valeurs cumulés.

A compter des exercices ouverts au 1^{er} janvier 2009, la norme IAS 23 révisée 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. Les actifs d'Eurosic qui entrent dans le champ d'application d'IAS 23R ayant été lancés avant le 1^{er} janvier 2009, le traitement initial des charges d'intérêts en résultat financier a été maintenu sur les exercices 2009 à 2011.

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.

Une fois achevées et les composants correspondants en état d'utilisation, un amortissement linéaire 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 leur coût historique 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 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 du 31 décembre 2011 et détaillées en § 11.

Les principaux composants des constructions identifiés par Eurosic sur les immeubles de placement et leur durée d'amortissements respectives sont les suivants :

La structure :	35 à 60 ans
La façade et toiture :	20 à 30 ans
Les installations techniques :	10 à 25 ans
Les agencements :	5 à 10 ans

4.1.2 Perte de valeur des immobilisations corporelles, incorporelles et de l'écart d'acquisition (IAS 36)

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). Les UGT sont des ensembles homogènes d'actifs dont l'utilisation continue génère des entrées de trésorerie qui sont largement indépendantes des entrées de trésorerie générées par d'autres groupes d'actifs. S'agissant du groupe Eurosic, chaque immeuble est considéré comme une 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 2011 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-flow 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)

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le Groupe a décidé de céder un actif ou un groupe d'actifs, il le classe en tant qu'actif détenu en vue de la vente si :

- l'actif ou le groupe d'actifs est disponible en vue de sa vente immédiate dans son état actuel, sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs ;
- et sa vente est probable dans un délai d'un an.

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 de cession des immeubles de placement ».

La valeur comptable des actifs cédés correspond au montant le plus bas entre sa valeur comptable et sa juste valeur diminuée des coûts de la vente, laquelle sera retraitée des éventuels paliers et franchises de loyers non totalement étalées et des prévisions de travaux et dépenses capitalisées jusque la vente. L'actif cesse d'être amorti à compter de la date du transfert.

4.1.4 Contrat de location financement (IAS 17)

Selon la norme IAS 17, un contrat de location est un accord par lequel le bailleur transfère au preneur pour une période déterminée le droit d'utilisation d'un actif en échange d'un paiement ou d'une série de paiements. La norme IAS 17 distingue 2 catégories de contrat de location :

- un contrat de location-financement est un contrat de location ayant pour effet de transférer au preneur la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété d'un actif. Le transfert de propriété peut intervenir ou non, in fine ;
- un contrat de location simple désigne tout contrat de location autre qu'un contrat de location-financement.

Lors de la comptabilisation initiale, les actifs utilisés dans le cadre de contrats location-financement sont comptabilisés en immobilisations corporelles avec pour contrepartie une dette financière. L'actif est comptabilisé à la juste valeur de l'actif loué à la date de commencement du contrat ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux.

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.

4.2 Actifs et passifs financiers

La comptabilisation et l'évaluation des actifs et des passifs financiers sont définis par la norme IAS 39.

4.2.1 Classification et évaluation des actifs et passifs financiers non dérivés

4.2.1.1 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.

4.2.1.2 Les prêts et créances émis par l'entreprise

Il s'agit d'actifs financiers non dérivés à paiement fixe et déterminable non cotés sur un marché financier autres que ceux désignés comme des actifs disponibles à la vente, des actifs financiers détenus jusqu'à leur échéance ou les actifs financiers évalués à leur juste valeur par le compte de résultat. Sont inclus dans cette catégorie d'actifs financiers :

- les créances d'exploitation et les autres créances, dont le coût amorti correspond à la valeur nominale de la créance,
- les prêts accordés à un tiers dont le coût amorti correspond à la valeur nominale restant due, en l'absence de conditions de rémunération différentes des conditions du marché.

Les actifs à échéance de moins de 1 an sont présentés en actif courant, les actifs dont l'échéance est supérieure à un an sont présentés en actif non courant.

Les créances locataires sont dépréciées au cas par cas en fonction de l'antériorité des créances et de la situation financière du locataire. La dépréciation est calculée sur la créance totale hors taxes, sans déduction du dépôt de garantie.

4.2.1.3 Titres 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.

4.2.1.4 Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les liquidités et les placements à court terme.

Pour être éligible au classement d'équivalent de trésorerie, conformément à la norme IAS 7, les placements doivent remplir quatre conditions :

- placement ayant une échéance initiale de moins de trois mois ;
- placement très liquide ;
- placement facilement convertible en un montant connu de trésorerie ;
- risque négligeable de changement de valeur.

Les découverts sont exclus de la notion de trésorerie et équivalents de trésorerie et sont comptabilisés en tant que dettes financières courantes.

4.2.1.5 Les passifs financiers non dérivés

Les passifs financiers non dérivés sont évalués, après leur comptabilisation initiale, 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 un an sont présentés en passif non courant.

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

4.2.2 Classification et évaluation des instruments financiers dérivés et comptabilité de couverture

Eurosic utilise des instruments dérivés dans le cadre de sa politique de couverture du risque de taux d'intérêt de sa dette.

Tous les instruments financiers dérivés sont comptabilisés à leur juste valeur dans l'état de situation financière parmi les actifs ou passifs financiers.

Les instruments dérivés attachés à des financements spécifiques sont qualifiés d'instruments de couverture de flux futurs au sens d'IAS 39. La variation de juste valeur de la partie efficace de ces dérivés, mesurée par des tests d'efficacité prospectifs et rétrospectifs, est portée en capitaux propres. La variation de juste valeur de la part inefficace de la couverture est inscrite au compte de résultat lorsqu'elle s'avère significative.

Eurosic a engagé une stratégie de couverture globale de son risque de taux en 2011. C'est pourquoi, la juste valeur des instruments dérivés souscrits ou pour lesquels la relation de couverture a été arrêtée au cours de l'exercice (notionnel de 443,4 M€) a été enregistrée en compte de résultat de la période.

De plus, des instruments dérivés qualifiés d'instruments de couverture de flux de trésorerie au bilan d'ouverture du 1^{er} janvier 2011 ont été déqualifiés au cours de l'exercice 2011, à la suite du remboursement de l'élément sous-jacent couvert.

La distinction entre dérivés de couverture et autres dérivés est opérée dès leur souscription et documentée.

La variation de juste valeur pour les éléments non qualifiés de couverture est présentée en compte de résultat sur la ligne « Ajustement de valeur des instruments financiers ».

4.2.3 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).

94

4.3 Les titres d'auto contrôle

Les titres d'auto contrôle 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 net d'impôt 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)

Les sociétés du Groupe Eurosic, éligibles au statut fiscal SIIC, ont opté pour ce régime. 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.

A ce jour, aucun actionnaire d'Eurosic ne détient plus de 60% du capital.

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 1^{er} juillet 2006 aux éléments du résultat du secteur non exonéré suite à l'option au régime SIIC.

4.5 Hiérarchisation de la juste valeur des instruments financiers

Les instruments financiers (actifs ou passifs) comptabilisés à la juste valeur sont évalués selon trois modalités reflétant chacune des niveaux hiérarchiques dont la méthodologie est présentée comme suit :

- 1) niveau 1 : la juste valeur de l'instrument financier correspond à des prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques ;
- 2) niveau 2 : la juste valeur de l'instrument financier est établie à partir de données observables, soit directement (à savoir les prix), soit indirectement (à savoir des données dérivées des prix) ;
- 3) niveau 3 : la juste valeur de l'instrument financier est déterminée à partir de données de marché non observables directement. L'ensemble des instruments financiers d'Eurosic est de niveau 2

4.6 Avantages au personnel

La norme IAS 19 précise les règles de comptabilisation des avantages consentis au personnel (à l'exception des rémunérations en actions qui relèvent de l'IFRS 2). Elle s'applique principalement aux pensions de retraite et autres avantages postérieurs à l'emploi.

Les coûts des avantages du personnel doivent être pris en charge sur la période d'acquisition des droits notamment en ce qui concerne les avantages en nature et le DIF (Droit Individuel à la Formation).

En vertu des obligations légales, le Groupe participe à des régimes de retraite obligatoires à travers des régimes à cotisations définies. Celles-ci sont comptabilisées en charges lorsqu'elles sont dues.

Par ailleurs, les indemnités de départ à la retraite, déterminées selon la méthode des unités de crédit projetées sur la base d'évaluations effectuées lors de chaque clôture, sont prises en compte dans les comptes consolidés du Groupe.

La charge comptabilisée en résultat opérationnel comprend le coût des services rendus au cours de l'exercice, le coût de l'actualisation, l'amortissement du coût des services passés, l'amortissement des écarts actuariels éventuels ainsi que les effets de toute réduction ou liquidation de régime.

Les évaluations sont réalisées en tenant compte de la Convention Collective de l'immobilier applicable au sein du Groupe.

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.

4.7 Paiement en actions

Chaque année depuis 2008, Eurosic met en œuvre un Plan d'Attribution Gratuite d'Actions (« AGA ») au bénéfice de ses salariés et mandataires sociaux conformément aux autorisations accordées par l'Assemblée Générale des Actionnaires.

La valeur des AGA est calculée dès l'origine sur la base du cours de bourse minorée de deux années de dividendes estimés. La charge correspondante est étalée sur la période légale d'acquisition des droits, puis elle est ajustée chaque année lorsque des bénéficiaires ont quitté l'entreprise.

Les caractéristiques des plans d'attribution gratuite d'actions sont les suivantes :

	Plan n°1 achevé	Plan n°2	Plan n°3	Plan n°4
Date d'attribution	09/06/2008	11/09/2009	14/04/2010	15/02/2011
Durée d'acquisition				
- statut salarié	2 ans	2 ans	2 ans	2 ans
- statut mandataire social	2 ans	2 ans*	2 ans*	2 ans
Période de conservation	2 ans	2 ans	2 ans	2 ans

* Le délai initialement fixé à 3 ans a été ramené à 2 ans par décision du Conseil d'administration du 15 février 2012.

L'attribution définitive est également soumise à des conditions de performances opérationnelles et boursières au-delà d'un certain seuil.

4.8 Produit des activités ordinaires

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

4.8.1 La reconnaissance des revenus

Les loyers et honoraires de gestion 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. interprétation SIC 15). La période de référence retenue est la première période ferme du bail. Les charges locatives et taxes sont présentées nettes des charges et taxes refacturées aux locataires afin de ne faire apparaître que les charges locatives et taxes définitivement supportées par le Groupe.

4.8.2 Le résultat de cession des immeubles de placement

La cession d'un actif est comptabilisée en résultat opérationnel lorsque les risques et avantages liés à l'immeuble ont été définitivement transférés à l'acquéreur. En général, la date de transfert définitive correspond à la date de signature de l'acte notarié. Le résultat de cession comprend le prix de vente encaissé diminué des frais de vente. La valeur nette comptable de l'actif cédé est corrigé de la reprise du solde des étalements des aménagements de loyers consentis aux preneurs.

4.9 Calcul du résultat par action

La norme IAS 33 prescrit les principes de détermination et de présentation du résultat par action. Ainsi pour le calcul du résultat net consolidé par action, le nombre d'actions ordinaires doit être le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période, diminué des actions d'auto contrôle.

Lorsque le nombre d'actions ordinaires en circulation augmente sans augmentation des ressources en contrepartie (cas des paiements du dividende en action, de la division du nominal ou de l'attribution d'actions gratuites), le nombre d'actions ordinaires en circulation avant l'évènement est ajusté comme si l'évènement s'était produit à l'ouverture du premier exercice présenté.

Le 18 mai 2010, la société Eurosic a émis 1 165 083 actions nouvelles, contrepartie de l'option offerte aux actionnaires du paiement du dividende 2009 en actions.

Au cours du 4^{ème} trimestre 2011, la société Eurosic a émis 5 046 348 actions nouvelles, suite à l'exercice des « BSA » attribuées préalablement aux actionnaires.

Au 31 décembre 2011, le nombre moyen pondéré d'actions s'élève à 18 871 450 en ce compris 67 479 actions d'auto contrôle. Après déduction de ces actions, le nombre d'actions représentatives des capitaux propres consolidés d'Eurosic s'élève à 18 803 971.

Le résultat dilué par action est obtenu en ajustant le nombre moyen d'actions ordinaires en circulation de la conversion des actions ordinaires potentiellement dilutives, soit pour Eurosic les plans d'AGA comme suit :

	31/12/2011	31/12/2010
Nombre d'actions ordinaires en circulation à l'ouverture de l'exercice	17 793 526	17 353 029
Nombre d'actions créées au cours de l'exercice	1 077 924	440 497
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation	18 871 450	17 793 526
Nombre d'actions auto détenues	-67 479	-83 585
Nombre moyen d'actions de la période	18 803 971	17 709 941
Nombre d'actions attribuables (actions gratuites)	71 000	57 470
Nombre moyen d'actions dilué	18 874 971	17 767 411

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 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 significatifs au regard des états financiers consolidés sont exposés dans les notes 6.3.2 et 6.7.2.

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, le Groupe révisé ses estimations sur la base des conditions de marché existantes à la clôture. 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 et passifs financiers du Groupe sont valorisés suivant les méthodes suivantes :

En K€	Actifs/Passifs évalués à la juste valeur par le compte de résultat	Dettes au coût amorti	Juste valeur par capitaux propres	Prêts et créances	Total	Juste valeur
Actifs financiers				851	851	851
Créances clients et autres créances nettes ⁽¹⁾				8 498	8 498	8 498
Instruments financiers dérivés actifs	0				0	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie				64 194	64 194	64 194
TOTAL ACTIFS FINANCIERS	0	0	0	73 543	73 543	73 543
Dettes bancaires non courantes		913 068			913 068	913 068
Dettes bancaires courantes		1 700			1 700	1 700
Autres dettes financières non courantes		19 361			19 361	19 361
Autres dettes financières courantes		10 624			10 624	10 624
Dettes fournisseurs		4 896			4 896	4 896
Instruments financiers dérivés passifs	27 446		22 889		50 336	50 336
Autres dettes ⁽²⁾		6 118			6 118	6 118
TOTAL PASSIFS FINANCIERS	27 446	955 768	22 889	0	1 006 103	1 006 103

(1) hors franchises et paliers pour 7 216 K€

(2) hors produits constatés d'avance, dettes sociales et fiscales

97

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 Risque du marché immobilier

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 l'essentiel indexés sur l'indice du coût de la construction. Une variation de +/- un point de cet indice entraînerait une variation des loyers en année pleine de +/- 1 170 K€.

6.2.2 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 voire 12 mois pour les actifs les plus significatifs.

Dans le cadre de son développement, le Groupe veille à acquérir des actifs dont le portefeuille locatif est basé notamment sur des critères de sélection des locataires et des sûretés fournies par ces derniers. Lors des relocations, un dossier détaillé doit être fourni par le locataire et une analyse de sa solidité financière est menée. Les procédures de sélection des locataires et de recouvrement permettent de maintenir un taux de pertes sur créances très satisfaisant.

Concernant les actifs immobiliers de diversification représentant près de 17% 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.

6.2.3 Risque de marché

6.2.3.1 Le risque de contrepartie

Vis-à-vis des établissements financiers, le principal risque encouru par Eurosic est 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 2,50% au jour des fixings contractuels.

Eurosic suit avec attention le risque de crédit et de contrepartie. Le Groupe a diversifié le financement de son activité sur 16 banques et celui des instruments financiers sur 8 d'entre elles. Ces banques ont, au 31 décembre 2011, une notation financière au moins égale à A.

6.2.3.2 Le risque de taux d'intérêt

En 2011, Eurosic a adopté un cadre de gestion de la couverture du risque de taux qui a pour objectif de limiter l'impact d'une variation de taux d'intérêt sur le résultat et à maintenir au plus bas le coût globale de la dette sur un horizon de 8 à 10 ans.

La stratégie consiste à mettre en œuvre une couverture globale de l'exposition au risque de taux en recourant aux instruments financiers efficaces (principalement des swaps et des caps) sur des notionnels dégressifs en fonction de la maturité.

Sur la base de la dette brute au 31 décembre 2011, Eurosic est couvert à hauteur de 90,7% :

31/12/2011		Dette bancaire		Couvertures		Exposition après couvertures	
Échéances	Banque	Encours de dette bancaire (M€)	Type de taux variable	Notionnel de couverture (M€)	Niveau de couverture	Encours non couvert (M€)	Poids de la dette
s.o.		1,7	variable				
à moins de 1 an		1,7		s/o		s/o	
juil.-14	HSBC	329,4	variable	276,7	83,6%	54,4	16,4%
juin-16	Pool bancaire	215,0	variable	215,0	100,0%	0,0	0,0%
septembre-16	crédit syndiqué NATIXIS CACIB	170,0	variable	138,4	81,4%	31,6	18,6%
oct.-15	Bayern LB (Quote part SCI Cuvier)	30,0	variable	30,0	100,0%	0,0	0,0%
de 3 à 5 ans		744,5		660,1		86,0	
mai-18	BPCE	175,6	fixe	175,6	100,0%	0,0	0,0%
à plus de 5 ans		175,6		175,6		0,0	
Total		921,8		835,7	90,7%	86,0	9,3%

L'encours non couvert est soumis trimestriellement au niveau des taux E3M. De ce fait, l'évolution de l'E3M de 50 points de base représente pour l'entreprise une évolution annuelle de ses frais financiers, dans le même sens, de 435 K€. Cette évolution impacte les frais financiers comptabilisés en résultat.

L'évolution des taux impacte aussi la valeur des contrats de couverture. En fonction de leur qualification cette variation impacte directement soit le compte de résultat soit les capitaux propres.

31/12/2011	Encours de dette bancaire non couverte K€	Impact des frais financiers en résultat	Impact sur la valorisation des couvertures passant dans le résultat	Impact sur la valorisation des couvertures passant dans les capitaux propres
Impact d'une variation de + 0,5% des taux d'intérêts	86 044,1	435,0	8 317,8	3 372,8
Impact d'une variation de - 0,5% des taux d'intérêts	86 044,1	-435,0	-8 494,1	-3 435,5

6.2.3.3 Le risque 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 élabore régulièrement des prévisions de trésorerie lui permettant de vérifier sa capacité à honorer ses engagements de fonctionnement courant. 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 dettes contractées par Eurosic sont assorties de covenant bancaires (ICR et LtV) calculées sur les états financiers consolidés et individuels (Eurosic Palmer SAS, Cuvier-Montreuil, SCI) qui en cas de non respect et à l'issue d'une période de remédiation, pourraient constituer un cas d'exigibilité anticipée de la dette.

Les covenants consolidés les plus contraignants sont un ICR > 1,75x et une LtV < 60%.

Au 31 décembre 2011, l'ensemble des covenants financiers consolidés et individuels sont respectés (cf § 6.7.1).

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

31/12/2011	Encours bruts	Échéance de remboursement
Découvert bancaire autorisé	0	s.o.
Emprunt bancaire HSBC	331,1	juil-14
Emprunt bancaire NATIXIS	215,0	juin-16
Emprunt bancaire Bayern LB	30,0	oct-15
Emprunt bancaire CACIB	170,0	sept-16
Emprunt bancaire BPCE	175,6	mai-18
Total	921,8	s.o.

6.2.4 Risque sur actions

La société a cédé sa participation dans la société Cicobail SA fin 2010. De ce fait elle ne supporte plus le risque lié à la valorisation de ces titres.

Notes sur l'état de situation financière consolidé

6.3 Actifs non courants

6.3.1 Les immobilisations corporelles

En K€	31/12/2010	Entrée périmètre	Entrée d'actifs	Sortie d'actifs	Dotation	31/12/2011
Matériels industriels / Installations techniques	3 327					3 327
Autres immobilisations	595					594
Total valeur brute	3 922	0	0	0	0	3 921
Matériels industriels / Installations techniques	-930				-177	-1 107
Autres immobilisations	-167				-93	-260
Total amortissements	-1 097	0	0	0	-270	-1 367
Matériels industriels / Installations techniques	2 397				-177	2 220
Autres immobilisations	428				-93	337
Valeur nette des immobilisations corporelles	2 826	0	0	0	-270	2 555

6.3.2 Les immeubles de placement

En K€	31/12/2010	Entrée périmètre	Entrée d'actifs	Sortie d'actifs	Dotation / Dépréciation	Reclassement IFRS 5	Retraitement	31/12/2011
Valeur brute	1 614 993		364 276	-51 504				1 927 765
Amortissements et dépréciations	-256 673			5 694	-26 955			-277 933
Valeur nette des immeubles de placement	1 358 320	0	364 276	-45 810	-26 955	0	0	1 649 832

Les immeubles de placement correspondent à des ensembles immobiliers locatifs de bureaux et de diversification (loisirs et logistique).

Les entrées d'actifs correspondent principalement aux variations suivantes :

- acquisition du portefeuille Palmer de 23 actifs pour 333 030 K€ hors droits,
- finalisation des travaux de construction des 52 Hoche (Paris 8^{ème}) pour 6 375 K€ et Seclin pour 1 043 K€,
- activation des honoraires de 1^{ère} location pour 2 667 K€,
- acquisition de deux bâtiments au sein du Parc Saint Christophe pour 3 663 K€,
- travaux en cours pour 17 473 K€ dont 12 925 K€ engagés pour la rénovation du Center Parcs de Normandie et 4 134 K€ correspondant à des travaux d'aménagements de locaux loués.

Les dotations aux amortissements comptabilisées au 31 décembre 2011 ont été déterminées sur la base des modalités pratiquées jusqu'à ce jour sur les actifs acquis.

Au 31 décembre 2011, la juste valeur des actifs du Groupe s'élève à 1 727,2 M€ hors droits. Celle-ci est supérieure à la valeur nette comptable consolidée du patrimoine qui s'établit à 1 649,8 M€ (y compris une dépréciation de 121,1 M€). Sur la période, 34,5 M€ de dépréciations ont été reprises tandis que 20,1 M€ ont été dotées en suivant les modalités décrites au § 4.1.2.

Les méthodes retenues pour la valorisation des actifs sont détaillées dans le §11.

6.3.3 Les actifs financiers

Les actifs financiers correspondent d'une part au compte de gages espèces sur le contrat de liquidité pour 730 K€ et d'autre part aux dépôts de garantie versés pour 122 K€.

6.4 Actifs courants

En K€	31/12/2010	Entrée de périmètre	Reclassement	Variation de la période	31/12/2011
Créances clients	1 436			4 354	5 790
Franchises et paliers des contrats de location	0		298	6 917	7 216
Autres créances d'exploitation	8 504		-298	-5 499	2 707
Instruments financiers dérivés	0			0	0
Actifs financiers disponibles à la vente	74 315			-74 315	0
Disponibilités	16 277			47 917	64 194
Actifs détenus en vue d'être cédés	0			0	0
Valeur brute des actifs courants	100 532	0	0	-20 625	79 908
Dépréciation des créances clients	0			-372	-372
Dépréciation des autres créances	0			0	0
Dépréciation des créances d'impôt sur les sociétés	0			0	0
Total des dépréciations	0	0	0	-372	-372
Valeur nette des actifs courants	100 532	0	0	-20 997	79 536

6.4.1 Créances clients et autres créances nettes

Les créances clients correspondent aux loyers et charges à encaisser et sont comptabilisées pour leur juste valeur, soit leur valeur nominale pour le Groupe Eurosic.

Une dépréciation de 372 K€ a été comptabilisée au 31 décembre 2011.

A la clôture, l'antériorité des créances clients échues (i.e. 3 565 K€ TTC) est la suivante :

- créances échues de moins de 3 mois : 3 156 K€
- créances échues entre 4 et 6 mois : 38 K€
- créances échues de plus de 6 mois : 371 K€.

Le solde des créances clients est composé de factures à établir pour 2 226 K€.

Les autres créances d'exploitation sont essentiellement constituées de créances fiscales pour 1 394 K€ et de débiteurs divers pour 1 267 K€.

6.4.2 Trésorerie et équivalents de trésorerie

Au 31 décembre 2011, les dépôts à terme s'élèvent à 43 042 K€ et les encours bancaires à 21 152 K€.

Conformément à la recommandation AMF 2011-16 du 7 novembre 2011, les critères de classement des instruments financiers en équivalents de trésorerie ont été respectés au 31 décembre 2011. Pour les dépôts à terme, le classement n'est possible que si :

- il existe des options de sortie :
 - (i) exerçable à tout moment ou au maximum tous les trois mois, et
 - (ii) initialement prévue au contrat, et
 - (iii) qui peuvent être exercées sans pénalité pour le déposant ni risque significatif de variation de valeur du montant de trésorerie reçu en remboursement, et
- il n'existe pas de risque de valeur lié au niveau de rémunération minimum acquise

6.5 Capitaux propres du Groupe

Une augmentation de capital a été réalisée en octobre 2011 à 34,30€/action, générant un produit net de 172,7 M€, réparti en 80,7 M€ de capital (5 046 348 actions nouvelles) et 91,9 M€ de prime d'émission nette de frais (cf. § 1)..

Au 31 décembre 2011, le capital social se compose de 22 839 874 actions entièrement libérées de 16,00 euros de valeur nominale. Eurosic est consolidée dans les comptes du Groupe BPCE par intégration globale jusqu'au 15 Juin 2011 et dans les comptes du Groupe BATIPART par mise en équivalence à compter du 15 juin 2011.

Instruments dilutifs

La juste valeur des actions gratuites (cf. § 4.5) en cours d'attribution ressort à 1 361 K€.

Au 31 décembre 2011, les droits acquis sont constatés au compte de résultat (charges de personnel) en contrepartie des capitaux propres pour un montant de 622 K€.

Le nombre d'actions gratuites en circulation est détaillé ci-après :

	31 décembre 2010		31 décembre 2011	
	Prix d'exercice (en € par action)	Actions gratuites (en unité)	Prix d'exercice (en € par action)	Actions gratuites (en unité)
A l'ouverture	-	30 150	-	57 470
Attribuées	-	31 820	-	26 055
Annulées	-	-4 500	-	-12 525
A la clôture	-	57 470	-	71 000

6.6 Distribution

Lors de son Assemblée Générale Mixte du 15 avril 2011, la société Eurosic a, sur proposition du Conseil d'administration, décidé de distribuer aux actionnaires pour l'exercice 2010 la somme de 32 028 K€ prélevée sur le poste « prime d'émission » soit 1,80 € par action.

Il n'y a pas eu de versement d'acompte sur dividende au cours de l'année 2011.

6.7 Passifs non courants

En K€	31/12/2010	Augmentation	Diminution	Entrée périmètre	Reclassement en courant	31/12/2011
Emprunts bancaires	781 518	172 282	-39 032		-1 700	913 069
Autres dettes financières	12 976	9 014	-2 628			19 361
<i>Dont dépôt garantie des locataires</i>	8 857	8 745	-2 054			15 548
<i>Dont dettes de crédit-bail</i>	4 119		-575			3 544
<i>Dont prime CAP</i>	0	269				269
Provisions	34	69				103
<i>Dont provision IDR</i>	34	69				103
<i>Dont provision pour risques</i>	0					
Instruments financiers dérivés	50 768		-432			50 336
Impôts non courants	0		0			0
Dettes fiscales	0		0			0
Impôts différés passifs	0		0			0
Passifs non courants	794 528	181 365	-42 092	0	-1 700	982 868

6.7.1 Emprunts bancaires

A l'issue de la restructuration du crédit syndiqué et de l'acquisition d'un portefeuille d'actifs (cf. § Evénements significatifs de la période), le détail des dettes bancaires à plus d'un an, hors dettes de crédit-bail, se présente comme suit :

Dettes bancaires (K€)	31/12/2010	31/12/2011	Échéance de remboursement		
			Terme	Dont 1 à 5 ans	Au-delà de 5 ans
Crédit Syndiqué	580 133	331 140	juil-14	331 140	
Prêt Avant Seine	0	215 000	juin-16	215 000	
Crédit corporate	175 565	175 565	avr-18		175 565
Prêt Palmer	0	170 048	sept-16	168 348	
Prêt Terra Nova II	30 000	30 000	oct-15	30 000	
Total	785 698	921 753		744 488	175 565
Frais d'émission	-4 180	-6 985			
Emprunts bancaires	781 518	914 768			

La part à plus d'un an (classée en passifs non courants) totalise 913 069 K€.

L'échéancier ci-dessus est construit sur la base d'une dette bancaire amortissable ou non portée jusqu'à l'échéance, sans tenir compte de ventes éventuelles d'immeubles, avant l'échéance contractuelle, qui impliqueraient le remboursement de la quote-part de dette afférente à ceux-ci.

Hormis le crédit corporate qui est à taux fixe, les autres financements sont à taux variable en se référant à l'Euribor 3 mois. Le crédit syndiqué, le prêt Avant Seine, le prêt Palmer et le crédit corporate prévoient une clause identique de changement de contrôle d'Eurosic S.A. qui a fait l'objet d'une redéfinition à la suite du changement d'actionnaires intervenue le 15 juin 2011 (cf. faits significatifs de la période).

Le Groupe Eurosic a consenti des sûretés usuelles en couverture du crédit syndiqué, du prêt Avant Seine, du prêt Palmer et du prêt Terra Nova II. Celles-ci sont décrites dans le paragraphe sur les engagements donnés.

Le groupe doit également respecter des covenants de ratio d'endettement net (LTV), de couverture d'intérêts (ICR) et de remboursement du capital de la dette (DSCR) comme suit :

Nature de covenant bancaire	Encours concerné	Niveau	31/12/2011	31/12/2010
Ratio d'endettement net consolidé	78%	<65%	50,0%	50,6%
	18%	<60%	50,0%	N/A
Ratio d'endettement net Tranche A du Crédit Syndiqué*	28%	<45%	33,4%	42,5%
Ratio d'endettement net Tranche B du Crédit Syndiqué*	8%	<85%	77,7%	78,9%
Ratio d'endettement net Avant Seine	23%	<75%	63,7%	N/A
Ratio d'endettement net Portefeuille Palmer	18%	<60%	46,6%	N/A
Ratio d'endettement net Terra Nova II	3%	<50%	40,0%	41,0%
Ratio de couverture d'intérêts consolidé	78%	>1,50x	x1,93	x2,91
	18%	>1,75x	x1,93	N/A
Ratio de couverture d'intérêts Avant Seine	23%	>1,50x	x3,96	N/A
Ratio de couverture d'intérêts Portefeuille Palmer	18%	>2,00x	x3,58	N/A
Ratio de couverture d'intérêts Terra Nova II	3%	>1,50x	x3,33	x3,33
Ratio DSCR Eurosic Palmer	18%	>1,40x	x2,82	N/A

(*) la marge de la Tranche A est augmentée de +5 bps en cas de LTV comprise entre 45% et 50% et celle de la Tranche B de +10bps en cas de ratio d'endettement net consolidé compris entre 60% et 65%.

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 juste 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.

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.

Le ratio DSCR se définit comme étant le rapport entre le Revenu Disponible et les flux financiers portefeuille où :

- le Revenu Disponible désigne les loyers comptabilisés selon les normes IFRS, diminués des charges d'exploitation du portefeuille,
- les flux financiers portefeuille désignent les intérêts bancaires comptabilisés, y compris commission d'agent et de coordination, rajoutés de l'amortissement annuel.

La dette bancaire a été contractée à taux variable (Euribor 3 mois) pour 746 188 K€. Eurosic a souscrit des instruments de couverture de taux d'intérêt, principalement des swaps, qui visent à ramener la dette à taux variable à 86 044 K€. Au global, la dette bancaire à taux fixe est de 835 709 K€ (90,7% de l'encours) cf § 6.2.3.2

6.7.2 Instruments financiers dérivés

Les instruments financiers dérivés détenus par le Groupe sont valorisés à leur juste valeur et enregistrés au bilan au 31 décembre 2011 pour 50 336 K€ au passif et 191 K€ à l'actif. Les instruments financiers sont valorisés par actualisation des flux futurs de trésorerie estimés sur la base de la courbe de taux d'intérêt à la clôture. Cette valorisation est fournie par les contreparties bancaires et vérifiée en interne.

La mise en juste valeur des instruments financiers à la clôture et les différentes opérations conclues en 2011 et détaillées infra, ont eu un impact en capitaux propres de +16 423 K€ et de -28 553 K€ en résultat.

En 2011, les opérations sur instruments financiers suivantes ont été réalisées :

- résiliation de 2 swaps du crédit syndiqué représentant un notionnel de 70 000 K€ pour un coût de 4 804 K€ comptabilisés en résultat,
- allongement de la maturité de 2 swaps de 100 000 K€ qui couvraient également le crédit syndiqué,

Ces opérations ont permis de conclure un nouveau swap de taux de 5 ans pour 170 000 K€ (70 000 K€ de nouveau swap et 100 000 K€ de swaps allongés) avec Natixis en couverture du prêt Avant Seine.

- conclusion de 5 swaps pour un notionnel de 138 400 K€, maturité 14 septembre 2016,
- conclusion d'un swap de taux à départ différé pour un notionnel de 20 000 K€, maturité 16 janvier 2017,
- conclusion d'un CAP 2,75% à départ différé pour un notionnel de 25 000 K€, maturité 15 janvier 2016,
- résiliation de 5 swaps en valeur 16 janvier 2012 pour un notionnel de 55 000 K€, maturité 15 juillet 2014, générant une soulte payée à hauteur de 4,6 M€.

A la suite des transactions intervenues sur le portefeuille d'instruments de couverture, le notionnel couvert est de 660 144 K€ au 31 décembre 2011 et détaillé comme suit :

Portefeuille des dérivés (K€)	Encours 31/12/2011	Échéances ou date d'effet < 1 an	Encours 31/12/2012	Encours 31/12/2016	Échéances ou date d'effet au-delà de 5 ans
Portefeuille des dérivés en vigueur au 31 décembre 2011					
Swaps de taux	650 144		650 144	0	
Caps, Collars	10 000		10 000	0	
Total	660 144		660 144	0	
Portefeuille des dérivés à effet différé					
Swaps de taux		20 000	20 000	20 000	-20 000
Caps, Collars		25 000	25 000	0	
Total	0	45 000	45 000	20 000	-20 000
Total général	660 144	45 000	705 144	20 000	-20 000

La juste valeur des instruments dérivés au 31 décembre 2011 ressort à -53,1 M€ (coupons courus inclus).

La distinction entre courant et non courant de la juste valeur des instruments dérivés est basée sur l'échéance de l'instrument.

6.7.3 Autres dettes financières

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 coût de l'endettement financier.

La variation en capital des dépôts de garantie, quelle soit positive ou négative, provient soit de l'impact de l'ICC sur les loyers, soit de la renégociation des baux ou soit de l'acquisition d'un portefeuille d'actifs. Les dépôts de garantie s'élèvent à 15 548 K€ au 31 décembre 2011 contre 8 857 K€ au 31 décembre 2010, l'augmentation provenant essentiellement de l'acquisition du portefeuille Palmer pour 3 631 K€ et des renégociations de baux pour 3 844 K€.

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 4 256 K€ au 31 décembre 2011 dont 3 544 K€ de redevance à plus de 1 an (classée en non courants).

La diminution de la période provient des remboursements en capital intervenus sur l'exercice 2011 au titre des contrats de crédit-bail mis en place sur l'année 2007 pour 647 K€.

6.7.4 Impôt différé passif

Néant

6.7.5 Impôts sur les sociétés à payer

Au 31 décembre 2011, la dette nette d'impôt sur les sociétés à payer de 6 K€ représente une dette d'impôt sur les sociétés de la filiale Faubourg Saint Martin.

6.8 Passifs courants

En K€	31/12/2010	Variation de périmètre	Variation de la période	31/12/2011
Dettes bancaires			1 700	1 700
Provisions R&C				
Autres dettes financières	7 992		2 632	10 624
Dettes fournisseurs	2 687		2 209	4 896
Impôt sur les sociétés à payer			6	6
Autres dettes	20 972		-10 487	10 484
Passif courant	31 650		-3 939	27 711

Les dettes bancaires sont constituées de l'amortissement à moins d'un an du prêt Palmer (cf. § 6.7.1.).

Les autres dettes financières court terme sont composées essentiellement des intérêts courus non échus sur les dettes bancaires pour 9 715 K€ et de la part à moins d'un an de la dette de crédit-bail pour 712 K€.

Les autres dettes d'exploitation incluent :

- des dettes fiscales pour 827 K€ et sociales pour 1 700 K€,
- des produits constatés d'avance qui enregistrent majoritairement des loyers pour 1 839 K€,
- des dettes sur immobilisations pour 289 K€,
- des charges à payer pour 5 976 K€ constituées essentiellement des intérêts courus non échus d'instruments de couverture pour 3 145 K€, des participations de locataires aux charges des immeubles pour 681 K€, ainsi que diverses charges d'exploitation pour 1 882 K€ et financières pour 269 K€.

7. NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

Dans un souci de faciliter la compréhension de la performance de l'entreprise, le résultat opérationnel courant est conforme à la recommandation CNC 2009-R.03.

7.1 Loyers nets

En K€	31/12/2011	31/12/2010
Loyers	88 803	77 823
Autres prestations	510	452
Charges locatives et taxes non récupérées	-3 082	-3 495
Loyers nets	86 231	74 780

Les revenus locatifs du Groupe ont augmenté de +14,2% en 2011 pour atteindre 89,3 M€.

Les effets de périmètre sont consécutifs aux cessions intervenues en 2010 et 2011 (-4,4 M€) et à l'acquisition du portefeuille Palmer en octobre 2011 (+5,9 M€).

A périmètre constant, l'évolution ressort à +13,0% dont +12,5% proviennent des mises en location des immeubles 52 Hoche (Paris 8^{ème}), Jazz (Boulogne 92) et de la livraison du dernier bâtiment à Seclin (Lille 59). Les indexations de loyers représentent +0,5% de la progression.

Au 31 décembre 2011, l'impact des avantages économiques accordés aux preneurs représente une hausse des loyers à hauteur de 6 607 K€.

7.2 Charges d'exploitation

En K€	31/12/2011	31/12/2010
Charges externes	-2 908	-2 952
Charges de personnel	-4 613	-3 147
Dotations nettes aux amortissements et aux dépréciations	-27 719	40 380
Total des charges d'exploitation	-35 240	34 281

Les charges externes correspondent aux charges de structure telles que les honoraires de prestation de services, le coût des locaux du siège, les études, les frais liés à la cotation du titre Eurosic, et divers travaux d'entretien non récupérables sur le patrimoine.

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 Allianz à cotisations définies. Ces deux régimes sont comptabilisés en charges au cours de l'exercice. Au 31 décembre 2011, les charges relatives aux cotisations se montent à 288 K€ et sont inscrites en charges de personnel.

L'effectif moyen du Groupe ressort à 22 personnes au 31 décembre 2011 contre 19 personnes au 31 décembre 2010.

Le nombre d'heures au titre du Droit Individuel à la Formation (DIF) s'élève à 2 538 heures.

Les dotations nettes aux amortissements et dépréciations de 27 719 K€ à la clôture comprennent :

- dotation aux amortissements des immeubles de placement : 41 378 K€,
- dépréciation des actifs immobiliers : 20 131 K€,
- dépréciation des actifs circulants : 372 K€,
- reprise de dépréciation des actifs immobiliers : 34 554 K€,
- dotation aux amortissements des autres immobilisations : 323 K€,
- dotation aux provisions sur risque IDR : 69 K€.

7.3 Résultat de cession des immeubles de placement

Eurosic a effectué des arbitrages sur son portefeuille au cours de l'année 2011 (cf §2).

L'impact financier des cessions est résumé comme suit :

En K€	Valeur brute cédée	Amortissements et dépréciation	Valeur Nette Comptable cédée	Prix Vente net de frais	Résultat de cession
Total	51 504	-5 694	45 810	53 493	7 682

Aucune correction de reprise du solde d'étalements de franchises et paliers de loyer n'a été appliquée.

7.4 Effets du regroupement d'entreprises

Ils correspondent aux frais d'acquisition du portefeuille Palmer dont 12,9 M€ de frais et droits d'enregistrement et 0,7 M€ de frais et honoraires divers.

7.5 Autres charges et produits opérationnels

En K€	31/12/2011	31/12/2010
Autres charges	-152	-512
Autres produits	221	227
Autres charges et produits opérationnels	69	-285

7.6 Coût de l'endettement financier net

En K€	31/12/2011	31/12/2010
Revenus des équivalents de trésorerie	960	217
Résultat de cession s/ titres non consolidés	0	4 990
Autres produits financiers	80	457
Produits financiers d'actualisation	853	118
Produit d'intérêts sur swap	0	0
Dividendes hors groupe	0	6 352
Total produits financiers	1 893	12 135
Charges d'intérêts sur opérations de financement	-22 626	-16 607
Dotation de provisions financières	0	0
Charges financières d'actualisation	-418	-14
Charge d'intérêts sur swap	-15 993	-19 521
Autres frais financiers	-1 161	-148
Etalement des frais émission d'emprunt	-2 235	-1 210
Charges de crédit-bail	-218	-252
Total charges financières	-42 652	-37 752
Coût de l'endettement financier net	-40 759	-25 618

107

Les autres frais financiers comprennent principalement une commission d'avenant au crédit syndiqué lors du changement de contrôle de la société le 15 juin 2011 à hauteur de 913 K€.

7.7 Variation de juste valeur des instruments financiers

Au 31 décembre 2011, la variation de juste valeur des instruments financiers correspond d'une part à l'impact de la déqualification au sens IAS 39 des swaps restructurés pour - 11 736 K€, à l'impact de juste valeur sur l'exercice des instruments dérivés non adossés pour - 16 064 K€ et à l'impact de l'étalement du stock d'OCI aux instruments déqualifiés sur la période pour - 753 K€. Sur la base du portefeuille au 31 décembre 2011, la variation de juste valeur inscrite en résultat du portefeuille de dérivés, consécutive à une hausse de 0,5% des taux, serait de +8 318 K€ et de - 8 494 K€ en cas de baisse de 0,5% des taux.

7.8 Impôt sur les sociétés

Au 31 décembre 2011, l'impôt sur les sociétés est imputable à la société Faubourg Saint Martin.

7.9 Information sectorielle

Le Groupe exerce une activité unique de détention patrimoniale et de location d'actifs de Bureaux et d'actifs de Diversification (loisirs et logistique) situés en France exclusivement.

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 gestion locative 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 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

Néant

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. Celles-ci perdent leurs effets à compter du 15 juin 2011, suite au changement d'actionariat (cf. § 1). De nouvelles relations contractuelles ont été initiées à compter du 15 juin 2011 avec les Groupes Crédit Agricole et Crédit Mutuel.

Les principales conventions du 1^{er} janvier au 15 juin 2011 sont présentées ci-dessous :

• Baux consentis

Les loyers et honoraires de gestion facturés par la Société au titre de 2 baux avec la BPCE et Natixis Immobilier Exploitation se sont élevés à 15 541 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). Ces refacturations ont représentées 1 077 K€ jusqu'au 15 juin 2011.

• 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€. Depuis le premier 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. A ce titre Eurosic a perçu un produit financier de 3 K€.

• Opérations de financement

- Une charge financière de 4 101 K€ attachée à deux emprunts bancaires bilatéraux ;
- Une charge financière de 1 174 K€ attachée à une participation dans le Crédit Syndiqué.

• Garanties financières

Les engagements reçus de Banque Palatine ont dégagés une charge financière sur la période de 3 K€.

Les principales conventions à compter du 15 juin 2011 sont présentées ci-dessous :

• Opérations de financement

Une participation à hauteur de 251 429 K€ dans la dette bancaire, générant une charge financière de 2 681 K€ ;

• Opérations de couverture

Des instruments dérivés ont été conclus pour notionnel de 137 400 K€, générant une charge financière de 1 850 K€ au 31 décembre 2011.

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 la société mère d'Eurosic, soit le Groupe BPCE jusqu'au 15 Juin 2011 puis à compter de cette date les Groupes Crédit Agricole et Crédit Mutuel.

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€	31/12/2011		31/12/2010	
	Société Mère	Entreprises consolidées par IP	Société Mère	Entreprises consolidées par IP
Trésorerie et équivalents de trésorerie	43 704		1 007	
Autres comptes d'actif	191		11	
Provisions s/ créances douteuses	0		0	
Total actifs avec entités liées	43 896		1 019	
Dettes financières	252 037		403 269	
Total passifs avec entités liées	252 037		403 269	
Intérêts et assimilés	-10 124		-11 113	
Commissions	-10		-69	
Charges s/ créances douteuses	0		0	
Produits des activités ordinaires	16 618	5 169	32 965	4 726
Produits financiers	110		46	
Total résultat avec entités liées	6 595	5 169	21 829	4 726
Engagements donnés				
Engagements reçus	0		1 620	
Instruments de couverture de taux	182 400		10 000	

9.2 Rémunération des organes de direction

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 d'administration.

En K€	31/12/2011	31/12/2010
Avantages à court terme ⁽¹⁾	615,00	740,00
Avantages postérieurs à l'emploi		
Avantages à long terme		
Indemnités de fin de contrat de travail		
Avantages payés en actions ⁽²⁾	256,50	174,94

(1) Hors charges patronales

(2) Charge enregistrée au compte de résultat au titre des plans d'actions gratuites.

10. ENGAGEMENTS DONNÉS & REÇUS

10.1 Engagements hors-bilan liés au financement de la société

10.1.1 Garanties données

Le Groupe Eurosic a consenti des garanties et des suretés réelles au titre du Crédit Syndiqué, du prêt Avant Seine, du prêt Palmer et du Prêt Terra Nova II.

Il s'agit principalement d'hypothèques de 1^{er} rang et de privilèges de prêteurs de deniers sur les immeubles du Groupe Eurosic, de nantissement des titres ou parts sociales des filiales d'Eurosic S.A., ainsi que des cessions Dailly des loyers, des indemnités d'assurances, et des instruments de couverture de taux d'intérêts.

10.1.2 Covenants bancaires et instruments de couverture de taux

Cf. paragraphe 6.8.1.

10.2 Engagements hors-bilan liés aux activités opérationnelles de la société

10.2.1 Engagements de loyers

Les engagements de loyers à recevoir des locataires du patrimoine ont été évalués sur la base actuelle au 31 décembre 2011, hors évolutions futures liées aux renégociations ou aux indexations. Seuls les flux certains (période ferme des contrats de location) sont présentés dans le tableau ci-dessous :

En K€	Loyers 2012	Loyers 2013	Loyers 2014	Au-delà de 2014	Total
Engagements de loyers pour l'ensemble du patrimoine	103 725	104 567	96 723	426 863	731 878

10.2.2 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 et ses filiales se réservent 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. A la clôture, l'évaluation des cautions reçues s'élève à 10 653 K€.

10.2.3 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}	mai 2012
Grand Seine	Paris 13 ^{ème}	juin 2012
52 avenue Hoche	Paris 8 ^{ème}	juin 2012
Jaurès	Boulogne-Billancourt	janvier 2013
Parts SCI Cuvier	Montreuil	novembre 2013

10.2.4 Engagements de construire

Eurosic a négocié avec Pierre & Vacances une opération de revalorisation du Center Parcs situé en Sologne.

Cet accord est assorti d'un programme de rénovation des cottages qui restent propriété d'Eurosic pour un montant global d'environ 5,2 M€ HT. Les travaux seront réalisés en 2012 et 2014.

10.2.5 Promesse de vente sous conditions suspensives

Eurosic a signé une promesse de vente sur un actif à un prix supérieur à la valeur nette comptable consolidée. Celle-ci comporte des conditions suspensives avec date limite au 15 novembre 2012. Les conditions de réalisation de la vente ne permettant pas de remplir les conditions d'IFRS 5, l'actif a été maintenu en immeuble de placement à la clôture.

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 2011, 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 1 727,2 M€ contre une valeur nette comptable de 1 649,8 M€ soit une plus-value latente de 77,3 M€.

Bilan actif en K€	Coût amorti 31/12/2011	Retraitements	Juste valeur 31/12/2011	Juste valeur 31/12/2010
Immobilisations incorporelles	93		93	90
Immeubles de placement	1 649 832	77 322	1 727 154	1 387 530
Immobilisations corporelles	2 555		2 555	2 825
Instruments financiers dérivés	191		191	0
Actifs financiers	851		851	839
Total actifs non courants	1 653 523	77 322	1 730 845	1 391 283
Créances clients et autres créances nettes	15 341	-7 216	8 126	9 941
Créances d'impôt sur les sociétés	0		0	0
Instruments financiers dérivés	0		0	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	64 194		64 194	90 592
Actifs détenus en vue d'être cédés	0		0	0
Total actifs courants	79 536	-7 216	72 320	100 532
TOTAL ACTIF	1 733 059	70 106	1 803 165	1 491 816

Bilan passif en K€	Coût amorti 31/12/2011	Retraitements	Juste valeur 31/12/2011	Juste valeur 31/12/2010
Capital social	365 438		365 438	284 696
Prime d'émission	573 083		573 083	513 199
Réserve légale	26 311		26 311	26 311
Réserves consolidées	-218 221	21 655	-196 566	-332 748
Bénéfices non distribués part groupe	-24 131	48 451	24 320	126 497
Capitaux propres consolidés part groupe	722 480	70 106	792 586	617 956
Intérêts des minoritaires	0	0	0	0
TOTAL CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS	722 480	70 106	792 586	617 956
Provision pour risques et charges	103		103	34
Dettes bancaires	913 068		913 068	781 518
Autres dettes financières	19 361		19 361	12 976
Instruments financiers dérivés	50 336		50 336	47 681
Autres dettes	0		0	0
Impôt sur les sociétés à payer	0		0	0
Impôt différé passif	0		0	0
Passifs non courants	982 868	0	982 868	842 210
Provision pour risques et charges	0		0	0
Dettes bancaires	1 700		1 700	0
Autres dettes financières	10 624		10 624	7 992
Dettes fournisseurs	4 896		4 896	2 687
Impôt sur les sociétés à payer	6		6	0
Autres dettes	10 484		10 484	20 972
Instruments financiers dérivés	0		0	0
Passifs courants	27 711	0	27 711	31 650
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES	1 733 059	70 106	1 803 165	1 491 816

Compte de résultat consolidé en K€	Coût amorti 31/12/2011	Retraitements	Juste valeur 31/12/2011	Juste valeur 31/12/2010
Loyers	88 803		88 803	77 823
Autres prestations	510		510	452
Charges locatives et taxes non récupérées	-3 082		-3 082	-3 495
Variation de juste valeur des immeubles de placement	0	21 496	21 496	77 570
Total des produits des activités ordinaires	86 231	21 496	107 727	152 351
Charges externes non refacturées	-2 908		-2 908	-2 952
Charges de personnel	-4 613		-4 613	-3 147
Autres produits et charges d'exploitation	0		0	0
Amortissements et dépréciations	-27 719	26 955	-764	18
Résultat opérationnel courant	50 992	48 451	99 443	146 269
Résultat de cession des immeubles de placement	7 682		7 682	6 130
Effets du regroupement d'entreprises	-13 558		-13 558	
Autres charges et produits opérationnels	69		69	-285
Dépréciation du goodwill	0		0	
Résultat opérationnel	45 187	48 451	93 638	152 114
Produits financiers	1 893		1 893	217
Charges financières	-42 652		-42 652	-18 084
Coût de l'endettement financier net	-40 759	0	-40 759	-17 867
Ajustement de valeur des instruments financiers	-28 553		-28 553	-7 751
Impôts sur les bénéfices	-5		-5	0
Impôts différés				
Résultat des activités cédées				
Résultat net consolidé	-24 131	48 451	24 320	126 496
<i>Dont résultat part du groupe</i>			24 320	126 496
<i>Dont résultat des minoritaires</i>				

Le patrimoine du Groupe Eurosic a fait l'objet d'une expertise en valeur au 31 décembre 2011 menée par Catella Valuation, CB Richard Ellis et DTZ EUREXI.

Eurosic fait réaliser une évaluation de chacun de ses actifs deux fois par an au titre des arrêtés semestriels et des arrêtés annuels. Eurosic ne procède pas à des évaluations en interne de ses actifs, les valeurs de marché retenues sont exclusivement celles définies par les experts.

Ces évaluations sont menées de manière indépendante par des experts membres de l'AFREXIM (Association Française des Sociétés d'Expertise Immobilière). A ce titre, les experts effectuent leurs expertises dans le respect de la Charte de l'Expertise, le Red Book de la RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) et les EVS (European Valuation Standards) de TEGoVA (European Group of Valuers' Associations).

Dans le cadre de ses évaluations, Eurosic fournit aux experts l'ensemble des informations nécessaires à leurs travaux, à titre d'exemple et de façon non exhaustive les informations suivantes : titres de propriété, plans, baux, état locatif, budget de travaux, documents techniques, courrier significatif... Ces éléments leur permettent d'affiner les hypothèses retenues.

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,

Classe d'actifs	Taux de rendement	Taux d'actualisation	Taux de rendement effectif potentiel
Bureaux	De 4,75% à 11,00%	De 5,80% à 9,25%	De 4,90% à 12,20%
Diversification	De 6,50% à 11,50%	De 7,00% à 8,00%	De 6,80% à 10,70%

La valeur de conclusion retenue est laissée à la libre appréciation des experts, et doit se situer dans la fourchette des valeurs obtenues par les méthodes d'évaluations retenues.

I.4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Exercice clos au 31 décembre 2011

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 2011 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

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants.

- Les notes 4.1.1 et 4.1.2 aux états financiers exposent la méthode comptable retenue pour la valorisation des immeubles de placement, selon le modèle du coût et leurs modalités de dépréciation.
- Les notes 4.2.2 et 4.5 aux états financiers exposent les modalités de classification et d'évaluation des instruments financiers dérivés, comptabilisés à la juste valeur.
- La note 3.4.2.3 aux états financiers expose les règles et méthodes comptables relatives aux regroupements d'entreprises appliquées dans le cadre de l'acquisition du portefeuille Palmer.

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

- Les notes 4.1.1 et 4.1.2 aux états financiers exposent les méthodes et hypothèses retenues par la direction de la société pour la valorisation des immeubles de placement. La note 11 aux états financiers expose la méthodologie mise en œuvre par des experts indépendants afin de déterminer la juste valeur des immeubles de placement. Nos travaux ont consisté à examiner les données retenues par ces experts ainsi que les évaluations qui en résultent. Nous avons examiné la valeur recouvrable des immeubles de placement telle que présentée dans le bilan et dans la note 6.3.2 aux états financiers et nous nous sommes assurés de la cohérence des dépréciations comptabilisées avec les évaluations produites par les experts. Nous avons par ailleurs vérifié que les notes susvisées aux états financiers fournissent une information appropriée.
- Comme indiqué dans la note 4.2.2 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, revu les calculs effectués par le Groupe et vérifié que la note 6.7.2 fournit une information appropriée. Comme indiqué dans la note 5 aux états financiers, les évaluations effectuées reposent sur des hypothèses qui ont par nature un caractère incertain, il est donc possible que la valeur à laquelle ces instruments pourraient être réalisés diffère significativement de l'évaluation effectuée en date d'arrêt.

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 professionnel 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 20 février 2012
KPMG Audit, Département de KPMG S.A.
Philippe Saint-Pierre
Associé

Neuilly-sur-Seine, le 20 février 2012
PricewaterhouseCoopers Audit
Jean-Baptiste Deschryver
Associé

I.5. COMPTES ANNUELS D'EUROSIC AU 31 DÉCEMBRE 2011

Nous vous proposons d'approuver lors de l'Assemblée Générale du 17 avril 2012 les comptes sociaux d'Eurosic sur l'exercice clos le 31 décembre 2011 tels que présentés ci-après, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans le rapport de gestion du Conseil d'administration et dans le rapport des Commissaires aux comptes figurant respectivement dans les sections I.1 et I.6 du Document de référence, et de donner quitus aux administrateurs de leurs mandats au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

SOMMAIRE

BILAN	116
BILAN ACTIF	116
BILAN PASSIF	117
COMPTE DE RÉSULTAT	118
COMPTE DE RÉSULTAT PARTIE 1	118
COMPTE DE RÉSULTAT PARTIE 2	119
ANNEXE	120
FAITS CARACTÉRISTIQUES - FAITS	120
DESCRIPTIF DE LA SOCIÉTÉ	121
RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES	121
INFORMATIONS SUR BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT	122
ÉTAT DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	122
IMMOBILISATIONS	126
ÉTAT DES AMORTISSEMENTS	128
ÉTAT DES PROVISIONS ET DÉPRÉCIATIONS	129
CRÉDIT-BAIL	130
ÉTAT DES ÉCHÉANCES, DES CRÉANCES ET DES DETTES	130
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	131
ÉLÉMENTS RELEVANT DE PLUSIEURS POSTES DU BILAN	133
DÉTAIL DES ÉLÉMENTS DE POSTES DU BILAN	133
COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL	134
VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	134
CHARGES À PAYER	135
PRODUITS À RECEVOIR	136
CHARGES ET PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	136
IDENTITÉ SOCIÉTÉS MÈRES CONSOLIDANT SOCIÉTÉ	136
LISTE DES FILIALES	137
CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS	137
NOTE SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT	138
ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS	140
AUTRES INFORMATIONS - AUTRES	140
ENGAGEMENTS HORS BILAN - HB	140

BILAN ACTIF

Montant exprimé en €	Montant Brut	Amort. Prov.	31/12/2011	31/12/2010
Capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires	280 819	187 325	93 494	89 709
Fonds commercial	218 844 021	85 303 538	133 540 483	141 341 071
Autres immobilisations incorporelles				
Avances, acomptes sur immo. incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains	480 619 843	63 614 929	417 004 914	423 486 079
Constructions	505 741 881	89 199 572	416 542 309	410 962 532
Installations techniques, matériel, outillage	810 000	362 925	447 075	528 075
Autres immobilisations corporelles	553 377	270 477	282 900	375 746
Immobilisations en cours	3 599 685		3 599 685	43 176 366
Avances et acomptes				
Immobilisations financières				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations	265 951 474	15 745 660	250 205 814	116 157 925
Créances rattachées à des participations	39 849 635		39 849 635	
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	1 620 977	51 782	1 569 195	1 424 925
ACTIF IMMOBILISÉ	1 517 871 711	254 736 207	1 263 135 503	1 137 542 427
Stocks et en-cours				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	7 933		7 933	9 260
Créances				
Créances clients et comptes rattachés	21 221 220	372 140	20 849 081	17 308 189
Autres créances	54 985 445		54 985 445	47 670 120
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : 1 073 841)	1 073 841		1 073 841	75 545 866
Disponibilités	62 784 115		62 784 115	15 742 729
COMPTES DE RÉGULARISATION				
Charges constatées d'avance	3 739 634		3 739 634	2 813 698
ACTIF CIRCULANT	143 812 189	372 140	143 440 049	159 089 863
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
Total Général	1 661 683 899	255 108 347	1 406 575 553	1 296 632 290

BILAN PASSIF

Montant exprimé en €	31/12/2011	31/12/2010
Capital social ou individuel (dont versé : 365 437 984)	365 437 984	284 696 416
Primes d'émission, de fusion, d'apport	573 082 816	513 199 124
Écarts de réévaluation (dont écart d'équivalence)		
Réserve légale	26 311 214	26 311 214
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées (dont rés. Prov. fluctuation cours)		
Autres réserves (dont achat œuvres (originales artistes))	12 852	12 852
Report à nouveau	-132 343 509	-227 964 330
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	3 932 430	95 486 737
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	836 433 787	691 742 013
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques	1 043 462	564 282
Provisions pour charges	102 957	
PROVISIONS	1 146 419	564 282
DETTES FINANCIÈRES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	509 828 598	542 969 905
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs)	34 037 775	27 197 234
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 333 349	1 677 139
Dettes fiscales et sociales	4 935 376	4 204 777
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	52 457	9 042 585
Autres dettes	4 010 371	4 985 387
COMPTES DE RÉGULARISATION		
Produits constatés d'avance	13 797 421	14 248 968
DETTES	568 995 347	604 325 995
Écarts de conversion passif		
Total Général	1 406 575 553	1 296 632 290

COMPTE DE RÉSULTAT

Montant exprimé en €	France	Exportation	31/12/2011	31/12/2010
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	55 297 638		55 297 638	53 981 906
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	55 297 638		55 297 638	53 981 906
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			19 678 646	85 036 670
Autres produits			121 195	70 787
PRODUITS D'EXPLOITATION			75 097 479	139 181 363
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane)				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			5 783 153	6 888 934
Impôts, taxes et versements assimilés			4 304 473	3 436 589
Salaires et traitements			2 690 378	1 913 650
Charges sociales			2 069 768	1 392 330
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			21 485 179	20 187 713
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations			10 989 662	13 287 564
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			372 140	
Dotations aux provisions			102 957	
Autres charges			153 631	178 674
CHARGES D'EXPLOITATION			47 951 340	47 285 453
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			27 146 138	91 895 910

Montant exprimé en €	31/12/2011	31/12/2010
OPÉRATIONS EN COMMUN		
Bénéfice attribué ou perte transférée		
Perte supportée ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participations	17 953 701	36 450 908
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		1 393
Autres intérêts et produits assimilés	2 200 564	1 537 081
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	18 550 199	8 256 172
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	864 865	25 637
PRODUITS FINANCIERS	39 569 329	46 271 191
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions	15 763 854	13 334 233
Intérêts et charges assimilées	49 606 560	32 659 427
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
CHARGES FINANCIÈRES	65 370 414	45 993 660
RÉSULTAT FINANCIER	-25 801 085	277 531
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	1 345 054	92 173 441
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	100 000	42 420
Produits exceptionnels sur opérations en capital	53 556 312	43 528 970
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		204 348
Produits exceptionnels	53 656 312	43 775 738
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	-2 443	458 739
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	51 071 379	40 003 703
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		
Charges exceptionnelles	51 068 936	40 462 442
Résultat exceptionnel	2 587 376	3 313 296
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices		
TOTAL DES PRODUITS	168 323 120	229 228 292
TOTAL DES CHARGES	164 390 691	133 741 555
BÉNÉFICE OU PERTE	3 932 430	95 486 737

FAITS CARACTÉRISTIQUES

Faits marquants corporate et financiers

• Changement d'actionariat et restructuration du crédit syndiqué de 580 M€

Le 12 mai 2011, Eurosic a été informé que BPCE, Banque Palatine, Nexity et Nexity Participations sont entrés en discussions exclusives jusqu'au 30 juin 2011 en vue d'une cession des participations respectives de Nexity Participations et Banque Palatine au capital d'Eurosic (32,1% pour Nexity Participations et 20,1% pour Banque Palatine) à Monroe ainsi qu'à plusieurs investisseurs institutionnels français.

A la suite de ces discussions exclusives, Nexity Participations et Banque Palatine ont cédé le 15 juin 2011 leurs participations au capital de la société de 32,1% et 20,1% respectivement. Ces participations ont été acquises par Batipart, Prédica, ACM Vie et Covéa à hauteur respectivement de 19,4%, 13,1%, 13,1% et 6,6%, au prix de 34,30 € par action, correspondant à l'ANR triple net au 31 décembre 2010 de la société, retraité du coupon 2010 (1,80 €) détaché le 19 avril 2011. Monroe avait alors confirmé son intention d'augmenter sa participation et de déposer une offre publique d'achat volontaire sur le capital d'Eurosic au même prix de 34,30 € par action.

En parallèle Eurosic a restructuré le crédit syndiqué de 580 millions d'euros qui a été remboursé à hauteur de 215 millions d'euros par la mise en place à due concurrence d'un crédit hypothécaire à 5 ans adossé à l'immeuble Avant Seine (Paris 13^{ème}) octroyé par Natixis. Le solde de 385 millions d'euros a été maintenu avec une échéance inchangée dans 3 ans après accord des banques du pool sur la modification de la clause de changement de contrôle induite par la sortie de Nexity Participations et Banque Palatine.

• Offre publique d'achat initiée par la société Monroe

A la suite de l'annonce faite par Monroe de lancement d'une offre publique d'achat, le Conseil d'administration d'Eurosic a désigné Monsieur Ledouble du cabinet Ledouble SA en qualité d'expert indépendant. A la lumière de son attestation sur le caractère équitable de l'offre, le Conseil d'administration du 30 juin 2011 a rendu un avis favorable sur ce projet d'offre publique.

Les entités du groupe Covéa, les sociétés Cofitem-Cofimur et PHRV qui détenaient respectivement 2 091 615 actions, 1 183 151 actions et 1 871 396 actions de la Société se sont engagées à ne pas apporter leurs titres à l'offre.

Monroe a déposé le 4 juillet 2011 un projet d'offre publique d'achat volontaire sur le capital d'Eurosic au prix de 34,30 € par action. La clôture de l'offre publique initiale est intervenue le 25 août 2011. Le règlement-livraison des actions apportées est intervenu le 12 septembre 2011.

L'offre publique a été réouverte du 5 septembre au 16 septembre 2011. Le règlement-livraison définitif des actions apportées s'est déroulé le 29 septembre 2011.

A l'issue de l'offre publique d'achat, dont le taux d'apport a été de l'ordre de 80%, Monroe a acquis 3 655 231 actions, sa participation représentant 39,9% du capital de la société.

• Acquisition du Portefeuille «Palmer» et augmentation de capital de 173 M€

A la suite de la conclusion d'un protocole d'accord annoncée le 28 juillet 2011, Eurosic a réalisé le 14 octobre 2011 via sa filiale Eurosic-Palmer détenue à 100% l'acquisition d'un portefeuille de 22 immeubles de bureaux pour une valeur droits inclus de 340 M€ (ci-après «Portefeuille Eurosic Palmer»). Cette acquisition permet à Eurosic de compléter son patrimoine d'actifs de grande taille, récents et de qualité.

Les 10 principaux actifs concentrent 85% de la valeur de ce portefeuille et sont situés en régions, à Lille, Lyon, Nantes, Rennes et Toulouse, ainsi qu'à Montrouge (92). Accompagnée du transfert de 13 salariés basés principalement à Toulouse, cette opération renforce également les équipes d'Eurosic d'une présence en régions et d'un savoir-faire de gestion importants.

Cette opération a été financée à 50% en fonds propres par la mise en œuvre d'une augmentation de capital par attribution de bons de souscription d'actions (BSA), notamment souscrits par les principaux actionnaires de référence de la société.

Le montant brut définitif de l'augmentation de capital s'élève à 173,1 M€ correspondant à la création de 5 046 348 actions nouvelles, soit 78% du montant maximum potentiel de l'augmentation de capital. Le capital social d'Eurosic a ainsi été porté à 365 437 984 euros divisé en 22 839 874 actions.

Monroe, Prédica, ACM Vie et Covéa ont, conformément à leurs engagements, souscrit à l'augmentation de capital à concurrence d'un montant global de 172,9 M€.

Le solde de l'acquisition a été financé par un crédit bancaire octroyé par un pool de 6 banques, CA-CIB, BECM, BNP Paribas, Crédit Agricole IdF, HELABA et LCL (ci-après «Crédit Eurosic Palmer»).

Faits marquants immobiliers

Avant Seine

Un nouveau bail commercial a été signé sur Avant Seine avec BPCE d'une durée ferme de 9 ans, portant sur l'intégralité des surfaces de bureaux actuellement louées, et prenant effet le 1^{er} janvier 2012.

Grand Seine

Eurosic a signé sur l'immeuble Grand Seine à Paris (13^{ème}) un nouveau bail 7/9 avec Natixis prenant effet au 1^{er} avril 2011. En outre, deux baux ont été signés sur les derniers lots de commerces permettant de finaliser la location de l'immeuble dans sa totalité.

Prise d'effet du bail avec le Groupe Michelin sur Jazz (Boulogne 92)

Le bail signé avec le Groupe Michelin pour une durée ferme de 9 ans (avec sortie possible à 6 ans avec pénalité) a pris effet le 1^{er} mars 2011. L'immeuble qui bénéficiait déjà du label HQE a été également certifié HQE Exploitation.

Livraison de l'immeuble de bureaux 52 Hoche (Paris 8^{ème})

Les travaux de construction et de rénovation de l'immeuble de bureaux 52 Hoche (Paris 8^{ème}) d'une surface de 11 130 m² ont été livrés le 21 février 2011. Cet immeuble a obtenu la certification HQE le label THPE (Très Haute Performance Energétique).

L'immeuble est loué en intégralité au cabinet d'avocats international Allen & Overy LPP, pour une durée ferme de 12 ans avec une sortie possible à 9 ans avec pénalité. Le bail a pris effet le 21 mai 2011.

La cession d'actifs en exploitation non stratégiques

Dans le cadre d'une opération globale avec Pierre & Vacances, 350 cottages du Center Parcs de Sologne ont été cédés à Pierre & Vacances pour 54 M€ hors droits.

Cette opération s'accompagne de l'allongement de 2 ans et demi de la durée du bail (soit une échéance portée à mi 2023) sur les cottages restants et le centre aquatique et de loisirs.

Avec cette signature qui fait suite à la cession d'un premier bloc de cottages en 2010, Eurosic poursuit le programme de recentrage de son patrimoine.

DESCRIPTIF DE LA SOCIÉTÉ EUROSIC

Eurosic est une société d'investissement immobilier (SIIC) qui détient et gère un patrimoine principalement composé de bureaux de grande taille, récents, situés à Paris, en première couronne parisienne et dans les grandes métropoles régionales.

Cotée depuis 1984, Eurosic qui a adopté le statut de SIIC en 2006, intervient principalement dans l'immobilier d'entreprise à Paris et en régions, et détient des actifs de diversification dans l'immobilier de loisirs et de la logistique en France.

Eurosic est cotée en continu sur Euronext Paris de NYSE Euronext, compartiment B. Eurosic a intégré les indices S B F 250 et CAC Mid 100 depuis le 18 décembre 2009.

Eurosic, dont le siège social est situé au 21, boulevard de la Madeleine, 75001 Paris, est une société anonyme au capital de 365 438 K€, régie par les dispositions du Code de commerce, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 307178871.

L'actionariat est le suivant :

Actionnaires	Taux de détention
MONROE (Batipart)	38,1%
PRÉDICA	16,6%
ACM VIE	12,8%
COVÉA	15,5%
P.H.R.V (*)	8,1%
COFITEM-COFIMUR (*)	5,2%
Autres	3,4%

*Actions de concert

121

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

(Décret n° 83-1020 du 29-11-1983 - articles 7, 21, 24 début, 24-1, 24-2 et 24-3)

Les comptes annuels au 31 décembre 2011 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).

Les règles et méthodes et les modalités de calcul adoptées dans les présents comptes annuels sont identiques à celles utilisées dans les comptes de l'exercice précédent.

Le bilan avant répartition de la situation au 31 décembre 2011 présente un total de 1 406 575 552 € et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégage un bénéfice de 3 932 430 €.

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, en contre partie du respect d'obligations de distribution de leurs résultats.

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 : 41 569 K€
- Mali technique - TUP SAS Bois de Sologne : 38 712 K€

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 détenues par Eurosic. Ce mali de fusion d'un montant de 153 654 K€ est inscrit à l'actif du bilan en immobilisations incorporelles.

Immobilisation incorporelle : Evolution du Mali en K€

Quote-Part Eurosic ANR apporté	- 197 470
Valeur Brute des titres VECTRANE	390 608
Dépréciation des titres VECTRANE	-39 484
Mali brut à l'origine	153 654
Evolution 2010 cession partielle	-8 789
Brut 31.12.2010	144 865
Cession partielle 2011	- 14 469
Brut 31.12.2011	130 396
Dépréciation fin 2011	- 85 304
Mali net au 31.12.2011	45 093

Affectation du mali de fusion (opération extracomptable)

Le mali de fusion dégagé lors de la fusion d'Eurosic et VECTRANE au 1^{er} janvier 2008 a été réparti au prorata des plus values latentes constatées au 31 décembre 2007.

Elles correspondaient à la différence entre :

- d'une part, la VNC des actifs apportés par VECTRANE et détenus directement par Eurosic ou la valeur des titres de participation pour les immeubles détenus par des filiales,
- et d'autre part, la juste valeur des immeubles correspondant à la valeur d'expertise au 31 décembre 2007 ou l'Actif Net Réévalué des filiales sur la base de cette juste valeur à cette même date.

2.1.3 Contrat de location financement crédit-bail immobilier

Eurosic exploite 2 actifs du portefeuille logistique (14 sites) au travers de 2 contrats de crédit-bail:

- site du Cormier, contrat acquis pour 2 240 K€,
- site de Bruges, contrat acquis pour 639 K€.

et d'un bail emphytéotique pour le site de Bédée, acquis pour la somme de 3 589 K€ et pour lequel une extension a été réalisée ultérieurement pour 1 700 K€ portant ainsi l'actif à 5 289 K€ au 31 décembre 2011.

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 281 K€.

Compte tenu de la mise en place de nouveaux outils informatiques et l'acquisition importante de nouveaux logiciels, les durées d'amortissements ont été portées à 3 ans.

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 1^{er} janvier 2005.

Eurosic a mandaté des experts indépendants afin de définir pour la Société l'approche par composants (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%
Façade - menuiserie	30	15%
Installations techniques	15	20%
Agencements	10	15%
		100%

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

123

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 à 10 ans
- Mobilier 4 à 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 sont affectées en priorité au terrain.

Au 31 décembre 2011, compte tenu des évolutions des valeurs, le solde des dépréciations s'élève à 63 615 K€.

Compte tenu des dépréciations existantes au 31/12/2010, la reprise nette de dépréciation en 2011 s'élève à 1 252 K€.

2.3 Immobilisations financières

2.3.1 Titres de participation

a) Coût d'acquisition

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.

b) Evaluation des titres

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, une dépréciation est enregistrée.

Au 31 décembre 2011, les participations ont été dépréciées à hauteur de 14 995 K€, dont les titres des SAS Foncière du Parc pour 8 647 K€ et Fbg St Martin pour 6 298 K€.

Par ailleurs les reprises de dépréciations s'élèvent à 18 241 K€, dont SCI Tower pour 17 405 K€.

2.3.2 Actions propres

Elles comprennent :

- les titres acquis dans le cadre des autorisations données par l'Assemblée Générale 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 2011, une reprise de dépréciation a ainsi été comptabilisée pour 20 K€ portant ainsi la dépréciation à 52 K€.

Les plus ou moins de valeur de cessions réalisées au cours de l'exercice sont comptabilisées en résultat financier.

Les titres détenus en vue d'échange et/ou d'attribution gratuite aux salariés sont reclassés en Valeurs Mobilières de placement.

2.3.3 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.

2.4 Créances clients et autres créances d'exploitation

Les créances sont comptabilisées pour leur valeur nominale.

Une dépréciation est comptabilisée lorsqu'il existe un risque de non recouvrabilité partielle ou totale. L'évaluation de la dépréciation est faite au cas par cas en tenant compte de l'ancienneté de la créance et de la situation financière du débiteur. Elle est calculée sur le montant hors taxes de la créance et sans tenir compte du dépôt de garantie.

Au 31 décembre 2011 une dotation de 372 K€ a été comptabilisée.

2.5 Valeurs mobilières de placement

Ce poste comprend :

1. les valeurs mobilières de placement monétaires et certificats de dépôts. Ils sont enregistrés au bilan pour leur coût d'acquisition. Une dépréciation est comptabilisée si leur valeur probable de réalisation est inférieure à leur valeur nette comptable. Aucune dépréciation n'a été constatée au 31/12/2011.
2. les actions auto détenues en vue d'attribution aux salariés sont comptabilisées au coût d'acquisition. Ces actions ne peuvent pas être dépréciées. Elles sont couvertes par une provision inscrite au passif. Au 31/12/2011 une dépréciation complémentaire de 769 K€ a été comptabilisée, portant ainsi la provision à 1 043 K€.

2.6 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.

2.6.1 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.

3. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

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.

3.1.1 Indemnité de départ à la retraite (IDR)

A compter de 2011, les indemnités de départ à la retraite sont comptabilisées sous forme de provisions suivant la méthode préférentielle du PCG.

Les obligations liées aux indemnités légales ou conventionnelles de départ à la retraite ont été évaluées à la date du 31 décembre 2011 à 103 K€.

Le montant provisionné 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.

3.1.2 Droit individuel à la formation (DIF)

Au 31 décembre 2011, le nombre d'heures dues par la Société au titre du DIF s'élève à 2 538 heures.

4. LE CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires est exprimé hors TVA et correspond aux loyers et refacturation des charges relatifs au patrimoine historique, aux immeubles apportés et aux acquisitions intervenues sur 2011.

5. LES INSTRUMENTS DÉRIVÉS

La Société souscrit des instruments financiers de couverture du risque de taux afin de limiter l'impact d'une variation de taux d'intérêt sur le résultat et de maintenir au plus bas le coût global de la dette. Dans ce cadre, la couverture en taux fixe est, soit adossée au sous-jacent de dette à taux variable, soit mise en œuvre de façon plus globale pour couvrir l'exposition générale d'Eurosic au risque de taux. En tout état de cause, Eurosic ne prend aucune position spéculative. Le portefeuille d'instruments financiers est composé au 31 décembre essentiellement par des swaps de taux, ainsi que par un tunnel et un CAP. A la clôture, la juste valeur du portefeuille d'instrument financier n'est pas comptabilisée.

Par ailleurs, il n'existe pas d'instrument de couverture de change.

IMMOBILISATIONS

En €	Début d'exercice	Réévaluation	Acquisit., apports
Frais d'établissement et de développement Autres postes d'immobilisations incorporelles	233 536 558		56 833
Terrains	488 353 412		639 213
Constructions sur sol propre	484 508 849		54 724 158
Constructions sur sol d'autrui			
Const. Install. générales, agencements, aménagements			
Install. techniques, matériel et outillage industriels	810 000		
Installations générales, agencements, aménagements	298 380		
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique, mobilier	254 997		
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours	43 176 366		6 764 747
Avances et acomptes			
Immobilisations corporelles	1 017 402 004		62 128 118
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	135 149 276		170 651 833
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	1 496 540		124 437
Immobilisations financières	136 645 816		170 776 269
Total Général	1 387 584 379		232 961 220

126

En €	Virement	Cession	Fin d'exercice	Valeur d'origine
Frais d'établissement et de développement Autres postes d'immobilisations incorporelles		14 468 551	219 124 840	
Terrains		8 372 782	480 619 843	
Constructions sur sol propre		33 491 127	505 741 881	
Constructions sur sol d'autrui				
Const. Install. générales, agencements, aménagements				
Install. techniques, matériel et outillage industriels			810 000	
Installations générales, agencements, aménagements			298 380	
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier			254 997	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours	124 178	46 217 250	3 599 685	
Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles	124 178	88 081 159	991 324 785	
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations			305 801 109	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières			1 620 977	
Immobilisations financières			307 422 086	
Total Général	124 178	102 549 710	1 517 871 711	

Immobilisations incorporelles (brut)

Les immobilisations incorporelles sont composées :

- de logiciels pour 281 K€ : logiciels de gestion immobilière Taliance et Etafi principalement.
- du mali de fusion VECTRANE et mali primaire pour 210 677 K€ brut.
- des 2 crédits-baux et du bail emphytéotique Bédée (cf. § 2.1.3) pour 8 167 K€.

Immobilisations corporelles (immeubles)

Immeubles en service (valeur brute) pour 986 362 K€ :

- Avant Seine (Paris 13^{ème}) pour 421 962 K€
- Grand Seine (Paris 13^{ème}) pour 187 773 K€
- 52 Hoche (Paris 8^{ème}) pour 154 871 K€
- Jazz (Boulogne 92) pour 57 746 K€
- Center Parcs Sologne (41) pour 50 972 K€
- Jean Jaurès Boulogne (92) pour 37 070 K€
- Actifs Groupe Tesson pour 36 831 K€
- Club Med Les 2 Alpes (38) pour 32 942 K€
- Romorantin (41) pour 6 195 K€

Immobilisations en cours pour 3 600 K€ :

Correspondent principalement aux travaux preneur de l'immeuble 52 Hoche pour 3 151 K€.

Immobilisations financières

Les immobilisations financières se décomposent en :

1) Titres de participations : 265 951 K€ brut :

Titres en K€	Brut	Dépréciation	Net
Foncière des Bois Francs - 100%	10 837	0	10 837
Multimédia - Lille Seclin 100%	6 613	0	6 613
Faubourg Saint Martin - Paris 100%	6 473	6 438	35
Parc Saint Christophe - Cergy 100%	38 108	8 875	29 233
Tower - Anjou 100%	25 885	382	25 503
Delos - Lille - Marcq en Baroeul 100%	6 181	50	6 131
Eurosic Palmer 100%	130 800		130 800
Doret Antares 99,99%	2		2
Cuvier 50%	41 052		41 052
Total	265 951	15 745	250 206

127

2) Créances rattachées : 39 850 K€ brut :

Dans le cadre du financement partiel de l'opération Palmer, Eurosic a octroyé en date du 14 octobre 2011 à sa filiale (à 100%) Eurosic Palmer, une ouverture de crédit revolving de 39 423 K€, remboursable in fine en 2020. Les intérêts courus au 31 décembre 2011 s'élèvent à 427 K€.

3) Les autres immobilisations financières s'élèvent à 1 621 K€ brut :

Principalement :

- 112 K€ dépôt à Clim Espace sur le contrat de fourniture d'énergie sur Grand Seine,
- 730 K€ trésorerie disponible attachée au contrat de liquidité,
- 775 K€ d'actions propres attachées au contrat de liquidité (actions dépréciées à hauteur de 52 K€ au 31/12/2011).

AMORTISSEMENTS

En €	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
Frais d'établissement et de développement Autres postes d'immobilisations incorporelles	134 278	53 047		187 325
Terrains				
Constructions sur sol propre	73 546 317	21 258 285	5 605 031	89 199 572
Constructions sur sol d'autrui				
Const. Install. générales, agencements, aménagements				
Install. techniques, matériel et outillage industriels	281 925	81 000		362 925
Installations générales, agencements, aménagements divers	64 544	59 676		124 220
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier	113 087	33 171		146 258
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles	74 005 873	21 432 132	5 605 031	89 832 974
Total Général	74 140 151	21 485 179	5 605 031	90 020 299

VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES

128

	Dotations			Reprises			Mouvements amortissements fin exercice
	Diférentiel de durée et autres	Mode dégressif	Amort.fisc. exception	Diférentiel de durée et autres	Mode dégressif	Amort.fisc. exception	
Immobilisations incorporelles							
Terrains							
Constructions sur sol propre							
Constructions sur sol d'autrui							
Const. Install. générales, agencements, aménagements							
Install. techniques, matériel et outillage industriels							
Installations générales, agencements, aménagements							
Matériel de transport							
Matériel de bureau, informatique, mobilier							
Emballages récupérables et divers							
Immobilisations corporelles							
Acquis. titre							
Total Général							

Charges réparties sur plusieurs exercices	Début d'exercice	Augmentations	Dotations	Fin d'exercice
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				

PROVISIONS ET DÉPRÉCIATIONS

En €	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
Provisions gisements miniers, pétroliers				
Provisions pour investissement				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires				
Dont majorations exceptionnelles de 30%				
Implantations étrangères avant 01/01/92				
Implantations étrangères après 01/01/92				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES				
Provisions pour litiges				
Provisions pour garanties données aux clients				
Provisions pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes de change				
Provisions pour pensions, obligations similaires		102 957		102 957
Provisions pour impôts				
Provisions pour renouvellement immobilisations				
Provisions pour gros entretiens, grandes révis.				
Provisions charges soc. fisc. sur congés à payer				
Autres provisions pour risques et charges	564 282	768 617	289 437	1 043 462
PROVISIONS RISQUES ET CHARGES	564 282	871 574	289 437	1 146 419
Dépréciations immobilisations incorporelles	91 971 501	160 486	6 828 449	85 303 538
Dépréciations immobilisations corporelles	64 867 333	10 829 176	12 081 580	63 614 929
Dépréciations titres mis en équivalence				
Dépréciations titres de participation	18 991 351	14 995 237	18 240 928	15 745 660
Dépréciations autres immobilis. financières	71 616		19 834	51 782
Dépréciations stocks et en cours				
Dépréciations comptes clients		372 140		372 140
Autres dépréciations				
DÉPRÉCIATIONS	175 901 801	26 357 039	37 170 791	165 088 048
TOTAL GÉNÉRAL	176 466 083	27 228 613	37 460 228	166 234 467
Dotations et reprises d'exploitation		11 464 759	18 910 029	
Dotations et reprises financières		15 763 854	18 550 199	
Dotations et reprises exceptionnelles				
Dépréciation des titres mis en équivalence à la clôture de l'exercice				

ENGAGEMENTS DE CRÉDIT-BAIL

En €	Terrains	Constructions	Matériel outillage	Autres	Fin d'exercice
VALEUR D'ORIGINE	516 056	10128 273			10 644 329
AMORTISSEMENTS					
Cumul exercices antérieurs		1 262 183			1 262 183
Exercice en cours		370 076			370 076
Total		1 632 259			1 632 259
VALEUR NETTE	516 056	8 496 014			9 012 070
REDEVANCES PAYÉES					
Cumul exercices antérieurs		8 192 862			8 192 862
Exercice en cours		865 875			865 875
Total		9 058 737			9 058 737
REDEVANCES À PAYER					
A un an au plus		818 539			818 539
A plus d'un an et moins de 5 ans		2 441 076			2 441 076
A plus de cinq ans		1 311 922			1 311 922
Total		4 571 537			4 571 537

CRÉANCES ET DETTES

130

État des créances en €	Montant brut	1 an au plus	Plus d'un an
Créances rattachées à des participations	39 849 635	427 078	39 422 557
Prêts			
Autres immobilisations financières	1 620 977	1 620 977	
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	21 221 220	21 221 220	
Créance représentative de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés	4 389	4 389	
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux			
Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfices			
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	459 089	459 089	
Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés			
Etat, autres collectivités : créances diverses			
Groupe et associés	53 308 905	53 308 905	
Débiteurs divers	1 213 062	1 213 062	
Charges constatées d'avance	3 739 634	1 082 014	2 657 620
Total général	121 416 911	79 336 734	42 080 177
Montant des prêts accordés en cours d'exercice			
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés			

État des dettes en €	Montant brut	1 an au plus	Plus d'1 an, -5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine				
Emprunts et dettes à plus d'1 an à l'origine	509 828 598	7 206 037	327 057 561	175 565 000
Emprunts et dettes financières divers	8 471 255	2 975		8 468 280
Fournisseurs et comptes rattachés	2 333 349	2 333 349		
Personnel et comptes rattachés	1 145 038	959 686	185 352	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	555 458	555 458		
État : impôt sur les bénéfices				
État : taxe sur la valeur ajoutée	3 149 165	3 149 165		
État : obligations cautionnées				
État : autres impôts, taxes et assimilés	85 715	85 715		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	52 457	52 457		
Groupe et associés	25 566 520	25 566 520		
Autres dettes	4 010 371	4 010 371		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	13 797 421	13 797 421		
Total général	568 995 347	57 719 154	327 242 913	184 033 280
Emprunts souscrits en cours d'exercice	215 000 000			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	248 992 615			
Emprunts, dettes contractés auprès d'associés				

VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENTS ET AGA

En €	31/12/2011	31/12/2010
OPCVM Monétaires	0	44 207 525
Certificat de dépôts	0	30 000 000
Actions auto détenues plan AGA	1 073 841	1 338 341
Total	1 073 841	75 545 866

Les 45 970 actions destinées aux salariés et non encore attribuées au 31/12/2011 sont comptabilisées pour 1 073 841 €.

Une provision pour risque, calculée sur la base de la valeur d'entrée, à défaut au cours de bourse à la clôture, et représentative de l'obligation de livrer les actions à l'issue de la période d'acquisition est comptabilisée et étalée sur la durée d'acquisition.

Compte tenu d'un taux de rotation estimé à 6% (condition de présence), la provision constatée au 31/12/2011 s'élève à 1 043 463 €. Soit une dotation complémentaire 2011 de 768 617 €.

Caractéristiques des plans

1) Nombre total d'actions pouvant être attribuées

(compte tenu des salariés présents au 31 décembre)

Au titre du plan 1 : Néant
 Au titre du plan 2 : 8 500 actions
 Au titre du plan 3 : 30 000 actions
 Au titre du plan 3 : 32 500 actions
 Nombre de titres total : 71 000 actions

2) Valeur des actions soumises à contribution sociale 10%

Cours de bourse au 11 septembre 2009 au titre du plan 2 soit : 21,63 €
 Cours de bourse au 14 avril 2010 au titre du plan 3 soit : 27,15 €
 Cours de bourse au 15 février 2011 au titre du plan 4 soit : 31,49 €

3) 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.

4) Conditions d'attribution

• 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 2011*.

*Le délai initialement fixé à 3 ans a été ramené à 2 ans par décision du Conseil d'administration du 15 février 2012.

Conditions et critères d'attribution

L'acquisition définitive des actions attribuées interviendra à l'issue de la période d'acquisition sous le respect des critères de présence pour chaque bénéficiaire et de performance pour les mandataires sociaux.

• Plan 3 du 14 avril 2010

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 14 avril 2012,
- pour les bénéficiaires mandataires sociaux, le 14 avril 2012*.

*Le délai initialement fixé à 3 ans a été ramené à 2 ans par décision du Conseil d'administration du 15 février 2012.

Conditions et critères d'attribution

L'acquisition définitive des actions attribuées interviendra à l'issue de la période d'acquisition sous le respect des critères de présence pour chaque bénéficiaire et de performance pour les mandataires sociaux.

• Plan 4 du 15 février 2011

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, tant pour les bénéficiaires membres du personnel salarié, que pour les bénéficiaires mandataires sociaux, le 15 février 2013. L'acquisition définitive des actions interviendra avec effet au 16 février 2013.

Conditions et critères d'attribution

L'acquisition définitive des actions attribuées interviendra à l'issue de la période d'acquisition sous le respect des critères de présence pour chaque bénéficiaire et de performance pour les mandataires sociaux.

ÉLÉMENTS RELEVANT DE PLUSIEURS POSTES DU BILAN

En €	Entreprises liées	Participations	Dettes, créances en effets comm.
ACTIF IMMOBILISÉ			
Participations	265 951 474		
Créances rattachées à des participations	39 849 634		
ACTIF CIRCULANT			
Créances clients et comptes rattachés	46 276		
Autres créances	53 308 905		
DETTES			
Emprunts et dettes financières divers	25 566 520		

DÉTAIL DES ÉLÉMENTS RELEVANT DE PLUSIEURS POSTES DU BILAN

(C.com art. R 123-198 11 °)

Participations : 265 951 475 €

Correspondent aux Valeurs Brutes des titres des filiales

Sociétés Filiales	% détention	VB titres en €
SARL Fonc. Domaine des Bois Francs	100%	10 836 759
SCI Multimédia	100%	6 613 039
SAS Faubourg Saint Martin - Paris	100%	6 473 252
SAS Foncière du Parc	100%	38 108 077
SCI Tower	100%	25 885 145
SCI Delos	100%	6 181 104
SCI Cuvier Montreuil	50%	41 051 899
SAS Palmer Eurosic	100%	130 800 200
SCI Doret Antares	99,99%	1 998
Total		265 951 475

Les créances rattachées aux participations pour 39 849 634 € portent exclusivement sur la filiale SAS Eurosic Palmer.

Les créances clients et comptes rattachés correspondent aux loyers quittancés fin 2011 et aux refacturations de taxe détaillées comme suit :

- SCI Cuvier Montreuil : 46 276 €

Les autres créances correspondent aux comptes courants filiales (intérêts compris) :

SCI Tower	16 045 715
SCI Multimédia	18 165 465
SARL Fonc. Domaine des Bois Francs	14 264 676
SCI Cuvier Montreuil	2 134 109
SCI Doret Antares	2 698 940
Total	53 308 905

Les emprunts et dettes divers correspondent aux comptes courants créditeurs des filiales :

SAS Foncière du Parc	16 147 560
SAS Fbg St Martin	46 610
SCI Delos	637 140
SAS Eurosic Palmer	8 735 210
Total	22 566 520

COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

Catégories de titres	Nombre de titres			Valeur nominale
	à la clôture de l'exercice	créés pendant l'exercice	remboursés pendant l'exercice	
Actions ordinaires	22 839 874	5 046 348		16,00 €

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En €	31/12/2010	Résultat 2010	Augmentation	Distribution	Résultat 2011	31/12/2011
Capital	266 055 088		80 741 568			346 796 656
Capital appelé	18 641 328					18 641 328
Prime d'émission	102 275 369			-32 028 347		70 247 022
Prime d'émission aug 2009	7 190 843					7 190 843
Prime d'émission aug 2011			91 912 039			91 912 039
Prime d'apport	364 956 534					364 956 534
Prime fusion	64 585					64 585
Prime fusion sur boni	38 711 793					38 711 793
Réserve légale	26 311 214					26 311 214
Report à nouveau	-227 964 330	95 486 737		134 084		-132 343 509
Autres réserves AGA	12 852					12 852
Résultat	95 486 737	-95 486 737			3 932 430	3 932 430
Situation nette	691 742 013	0	172 653 607	-31 894 264	3 932 430	836 433 787



DÉTAIL DES CHARGES À PAYER

En €	31/12/2011
CHARGES À PAYER	13 113 591
Emprunts et dettes financières	7 209 012
ICNE int. emprunt HSBC A1	208 830
ICNE int. emprunt HSBC B2	377 314
ICNE int. emprunt CNCE	5 197 70
ICNE int. emprunt HSBC A3	40 418
ICNE int. emprunt Natixis	1 382 313
Intérêts sur dépôt de garantie	2 975
Dettes fournisseurs comptes rattachés	625 577
Fournisseurs fact. NP	625 577
Dettes sur immobilisations	52 457
Fournisseurs fnp TRX	52 457
Autres dettes	120 658
Clients avoirs à établir	120 658
Dettes fiscales et sociales	1 528 699
Provisions CP	135 999
Formation professionnelle	9 664
Cotisation apprentissage	15 134
Personnel - provision 13 ^{ème} mois	507
Provision s/ prime	781 187
Autres dettes cap personnel	185 552
Provision charges sociales s/ 13 ^{ème} mois	254
Provision charges sociales s/ CP	59 649
Provision charges sociales s/ primes	252 644
Provision charges sociales PEE	2 394
État charges à payer	85 715
Autres dettes	3 577 188
Int. courus c/c Foncière du Parc	651 915
Int. courus c/c Faubourg St. Martin	16 309
Int. c/c Delos	28 965
Int. c/c Eurosic Palmer	25 461
Charges à payer	2 854 538
TOTAL DES CHARGES À PAYER	13 113 591

DÉTAIL DES PRODUITS À RECEVOIR

	31/12/2011
Produits à recevoir	2 912 404
Créances rattachées à participations	427 078
Int. courus s/ créances rattachées Palmer	427 078
Autres immobilisations financières	132
Int. courus s/ dépôts	132
Clients et comptes rattachés	981 017
Clients fact. à établir	345 054
Clients fact. à établir gr	635 963
Autres créances	1 462 223
Int. c/c SARL Domaine des Bois Francs	194 367
Int. c/c SCI Tower	587 164
Int. c/c SCI Multimédia	657 675
Int. c/c SCI Doret Antares	23 017
Banques, établissements financiers	41 955
Int. courus à recevoir placet.	41 955
Total des produits à recevoir	2 912 404

136

DÉTAIL DES CHARGES ET PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

	31/12/2011
Charges constatées d'avance	3 739 634
Charges/produits d'exploitation	3 739 634
Charges constatées d'avance	45 750
Cca frais émission emprunt	1 222 286
Produits constatés d'avance	2 471 598
Loyer d'avance	-13 797 421
Total des charges & produits constatés d'avance	-10 057 787

IDENTITÉ DES SOCIÉTÉS MÈRES CONSOLIDANT LES COMPTES DE LA SOCIÉTÉ

Dénomination sociale - siège social	Forme	Montant capital	% détenu
GROUPE BATIPART 46 avenue Foch 57000 METZ	SAS	3 100 000 €	38,00%

LISTE DES FILIALES

Dénomination Siège Social	Capital	Capitaux Propres	Q.P. Détenue	Divid. encaiss	Val. brute Titres	Val. nette Titres	Prêts, avances Cautions	Chiffre d'affaires	Résultat
SAS FAUBOURG ST MARTIN 21 Boulevard de la Madeleine 75001 Paris	39 000	35 349	100,00%	6 272 316	6 473 252	35 348			-7 551
SCI TOWER 21 Boulevard de la Madeleine 75001 Paris	10 000	-24 636 137	100,00%	6 481 649	25 885 145	25 502 536	16 045 715	205 688	-8 315 118
SCI MULTIMEDIA 21 Boulevard de la Madeleine 75001 Paris	10 000	1 382 870	100,00%	1 382 870	6 613 039	6 613 039	16 792 595	3 747 375	1 372 870
SARL FONCIÈRE DOM. BOIS FRANCS 21 Boulevard de la Madeleine 75001 Paris	18 645	47 343 273	100,00%	2 694 506	10 836 759	10 836 759	14 264 675	8 523 954	3 462 259
SAS FONCIÈRE DU PARC 21 Boulevard de la Madeleine 75001 Paris	40 000	29 233 765	100,00%	4 081 382	38 108 077	29 233 372		12 226 839	-4 564 756
SCI 62 RUE DELOS 21 Boulevard de la Madeleine 75001 Paris	105 480	4 111 868	100,00%	1 399 135	6 181 104	6 130 662		1 064 420	121 348
SCI CUVIER 1/3 Boulevard des Italiens 75009 Paris	100 000	4 368 219	50,00%	2 133 492	41 051 899	41 051 899	2 134 110	10 338 485	4 268 219
SAS EUROSIC PALMER 21 Boulevard de la Madeleine 75001 Paris	65 400 100	128 467 322	100,00%		130 800 200	130 800 200	39 849 634	5 388 370	-2 332 878
SCI DORET ANTARES 21 Boulevard de la Madeleine 75001 Paris	1 000	-5 704	99,99%		1 998	1 998	2 698 939	38 985	-7 704

137

CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

Nature des charges	Montant en €	Imputation au compte
Sur opération de gestion		
Ajustement pénalités	-2 443	
Sur opération en capital		
VNC des actifs cédés dont VNC des actifs incorporels attachés aux immeubles pour 14 469 K€	50 806 879	
VNC des Attributions Gratuites d'actions 2011	264 500	
Total	51 068 936	

Nature des produits	Montant en €	Imputation au compte
Sur opération de gestion		
Protocoles accordés	100 000	
Sur opération en capital		
Prix de cession sur immeubles	53 572 000	
Ajustement prix de cession s/ titres	-15 688	
Total	53 656 312	

NOTE SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

Eurosic S.A. a réalisé au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011, un résultat net social de +3,9 M€ contre +95,5 M€ en 2010. Le compte de résultat simplifié se présente comme suit :

En K€	31/12/2011	31/12/2010
Chiffre d'affaires	55 298	53 982
Reprise de dépréciations	19 679	85 037
Produits d'exploitation	75 097	139 182
Charges de structure et charges immobilières	14 848	13 632
Dotations aux amortissements et dépréciations	32 475	33 476
Charges d'exploitation	47 951	47 287
Résultat d'exploitation	27 146	91 895
Résultat financier	-25 801	278
Résultat exceptionnel	2 587	3 313
Résultat net	3 932	95 486

Produits d'exploitation

En K€	31/12/2011	31/12/2010
Loyers	49 548	49 580
Refacturations	4 897	3 448
Honoraires de gestion	853	954
Reprises sur amortissements et dépréciations	19 679	85 037
Autres produits	121	163
Total des produits d'exploitation	75 097	139 182

Les produits d'exploitation sont en diminution sur l'exercice et s'établissent à 75,1 M€ contre 139,2 M€ en 2010.

Les loyers sont stables en 2011 à près de 50 M€.

La diminution des valeurs des actifs immobiliers est reflétée dans les reprises sur amortissements et dépréciations (+19,7 M€ contre +85,0 M€). Ce poste explique à lui seul la baisse des produits d'exploitation de -64,1 M€.

Charges d'exploitation

En K€	31/12/2011	31/12/2010
Autres achats et charges externes	5 783	6 889
Impôts, taxes et versements assimilés	4 304	3 437
Frais de personnel	4 760	3 306
Dotations aux amortissements	21 485	20 188
Dotations aux dépréciations locataires	372	0
Dotations aux dépréciations des immobilisations / mali de fusion	10 990	13 288
Dotations aux provisions pour risques	103	0
Autres	154	179
Total des charges d'exploitation	47 951	47 287

Les charges d'exploitation sont stables à 47,9 M€ en 2011 contre 47,3 M€ en 2010. Les principales variations concernent les frais de personnel qui augmentent de 1,5 M€ en raison notamment de l'intégration au début du 4^{ème} trimestre de l'équipe de gestion du portefeuille Palmer de 13 personnes. Les dotations aux amortissements augmentent de 1,3 M€ après la mise en service de l'immeuble 52 Hoche (Paris 8^{ème}) au cours du 1^{er} trimestre 2011, tandis que les dotations aux dépréciations diminuent de -2,3 M€ sur 2011. Les IDR (Indemnités de Départ à la Retraite) sont comptabilisées pour la 1^{ère} fois cette année (méthode préférentielle) pour 0,1 M€.

Résultat financier

En K€	31/12/2011	31/12/2010
Produits de participations	17 954	36 451
Autres intérêts et produits assimilés	2 201	1 538
Reprises de dépréciations et transfert de charges	18 550	8 256
Produits nets sur cession de VMP	865	26
Total des produits financiers	39 569	46 271
Dépréciations / Provisions	15 764	13 334
Intérêts et charges assimilées	49 607	32 659
Total des charges financières	65 370	45 993
Résultat financier	-25 801	278

Le résultat financier est négatif en 2011 à -25,8 M€ contre +0,3 M€ en 2010.

Les produits de participations baissent de +36,5 M€ à +18,0 M€ en raison de 16,4 M€ d'acomptes sur dividendes exceptionnels versés en 2010 par 2 filiales, après cession des immeubles Faubourg St Martin et de 173 cottages du Center Parcs du Domaine des Bois Francs. Les reprises de dépréciation à +18,6 M€ contre +8,3 M€ en 2010 reflètent l'accroissement de la juste valeur de l'immeuble Quai 33 porté par la SCI Tower.

Les intérêts et charges s'élèvent à 49,6 M€ en 2011 contre 32,7 M€ en 2010, du fait notamment de 9,4 M€ de soultes de résiliation de swaps, de 6,5 M€ liés à l'affectation de la perte 2010 de la SCI Tower.

Résultat exceptionnel

En K€	31/12/2011	31/12/2010
Produits exceptionnels	53 656	43 776
Opérations de gestion	-2	459
Opérations en capital	51 071	40 004
Charges exceptionnelles	51 069	40 463
Résultat exceptionnel	2 587	3 313

Le résultat exceptionnel de +2,6 M€ enregistre la plus-value de cession des cottages de Center Parcs Sologne.

Impôts sur les sociétés et effectif

En application du régime SIIC, la Société n'est redevable d'aucun impôt sur les sociétés au titre de l'exercice 2011.

Au 31 décembre 2011, l'effectif moyen est de 22 dont 1 mandataire social. Au 31 décembre 2010, le nombre de salariés s'élevait à 19 personnes.

AUTRES INFORMATIONS

Rémunération et avances accordées aux dirigeants et 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 à cotisations définies auprès du groupe Allianz. Ces 2 régimes sont comptabilisés en charges au cours de l'exercice.

Au 31 décembre 2011, la charge relative aux cotisations retraites supplémentaires à cotisations définies s'élève à 12 019 €.

Rémunération du Président Directeur Général

Au titre de la période 2011, Monsieur Jean-Eric VIMONT a perçu une rémunération cumulée brute de 405 000 € et 13 476 € au titre des jetons de présence.

Rémunération des membres du Conseil et des Comités

L'Assemblée Générale ordinaire des actionnaires a fixé le montant des jetons de présence 2011 à 160 000 €.

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements financiers

Eurosic a donné ordre à la banque Palatine d'émettre en faveur de la Sarl Quantum une garantie à première demande pour un montant de 185 K€.

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 entre 3 à 12 mois de loyer HT. Au 31 décembre 2011, l'évaluation des cautions reçues s'élève à 10 653 K€.

Instruments dérivés

Des engagements de couverture de risque de taux ont été souscrits sous forme de swaps et d'un CAP pour un montant notionnel de 571 M€ à un taux fixe variant entre 1,69% et 4,90% et sous forme de tunnel pour un montant de 10 M€ dans une fourchette de 3,72 % - 4,30%.

La date d'échéance de ces couvertures s'étend du 15/07/2014, pour un notionnel de 277 M€, au 15/06/2016 pour un notionnel de 215 M€.

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}	mai 2012
Grand Seine	Paris 13 ^{ème}	juin 2012
Jean-Jaurès	Boulogne-Billancourt	janvier 2013
52 avenue Hoche	Paris 8 ^{ème}	juin 2012
Parts de la SCI Cuvier-Montreuil	Terra Nova 2 à Montreuil	novembre 2013

Autres engagements

Eurosic a signé une promesse de vente d'un actif à un prix supérieur à la valeur nette comptable consolidée. Cependant, le bénéficiaire n'ayant pas été en mesure de lever la principale condition suspensive au cours de l'exercice, le délai de réalisation a été prorogé au 15 novembre 2012.

I.6. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2011

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 2011, 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

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants.

La note 2 de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives à la comptabilisation et la dépréciation des immobilisations incorporelles, corporelles et financières.

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.

Comme indiqué dans les notes 2.1.2, 2.2.3 et 2.3.1 de l'annexe, votre société effectue, à chaque arrêté comptable, des tests de dépréciation des immobilisations incorporelles, corporelles et financières basés sur une comparaison de la valeur des actifs au bilan avec la valeur recouvrable de ces actifs, déterminée par la direction de la société notamment sur la base des rapports des experts immobiliers indépendants. Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, 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 nous sommes par ailleurs assurés que le niveau de dépréciation déterminé par la direction de la société était cohérent avec les évaluations résultant des expertises indépendantes et nous avons vérifié que les notes de l'annexe fournissent une information appropriée.

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 20 février 2012
KPMG Audit, Département de KPMG S.A.
Philippe Saint-Pierre
Associé

Neuilly-sur-Seine, le 20 février 2012
PricewaterhouseCoopers Audit
Jean-Baptiste Deschryver
Associé

I.7. RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

[Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011]

Aux Actionnaires,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation. Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée Générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale

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

• Adhésion de M. Jean-Eric Vimont au régime de retraite supplémentaire et de frais de santé et de prévoyance du groupe Allianz

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 15 février 2011, aux régimes :

- de retraite supplémentaire du groupe Allianz, et
- de la couverture de frais de santé et de prévoyance du groupe Allianz,

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.

Les conditions du régime de retraite supplémentaire sont les suivantes :

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

Les conditions du régime de couverture prévoyance sont les suivantes :

- cotisation sur la tranche A du salaire : 1,90%
- cotisation sur la tranche B du salaire : 2,79%
- cotisation sur la tranche C du salaire : 2,79%

Sur l'exercice 2011, les charges comptabilisées dans les comptes d'Eurosic S.A. au titre de cette convention sont :

- 12 019 € concernant l'adhésion au régime de retraite supplémentaire du groupe Allianz, et
- 9 234 € pour la couverture des frais de santé et de prévoyance du groupe Allianz.

• Avenant n° 2 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 14 novembre 2011 à la convention de prestations de services (Cf. infra) autorisé par le Conseil d'administration d'Eurosic S.A. du 14 novembre 2011, a pour objet de modifier les modalités de facturation en place pour la SAS Faubourg Saint Martin et la SCI Tower.

Modalités : Il a été décidé :

- pour la SAS Faubourg Saint Martin, à compter du 1^{er} janvier 2011, une facturation forfaitaire de 5 000 € HT, pour services rendus et frais exposés pour son compte.
- pour la SCI Tower, à compter du 1^{er} janvier 2012, une facturation forfaitaire sur la base de 3% des loyers hors taxes annuels encaissés par cette filiale, pour services rendus et frais exposés pour son compte.

L'incidence financière dans les comptes d'Eurosic S.A. de cette convention sur l'exercice 2011 consiste en un produit de 5 000 €, exclusivement lié à la SAS Faubourg Saint Martin.

• Contrat de prestations de services entre Eurosic S.A. et ses filiales SAS Eurosic Palmer et SCI Doret Antares, nouvellement constituées en 2011 à la suite de l'acquisition du portefeuille Palmer auprès de General Electric RE.

Nature et objet : La convention autorisée par le Conseil d'administration d'Eurosic S.A. le 14 novembre 2011 et signée le 14 novembre 2011, définit les prestations de services qu'Eurosic S.A. fournit aux parties concernées..

Modalités : Les services rendus par Eurosic S.A. aux filiales SAS Eurosic Palmer et SCI Doret Antarès 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.

Il a été décidé pour les deux filiales une facturation forfaitaire identique sur la base de 3% des loyers HT annuels encaissés par chaque filiale. L'incidence financière dans les comptes d'Eurosic S.A. de cette convention sur l'exercice 2011 consiste en un produit de 157 560 € (dont 1 147 € sur la SCI Doret Antarès et 156 413 € sur la SAS Eurosic Palmer).

Conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée Générale

En application de l'article R. 225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

• 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 2011.

• 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.

143

Filiale	% des loyers hors taxes annuels encaissés par la filiale
S.A.R.L. Foncière du Domaine des Bois Francs	3%
S.A.S. Foncière du Parc	3%
S.C.I. Multimedia	3%

L'incidence financière dans les comptes d'Eurosic S.A. de cette convention sur l'exercice 2011 consiste en un produit de 852 857 € (dont 37 030 € sur les SCI Delos et SCI Tower Cf. infra, 70 560 € sur les SAS Faubourg Saint Martin, SAS Eurosic Palmer et SCI Doret Antarès Cf. Supra).

• Avenant n°1 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 2011 consiste en un produit de 37 030 € (dont 27 030 € sur la SCI Delos et 10 000 € sur la SCI Tower).

Les commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 20 février 2012
KPMG Audit, Département de KPMG S.A.
Philippe Saint-Pierre
Associé

Neuilly-sur-Seine, le 20 février 2012
PricewaterhouseCoopers Audit
Jean-Baptiste Deschryver
Associé

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 13 février 2012, le Comité d'audit d'Eurosic a revu ce rapport. Le Conseil d'administration d'Eurosic a approuvé ce rapport le 15 février 2012. 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 le site Internet du MEDEF (www.medef.fr – Rubrique Gouvernement d'entreprise).

1.1 Préparation et organisation des travaux du Conseil d'administration

1.1.1 Composition du Conseil d'administration

Nous vous rappelons que la société Monroe a acquis le 15 juin 2011 auprès de Banque Palatine et de Nexity Participations un bloc de 3 454 526 actions représentant 19,41% du capital et des droits de vote d'Eurosic. Par ailleurs, les sociétés ACM VIE, COVÉA et PRÉDICA ont également acquis le 15 juin 2011 respectivement 13,11%, 6,55% et 13,11% du capital d'Eurosic.

Dans le cadre de ce changement d'actionnariat, le Conseil d'administration a, lors de sa réunion du 21 juin 2011, coopté les sociétés MONROE, PRÉDICA, PHRV, MMA VIE et ACM VIE en remplacement de Nexity Participations, Nexity Entreprise, Nexity, Nexity REIM et BPCE, démissionnaires. Par ailleurs, le Conseil d'administration a pris acte des démissions de Monsieur Daniel Karyotis et de la société Banque Palatine.

La ratification des cooptations de MONROE, PRÉDICA, PHRV, MMA VIE et ACM VIE sera proposée aux actionnaires lors de la prochaine Assemblée Générale.

MONROE, dont la participation au capital d'Eurosic s'est fortement accrue dans le cadre de l'offre publique d'achat, passant de 19% à 38% à l'issue de l'augmentation de capital réalisée entre octobre et novembre 2011, a souhaité disposer d'un siège supplémentaire au Conseil d'administration d'Eurosic. Le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 14 novembre 2011, a coopté Monsieur François Couchou-Meillot en remplacement de Monsieur Daniel Karyotis, démissionnaire. La ratification de cette cooptation sera proposée aux actionnaires lors de la prochaine Assemblée Générale.

Au 31 décembre 2011, le Conseil d'administration de la Société était composé des membres suivants :

Monsieur Jean-Eric VIMONT (nationalité française), Président Directeur Général

Monsieur Gérard AUBERT (nationalité française)

Monsieur François COUCHOU-MEILLOT (nationalité française)

Madame Marie-Françoise DUBAIL (nationalité française)

Monsieur Alfonso MUNK (nationalité espagnole)

Monsieur Jean-Paul SORAND (nationalité française)

ACM VIE représentée par **Monsieur François MORRISSON** (nationalité française)

GENERALI VIE représentée par **Monsieur Philippe DEPOUX** (nationalité française)

MMA VIE représentée par **Monsieur Philippe NARZUL** (nationalité française)

MONROE représentée par **Monsieur Charles RUGGIERI** (nationalité française)

Paris Hôtels Roissy Vaugirard (PHRV) représentée par **Monsieur François THOMAZEAU** (nationalité française)

PRÉDICA représentée par **Madame Françoise DEBRUS** (nationalité française)

Un résumé du parcours professionnel des membres du Conseil d'administration d'Eurosic en fonction au 31 décembre 2011 est présenté au paragraphe 4.1.2 du rapport de gestion de la Société lequel figure au chapitre I.1 du document de référence.

Le terme du mandat d'administrateur de l'ensemble des membres du Conseil d'administration d'Eurosic est à ce jour identique et doit intervenir en 2013 lors de l'Assemblée Générale d'approbation des comptes 2012 (l'« Assemblée de 2013 »).

La société ne se conforme pas aux recommandations AFEP-MEDEF en matière d'échelonnement des mandats. Le comité des nominations et des rémunérations étudiera ce sujet à l'occasion de la préparation des renouvellements de mandats devant intervenir en 2013 et fera une préconisation sur ce sujet au conseil.

Le Conseil d'administration ne comprend pas de membre élu par les salariés de la Société.

La Société a pris connaissance des dispositions prévues par la loi du 27 janvier 2011 relative à la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des Conseils. La proportion de femmes administrateurs ou représentants permanents au sein du Conseil d'administration s'élève à 16%. La Société veillera à se conformer aux futures échéances prévues par la recommandation AFEP/MEDEF du 19 avril 2010 qui préconise d'atteindre une proportion de femmes dans le conseil au moins égale à 20% dès avril 2013, proportion portée à 40% en avril 2016.

Membres du Conseil d'administration indépendants

Les critères d'indépendance retenus par le Conseil et qui figurent ci-après sont en ligne avec les dispositions du Code AFEP/MEDEF en la matière :

- I. ne pas être salarié ou mandataire social de la Société, salarié ou administrateur d'un actionnaire détenant le contrôle, seul ou de concert, de la Société au sens de l'article 233-3 du Code de Commerce ou des sociétés qu'il consolide et ne pas l'avoir été au cours des 5 dernières années ;
- II. ne pas être mandataire social d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un mandataire social de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de 5 ans) détient un mandat d'administrateur ;
- III. 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 ;
- IV. ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ;
- V. ne pas avoir été auditeur légal ou contractuel de la Société au cours des 5 dernières années ;
- VI. 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.

Le Conseil d'administration du 15 février 2011 a procédé à l'examen de la qualification de ses membres, au regard des critères d'indépendance ci-dessus et après discussion, a constaté que les membres du Conseil pouvant être qualifiés comme indépendants sont :

Monsieur Gérard AUBERT (Président du Comité d'investissement)

Madame Marie-Françoise DUBAIL (Présidente du Comité des nominations et des rémunérations)

Monsieur Alfonso MUNK

Monsieur Jean-Paul SORAND (Président du Comité d'audit)

GENERALI VIE (Président du Comité de développement durable)

Le Conseil d'administration du 21 juin 2011 a examiné la situation des nouveaux administrateurs cooptés, MONROE, ACM VIE, MMA VIE, PRÉDICA et PHRV, au regard des critères d'indépendance définis par le code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées publié par l'AFEP et le MEDEF et a constaté qu'eu égard notamment à leur liens avec les actionnaires principaux de la Société, ces administrateurs ne peuvent satisfaire aux critères d'indépendance susvisés.

Il est précisé qu'aucun des cinq administrateurs ci-dessus mentionnés ne détient 10% du capital ou des droits de vote de la Société, ou plus.

Nombre d'actions des administrateurs

Le nombre d'actions des administrateurs est mentionné au paragraphe II.5.5 du document de référence 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 règlement intérieur du Conseil d'administration et des quatre 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 ;
- Etablir 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 d'administration

Au titre de l'exercice 2011, le Conseil d'administration s'est réuni 9 fois et a traité notamment les principaux points suivants :

- Examen des comptes annuels 2010 ;
- Examen des comptes semestriels au 30 juin 2011 ;
- Modalités de rémunération du Président Directeur Général ;
- Répartition des jetons de présence ;

- Attribution gratuite d'actions ;
 - Fixation de l'ordre du jour et convocation de l'Assemblée Générale aux fins d'approbation des comptes annuels et de renouvellement des délégations financières au Conseil d'administration ;
 - Offre publique d'achat initiée par la société Monroe
 - Remaniement de la dette bancaire ;
 - Réorganisation des comités du Conseil d'administration
 - Démissions et cooptations d'administrateurs
 - Avis motivé à la suite du projet de note d'offre publique d'achat initiée par la société Monroe
 - Acquisition d'un portefeuille immobilier de 22 immeubles de bureaux auprès de GE Capital Real Estate
 - Augmentation de capital de la société Eurosic par Bon de Souscriptions d'Achats
 - Décision de mettre en œuvre un nouveau programme de rachat d'actions
 - Stratégie d'investissement et d'arbitrage ;
- Le taux de participation pour l'exercice 2011 est de 94%.

1.2 Direction Générale de la Société

Nous vous rappelons que 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 ni au sein d'Eurosic ni au sein d'une quelconque 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 dès lors que (i) la valeur des actifs concernés par ledit projet d'investissement est supérieure à 20 000 000 € (hors droits) ; ou (ii) le projet d'investissement envisagé n'entre pas dans le cadre du plan stratégique adopté par le Conseil d'administration, quelle que soit la valeur des actifs concernés, ou (iii) ledit projet d'investissement puisse faire l'objet d'un conflit d'intérêts.

146

1.3 Les Comités spécialisés

La présidence des Comités d'investissement, de développement durable, d'audit et des nominations et des rémunérations est confiée à des administrateurs indépendants, respectivement Gérard AUBERT, GENERALI VIE, Jean-Paul SORAND et Marie-Françoise DUBAIL. Nous vous rappelons que la démission de NEXITY REIM, de NEXITY PARTICIPATIONS, de NEXITY, de NEXITY ENTREPRISES, de BANQUE PALATINE et de BPCE de leurs fonctions d'administrateurs dans les conditions précédemment évoquées, a eu pour conséquence de mettre fin aux fonctions des membres précités au sein des Comités du Conseil et que de ce fait le Conseil d'administration a procédé à une réorganisation des comités du Conseil.

1.3.1 Le Comité d'audit

Nous vous rappelons la démission de NEXITY REIM représenté par Monsieur Laurent DIOT, dans les conditions précédemment évoquées.

Composition au 31 décembre 2011 :

Monsieur Jean-Paul SORAND, Président, administrateur indépendant

Madame Marie-Françoise DUBAIL, administrateur indépendant

PRÉDICA, représentée par Madame Françoise DEBRUS, en remplacement de NEXITY REIM

Les membres du Comité d'audit disposent des compétences financières et comptables compte tenu de leurs parcours professionnels décrits au paragraphe 4.1.2 du rapport de gestion de la Société lequel figure au chapitre I.1 du document de référence.

Statuts de la Société

Nous vous rappelons que, conformément aux dispositions des articles L 823-19 et suivants du Code de Commerce, l'article 29 des statuts intitulé «Comités» comporte un sous paragraphe intitulé «Comité d'audit» rédigé comme suit :

«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.».

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 annuels sociaux et le cas échéant, consolidés, ainsi que des comptes semestriels, les rapports des Commissaires aux comptes et d'une manière générale, 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 2011, le Comité d'audit s'est réuni 5 fois et a mené l'ensemble des travaux qui lui incombent au titre de ses missions, à savoir notamment :

- examen des comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2010,
- examen des comptes semestriels au 30 juin 2011,
- examen du chiffre d'affaires des 1^{er} et 3^e trimestres 2011,
- offre publique d'achat initiée par Monroe, choix de l'expert indépendant,
- examen du rapport sur la gouvernance et le contrôle interne.

1.3.2 Le Comité d'investissement

Nous vous rappelons la démission de BPCE, de NEXITY et de NEXITY ENTREPRISES de leurs fonctions d'administrateurs de la Société, dans les conditions précédemment évoquées. Le Conseil a également pris acte des démissions de GENERALI VIE et d'Alfonso MUNK de leurs mandats de membre du Comité d'investissement.

Composition au 31 décembre 2011

Monsieur Gérard AUBERT, Président, administrateur indépendant

ACM VIE représentée par **Monsieur François MORRISON** (nationalité française)

MMA VIE représentée par **Monsieur Philippe NARZUL** (nationalité française),

MONROE représentée par **Monsieur Charles RUGGIERI** (nationalité française),

Paris Hôtels Roissy Vaugirard (PHRV) représentée par **Monsieur François THOMAZEAU** (nationalité française)

PRÉDICA représentée par **Madame Françoise DEBRUS** (nationalité française)

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 2011, le Comité d'investissement s'est réuni 2 fois et a mené l'ensemble des travaux qui lui incombent au titre de ses missions, à savoir notamment :

- Acquisition d'un portefeuille immobilier de 22 immeubles de bureaux auprès de GE Capital Real Estate
- Stratégie d'investissement et d'arbitrage.

1.3.3 Le Comité des nominations et de rémunérations

Nous vous rappelons la démission de NEXITY, dans les conditions précédemment évoquées.

Composition au 31 décembre 2011

Madame Marie-Françoise DUBAIL, Présidente, administrateur indépendant

Monsieur Gérard AUBERT, administrateur indépendant

MONROE représentée par Monsieur Charles RUGGIERI

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'actionnariat 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 2011, le Comité des nominations et des rémunérations s'est réuni 1 fois et a mené l'ensemble des travaux qui lui incombent au titre de ses missions, à savoir notamment :

- Modalités de rémunération du Président Directeur Général ;
- Répartition des jetons de présence ;
- Attribution gratuite d'actions.

1.3.4 Le Comité de développement durable

Nous vous rappelons la démission de NEXITY Entreprises et de NEXITY Participations, dans les conditions précédemment évoquées.

Composition au 31 décembre 2011

GENERALI VIE représentée par Monsieur Philippe DEPOUX, Président, administrateur indépendant

MMA VIE représentée par **Monsieur Philippe NARZUL** (nationalité française)

Paris Hôtels Roissy Vaugirard (PHRV) représentée par **Monsieur François THOMAZEAU** (nationalité française)

Règlement intérieur du Comité de développement durable

Le Comité se réunit au moins une fois par an. 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 2011, 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, à savoir notamment :

- Bilan de l'action 2011
- Définition du plan d'actions 2012

1.4 Auto évaluation du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 15 décembre 2011, a consacré un point de son ordre du jour à un débat sur son fonctionnement. Considérant que plus de la moitié du conseil a été modifiée mi-2011, et que, de ce fait, il ne disposait pas encore du recul suffisant pour mener cet exercice de façon éclairée et profitable, le conseil a décidé de surseoir pour 2011 à l'évaluation de son fonctionnement.

1.5 Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux Assemblées Générales

L'article 30 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 arrêtés 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 4.2.2 du rapport de gestion de la Société lequel figure au chapitre I.1 du document de référence. Par ailleurs, l'Assemblée Générale du 15 avril 2011 a alloué au Conseil d'administration une somme totale brute de 160 000 € au titre de jetons de présence pour l'exercice en cours et les exercices ultérieurs et ce, jusqu'à une nouvelle décision de sa part. Le détail est décrit au chapitre II.5.4 du document de référence ainsi qu'au paragraphe 4.2.1 rapport de gestion de la Société lequel figure au chapitre I.1 du document de référence.

1.7 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 4.4.2 «Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique».

2. CONTRÔLE INTERNE

2.1 Périmètre et référentiel

2.1.1 Périmètre

Le dispositif de contrôle interne, qui couvre Eurosic et ses 8 filiales détenues à 100%, ainsi que l'Asset et le Property Management de la SCI Cuvier-Montreuil*, vise à assurer notamment :

- la conformité aux lois et règlements,
- l'application des instructions et des orientations fixées par la Direction générale ou le Directoire,
- le bon fonctionnement des processus internes de la société, notamment ceux concourant à la sauvegarde de ses actifs,
- la fiabilité des informations financières, et d'une façon générale, contribue à la maîtrise de ses activités, à l'efficacité de ses opérations et à l'utilisation efficiente de ses ressources.

* Co-détenue avec la CDC. La vie sociale de la société et la gestion financière sont assurées par AEW Europe sous leur référentiel de contrôle interne.

Le dispositif de contrôle interne, dont le but est de fournir une assurance raisonnable de la maîtrise des risques, n'est cependant pas une garantie parfaite de la réalisation des objectifs de l'entreprise.

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 22 juillet 2010 à l'attention des «Valeurs moyennes et petites» (Vamps) a servi de cadre de référence.

2.1.3 Les composantes du dispositif de contrôle interne

Conformément aux recommandations de l'AMF, le dispositif de contrôle interne d'Eurosic comprend, notamment, les cinq composantes suivantes :

- une organisation comportant une définition claire des responsabilités, disposant des ressources et des compétences adéquates et s'appuyant sur des systèmes d'information, sur des procédures ou modes opératoires, des outils et des pratiques appropriés ;
- la diffusion en interne d'informations pertinentes, fiables, dont la connaissance permet à chacun d'exercer ses responsabilités ;
- un dispositif de gestion des risques visant à recenser, analyser et traiter les principaux risques identifiés au regard des objectifs de la société.
- des activités de contrôle proportionnées aux risques. Ces contrôles sont adaptés à l'importance et à la nature des risques.
- un examen régulier du dispositif de contrôle interne ainsi qu'un examen régulier de son fonctionnement.

2.1.4 Procédure d'élaboration et de traitement de l'information comptable et financière

La comptabilité des sociétés du Groupe (Eurosic et ses 9 filiales) est tenue chez Eurosic, à l'exception de la SCI Cuvier-Montreuil détenue à parité avec la CDC pour laquelle les états financiers sont préparés par le partenaire AEW Europe.

L'élaboration et le traitement de l'information comptable et financière d'Eurosic s'appuie sur les procédures de gestion du Groupe, ainsi que sur le système d'information unifié de gestion locative et de comptabilité générale.

Les travaux de comptabilité sont réalisés par une équipe expérimentée, supervisée par le responsable comptable et le responsable consolidation qui assurent un contrôle de premier niveau sur le respect des obligations légales et la sincérité des informations financières et comptables. Le contrôle de second niveau est mené par le Directeur en charge des Finances, de l'Administration et du Développement Corporate.

Des comptes individuels et consolidés sont préparés à la fin de chaque trimestre civil suivant un planning précis diffusé à l'ensemble des parties prenantes. Les traitements comptables les plus significatifs font l'objet de notes argumentées qui sont préparées par le responsable comptable, le responsable de la consolidation ou le Directeur en charge des Finances, de l'Administration et du Développement Corporate. Une veille réglementaire est également assurée à leur niveau.

Les comptes consolidés sont revus trimestriellement par le Contrôle de Gestion. Ils sont comparés avec le budget de l'année en cours et avec le réalisé de l'exercice précédent. Les analyses sont revues par le Directeur en charge des Finances, de l'Administration et du Développement Corporate et l'ensemble est ensuite présenté en Comité de Direction.

L'élaboration des états financiers consolidés est décrite dans une procédure formalisée et détaillée.

A la clôture et à la fin du premier semestre, les états financiers sont vérifiés par les commissaires aux comptes selon les normes de leur profession. Le comité d'audit veille à ce que le Groupe ait mis en œuvre les moyens nécessaires pour s'assurer de la qualité et de la fiabilité des états financiers consolidés et individuels.

2.1.5 Gestion des risques

Le processus de gestion des risques figure au paragraphe 5 du rapport de gestion de la Société.

2.2 Dispositif de contrôle interne mis en place en 2011

2.2.1 Système d'information

En 2011, Eurosic a poursuivi le développement de son système d'information notamment par la finalisation du paramétrage du module de prévisions de trésorerie dans l'outil de communication bancaire, et par l'acquisition d'un outil de calcul des écritures d'inventaire dans le logiciel de Gestion locative pour les besoins des clôtures comptables. Le projet d'outil d'Asset Management Immobilier a connu une première étape consistant à adapter le paramétrage de l'outil de Property Management pour faciliter l'intégration des données.

Le principal chantier de l'exercice a été l'intégration de plus de 130 nouveaux baux du portefeuille Palmer acquis auprès de G.E. RE dans le logiciel de Gestion locative et la modification des moyens de paiements des preneurs au profit d'Eurosic. Cette opération a mobilisé les équipes SI et Property Management à Paris et à Toulouse sur le dernier quadrimestre, et a abouti à l'émission des factures de loyers et de charges du 1^{er} trimestre 2012 pour l'intégralité des preneurs. A cette occasion, les Property Managers (4 personnes) qui ont rejoint Eurosic le 14 octobre 2011 ont tous suivi des journées de formation à l'utilisation du logiciel de Gestion locative.

En outre, la Direction est attentive à la sécurité informatique qui s'appuie sur les sauvegardes régulières des données sur un site à l'extérieur du siège et sous l'égide d'un prestataire, et l'utilisation de mots de passe individuels, régulièrement renouvelés. Suivant cette règle, Eurosic a mis en place un réseau privatif entre les bureaux de Toulouse et du Siège à Paris afin que les collaborateurs basés à Toulouse puissent se connecter en toute sécurité sur les serveurs du Siège.

2.2.2 Procédures

Les procédures ont été mises à jour et complétées de manière significative en 2011 pour accompagner l'accroissement des effectifs et la nouvelle organisation du Groupe.

Il s'agit de :

- l'actualisation des procédures Facturer et encaisser les loyers et charges immeubles, Préparer la régularisation des charges immeubles, et Gérer les travaux.
- La création des procédures Acquérir des actifs, Commercialiser et négocier les baux, et Suivre les co-participations.

Des procédures ont également été préparées concernant les engagements de dépenses, les flux d'encaissements et de décaissements dans le cadre de la création de l'établissement secondaire de Toulouse.

En outre, Eurosic a élaboré des règles de bonnes pratiques en matière de déplacements professionnels.

2.2.3 Délégations de pouvoirs

Des délégations et subdélégations de pouvoirs ont été mises au cours de l'exercice 2011.

Compte tenu de (i) la complexité de la gestion du patrimoine tertiaire détenu par Eurosic, par son importance et sa dispersion géographique et (ii) de l'importance et de la diversité des activités et responsabilités de la Société en matière d'application des dispositions légales et réglementaires relatives à la vie sociale d'Eurosic, à sa gestion administrative et financière, le Directeur Général a délégué au Directeur Délégué d'Eurosic des pouvoirs en matières immobilière, administrative et financière, de gestion du personnel, de représentation auprès des administrations et organismes interlocuteurs d'Eurosic, de communication financière et d'assurance.

Par ailleurs, compte tenu de l'existence d'un établissement secondaire de la Société situé à Toulouse et du rattachement des salariés de la Société basés à Toulouse, le Directeur Général a délégué au Directeur Immobilier Régions des pouvoirs en matière de gestion du personnel basé sur Toulouse, d'hygiène et de sécurité, de représentation auprès des administrations et organismes et gestion administrative courante de l'établissement secondaire.

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.

b) La Direction Générale

La Direction Générale est chargée de définir, d'impulser et de surveiller le dispositif le mieux adapté à la situation et à l'activité de la société.

Dans ce cadre :

- elle se tient régulièrement informée de ses dysfonctionnements, de ses insuffisances et de ses difficultés d'application,
- elle veille à l'engagement des actions correctives nécessaires,
- elle informe le Conseil sur les points importants.

c) Comité de direction

Le Comité de Direction, qui regroupe autour du Président Directeur Général, le Directeur Délégué, le Directeur en charge des Finances, de l'Administration et du Développement Corporate, le Directeur de l'Asset Management et le Directeur de l'Immobilier en Régions, opère les contrôles et les vérifications qu'il juge opportun sur les dossiers à l'ordre du jour.

d) 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 leur sont affectés et en rendent compte à leurs responsables.

2.4 Les orientations de 2012

2.4.1 Système d'information

Les deux principaux axes de développement du système d'information en 2012 porteront sur :

- Poursuite et finalisation de la mise en place de l'outil d'asset management avec un outil connecté à la gestion locative qui permettra d'élaborer des plans prévisionnels par immeuble,
- la gestion des contrats et commandes, aussi bien pour les actifs que pour les sociétés du Groupe.

Ces projets contribueront à renforcer le contrôle interne, le pilotage de l'activité ainsi que le contrôle budgétaire.

Un audit du système d'information d'Eurosic sera réalisé au cours de l'exercice 2012.

2.4.2 Procédures

Eurosic poursuivra l'actualisation du cahier de procédures existant au vu de la nouvelle organisation du Groupe à la suite de l'acquisition du portefeuille Palmer et de l'évolution du système d'information, et la création de procédures complémentaires notamment en matière de cessions d'actifs.

2.4.3 Cartographie des risques

La cartographie des risques sera à nouveau actualisée 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.

Jean-Eric VIMONT
Président du Conseil d'administration d'Eurosic

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 DE LA SOCIÉTÉ EUROSIC S.A.

Exercice clos le 31 décembre 2011

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de la société Eurosic S.A. et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

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 des 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.

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

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.

Autres informations

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 20 février 2012
KPMG Audit, Département de KPMG S.A.
Philippe Saint-Pierre
Associé

Neuilly-sur-Seine, le 20 février 2012
PricewaterhouseCoopers Audit
Jean-Baptiste Deschryver
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 lui sont liés. Nous vous rappelons que :

- l'Assemblée Générale de la Société 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 lui 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,
- l'Assemblée Générale de la Société du 14 avril 2010 a autorisé le Conseil d'administration 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 lui sont liés. Cette autorisation a privé d'effet, à compter de son approbation, l'autorisation consentie par l'Assemblée Générale de la Société du 30 mai 2007.
- l'Assemblée Générale de la Société du 15 avril 2011 a autorisé le Conseil d'administration 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 lui sont liés. Cette autorisation a privé d'effet, à compter de son approbation, l'autorisation consentie par l'Assemblée Générale de la Société du 14 avril 2010. Nous vous précisons que le Conseil d'administration de la Société n'a pas mis en œuvre cette autorisation au cours de l'exercice 2011.

Le présent rapport rappelle les attributions gratuites d'actions réalisées au cours des exercices 2009 et 2010 et précise celles réalisées au cours de l'exercice 2011.

1. ATTRIBUTION GRATUITE D' ACTIONS EN 2009

Le Conseil d'administration d'Eurosic a, lors de sa réunion du 11 septembre 2009, décidé d'attribuer gratuitement aux salariés de la Société 24 750 actions et a, dans les limites définies par l'assemblée générale du 30 mai 2007, arrêté le règlement d'attribution d'actions. Les conditions du règlement, telles qu'adaptées par décision du Conseil d'administration du 15 février 2012, sont décrites ci-dessous.

Cette attribution se décompose de la manière suivante :

- 16 250 actions aux salariés de la Société valorisées à la date d'attribution à 351 487 € et
- 8 500 actions à Monsieur Jean-Eric Vimont, mandataire social de la Société, valorisées à la date d'attribution à 183 855 €.

Les bénéficiaires membres du personnel salarié pourront devenir propriétaires des actions à l'issue de la période d'acquisition s'achevant le 11 septembre 2011.

Le bénéficiaire mandataire social pourra devenir propriétaire des actions à l'issue de la période d'acquisition s'achevant en mars 2012*. Compte tenu de ces périodes d'acquisition des actions, nous détaillons ci-après la constatation de la réalisation des conditions d'acquisition définitive des actions pour les membres du personnel salarié.

1.1 Constatation du critère de présence applicable à l'ensemble des bénéficiaires salariés

Le Conseil d'administration du 15 septembre 2011 a apprécié la condition de présence des bénéficiaires salariés dans l'entreprise au 10 septembre 2011.

1.2 Constatation du critère de performance opérationnelle pour les bénéficiaires salariés de 1 000 actions ou plus

Le Conseil d'administration du 15 septembre 2011 a constaté que :

- (i) les perspectives financières données au marché au titre de l'exercice 2009 et 2010 ont été atteintes et que
- (ii) les perspectives financières données au marché en début d'exercice 2011 ont été maintenues sur la base des comptes semestriels arrêtés au 30 juin 2011.

1.3 Constatation du critère de performance lié au cours de bourse de l'action d'Eurosic pour les bénéficiaires salariés de 1 000 actions ou plus

Le Conseil d'administration du 15 septembre 2011 a constaté que la moyenne du cours de bourse de l'action Eurosic sur les 20 séances précédant le 11 septembre 2011 s'élevait à 34,15 euros et que par conséquent le critère du cours de bourse, fixé à 17,49 euros, était atteint.

1.4 Acquisition définitive des actions pour les bénéficiaires salariés

En conséquence, le Conseil d'administration a constaté l'attribution définitive de 11 500 actions au bénéfice des salariés.

Les actions attribuées seront indisponibles jusqu'au 11 septembre 2013 à minuit et seront inscrites au nominatif dans un compte comportant la mention de cette indisponibilité.

Les actions ainsi attribuées ont été issues des actions auto détenues acquises par la Société dans le cadre de son programme de rachat et affectées à cet objectif.

* Le délai initialement fixé à 3 ans a été ramené à 2 ans par décision du Conseil d'administration du 15 février 2012.

2. ATTRIBUTION GRATUITE D' ACTIONS EN 2010

Le Conseil d'administration d'Eurosic a, lors de sa réunion du 14 avril 2010, décidé d'attribuer gratuitement aux salariés de la Société 34 025 actions et a, dans les limites définies par l'Assemblée Générale du 14 avril 2010, arrêté le règlement d'attribution d'actions. Les conditions du règlement, telles qu'adaptées par décision du Conseil d'administration du 15 février 2012, sont décrites ci-dessous.

Cette attribution se décompose de la manière suivante :

- 11 500 actions pour Monsieur Jean-Eric VIMONT, Président Directeur Général, valorisées à la date de leur attribution à 312 225 € ;
- 22 525 actions pour les salariés valorisées à la date de leur attribution à 611 554 €.

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 14 avril 2012,
- pour les bénéficiaires mandataires sociaux : le 14 avril 2012*.

2.1 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.

2.1.1 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.

2.1.2 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 2 000 actions

S'agissant de cette catégorie de bénéficiaires, les deux 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 24,37 euros par action ; et
- la Société devra avoir respecté les perspectives financières données au marché durant la période d'acquisition relatives au cash-flow courant ou tout autre indicateur de performance opérationnelle, à savoir :
 - pour l'exercice 2010 : confirmation sur la base des comptes arrêtés à la clôture de l'exercice d'un cash-flow courant supérieur ou égal à 30 millions d'euros, et
 - pour l'exercice 2011 : confirmation sur la base des comptes arrêtés à la clôture de l'exercice des perspectives financières relatives au cash-flow courant données au marché en début d'exercice ou de tout autre indicateur de performance opérationnelle fixé en début d'exercice par le Conseil d'administration.

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 2 000 actions.

En ce qui concerne le critère de performance opérationnelle au titre de l'exercice 2010 du plan d'attribution gratuite d'actions, le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 15 février 2011, a constaté la réalisation du critère retenu, à savoir la confirmation sur la base des comptes arrêtés à la clôture de l'exercice d'un cash-flow courant supérieur ou égal à 30 millions d'euros.

En ce qui concerne le critère de performance opérationnelle au titre de l'exercice 2011 du plan d'attribution gratuite d'actions, le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 15 février 2012, a constaté la réalisation du critère retenu, à savoir une progression du cash-flow courant supérieure à 5%.

2.2 Nombre d'actions acquises

2.2.1 S'agissant des bénéficiaires membres du personnel salarié dont l'attribution gratuite a porté sur 2 000 actions ou moins

Si la condition de « salarié » est satisfaite, le Bénéficiaire deviendra dans tous les cas propriétaire de la totalité des actions qui lui ont été attribuées gratuitement. Les bénéficiaires devront conserver pendant la période de conservation fixée à 2 ans les actions qui lui ont été attribuées définitivement dans le cadre de ce plan d'attribution.

2.2.2 S'agissant des bénéficiaires membres du personnel salarié dont l'attribution gratuite a porté sur plus de 2 000 actions

Si la condition de « salarié » est satisfaite :

- le bénéficiaire deviendra dans tous les cas propriétaire des 2 000 premières actions qui lui ont 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 24,37 euros par action mais que les critères de performance opérationnelle ne sont pas satisfaits, le bénéficiaire ne deviendra propriétaire que de 30% des actions qui lui ont été attribuées gratuitement au-delà du seuil de 2 000 actions (les 2 000 premières étant acquises du seul fait du respect de la condition de « salarié ») ;
- et si les critères de performance opérationnelle sont satisfaits mais que la moyenne des 20 séances de bourse de l'action Eurosic est inférieure à 24,37 euros par action, le bénéficiaire ne deviendra propriétaire que de 70% des actions qui lui ont été attribuées gratuitement au-delà du seuil de 2 000 actions (les 2 000 premières étant acquises du seul fait du respect de la condition de « salarié ») ;
- et que les deux conditions complémentaires de cours de bourse et de performance opérationnelle sont réunies, le bénéficiaire deviendra à l'issue de la période d'acquisition propriétaire de la totalité des actions qui lui ont été attribuées gratuitement.

Les bénéficiaires devront conserver pendant la période de conservation fixée à 2 ans les actions qui lui ont été attribuées définitivement dans le cadre de ce plan d'attribution.

* Le délai initialement fixé à 3 ans a été ramené à 2 ans par décision du Conseil d'administration du 15 février 2012.

2.2.3 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 24,37 euros par action mais que les critères de performance opérationnelle ne sont pas satisfaits, le bénéficiaire ne deviendra propriétaire que de 30% des actions qui lui ont été attribuées gratuitement ;
- et si les critères de performance opérationnelle sont satisfaits mais que la moyenne des 20 séances de bourse de l'action Eurosic est inférieure à 24,37 euros par action, le bénéficiaire ne deviendra propriétaire que de 70% des actions qui lui ont été attribuées gratuitement ;
- et que les deux conditions complémentaires de cours de bourse et de performance opérationnelle ci-dessus sont réunies, le bénéficiaire deviendra à l'issue de la période d'acquisition propriétaire de la totalité des actions qui lui ont été attribuées gratuitement.

Le bénéficiaire mandataire social devra conserver pendant la période de conservation fixée à 2 ans les actions qui lui ont été attribuées définitivement 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.

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.

3. ATTRIBUTION GRATUITE D'ACTIONS EN 2011

Le Conseil d'administration d'Eurosic a, lors de sa réunion du 15 février 2011, décidé d'attribuer gratuitement aux salariés de la Société 37 000 actions et a, dans les limites définies par l'Assemblée Générale du 14 avril 2010, arrêté le règlement d'attribution d'actions. Les conditions du règlement, telles qu'adoptées par décision du Conseil d'administration du 15 février 2012, sont décrites ci-dessous.

Cette attribution se décompose de la manière suivante :

- 10 000 actions pour Monsieur Jean-Eric VIMONT, Président Directeur Général, valorisées à la date de leur attribution à 314 900 € ;
- 27 000 actions pour les salariés valorisées à la date de leur attribution à 850 230 €.

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 15 février 2013,
- pour les bénéficiaires mandataires sociaux : le 15 février 2013.

3.1 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.

3.1.1 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.

3.1.2 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 2 000 actions

S'agissant de cette catégorie de bénéficiaires, les deux 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 27,11 euros par action ; et
- la Société devra avoir respecté les perspectives financières données au marché durant la période d'acquisition relatives au cash-flow courant ou tout autre indicateur de performance opérationnelle, à savoir : pour les exercices 2011 et 2012 la confirmation sur la base des comptes arrêtés à la clôture de l'exercice des perspectives financières données au marché en début d'exercice ou de tout autre indicateur de performance opérationnelle fixé en début d'exercice par le Conseil d'administration.

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 2 000 actions.

En ce qui concerne le critère de performance opérationnelle au titre de l'exercice 2011 du plan d'attribution gratuite d'actions, le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 15 février 2012, a constaté la réalisation du critère retenu, à savoir une progression du cash-flow courant supérieure à 5%.

3.2 Nombre d'actions acquises

3.2.1 S'agissant des bénéficiaires membres du personnel salarié dont l'attribution gratuite a porté sur 2 000 actions ou moins

Si la condition de « salarié » est satisfaite, le Bénéficiaire deviendra dans tous les cas propriétaire de la totalité des actions qui lui ont été attribuées gratuitement.

Les bénéficiaires devront conserver pendant la période de conservation fixée à 2 ans les actions qui lui ont été attribuées définitivement dans le cadre de ce plan d'attribution.

3.2.2 S'agissant des bénéficiaires membres du personnel salarié dont l'attribution gratuite a porté sur plus de 2 000 actions

Si la condition de « salarié » est satisfaite :

- le bénéficiaire deviendra dans tous les cas propriétaire des 2 000 premières actions qui lui ont 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 27,11 euros par action mais que les critères de performance opérationnelle ne sont pas satisfaits, le bénéficiaire ne deviendra propriétaire que de 30% des actions qui lui ont été attribuées gratuitement au-delà du seuil de 2 000 actions (les 2 000 premières étant acquises du seul fait du respect de la condition de « salarié ») ;
- et si les critères de performance opérationnelle sont satisfaits mais que la moyenne des 20 séances de bourse de l'action Eurosic est inférieure à 27,11 euros par action, le bénéficiaire ne deviendra propriétaire que de 70% des actions qui lui ont été attribuées gratuitement au-delà du seuil de 2 000 actions (les 2 000 premières étant acquises du seul fait du respect de la condition de « salarié ») ;
- et que les deux conditions complémentaires de cours de bourse et de performance opérationnelle sont réunies, le bénéficiaire deviendra à l'issue de la période d'acquisition propriétaire de la totalité des actions qui lui ont été attribuées gratuitement.

Les bénéficiaires devront conserver pendant la période de conservation fixée à 2 ans les actions qui lui ont été attribuées définitivement dans le cadre de ce plan d'attribution.

3.2.3 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 27,11 euros par action mais que les critères de performance opérationnelle ne sont pas satisfaits, le bénéficiaire ne deviendra propriétaire que de 30% des actions qui lui ont été attribuées gratuitement ;
- et si les critères de performance opérationnelle sont satisfaits mais que la moyenne des 20 séances de bourse de l'action Eurosic est inférieure à 27,11 euros par action, le bénéficiaire ne deviendra propriétaire que de 70% des actions qui lui ont été attribuées gratuitement ;
- et que les deux conditions complémentaires de cours de bourse et de performance opérationnelle ci-dessus sont réunies, le bénéficiaire deviendra à l'issue de la période d'acquisition propriétaire de la totalité des actions qui lui ont été attribuées gratuitement.

Le bénéficiaire mandataire social devra conserver pendant la période de conservation fixée à 2 ans les actions qui lui ont été attribuées définitivement dans le cadre de ce plan d'attribution, étant précisé que 20% des actions de la Société définitivement acquises au titre du présent plan devront être conservées jusqu'à la cessation de ses fonctions.

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 RÉSOLUTIONS 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26 ET 27 DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 17 AVRIL 2012

Assemblée générale extraordinaire du 17 avril 2012

Mesdames, Messieurs,

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 n° 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24 et 27)

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, avec faculté de subdélégation, 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/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ou titres financiers, avec maintien du droit préférentiel de souscription (17^{ème} résolution),
 - émission, par voie d'offre au public, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription (18^{ème} résolution),
 - émission, par placement privé (offre visée à l'article L.411-2 II du code monétaire et financier), d'actions ordinaires et de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription (19^{ème} résolution), et ce dans la limite annuelle de 20% du capital
 - émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, en cas d'offre publique d'échange (article L.225-148) initiée par votre société (24^{ème} résolution),
- de l'autoriser, par la 21^{ème} résolution et dans le cadre de la mise en œuvre de la délégation visée aux 18^{ème} et 19^{ème} résolutions, à fixer le prix d'émission dans les limites prévues par ces résolutions et dans la limite légale annuelle de 10% du capital social (article L.225-136 1^o alinéa 2).
- 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 (22^{ème} résolution), dans la limite de 10% du capital social.

Votre Conseil d'administration vous propose également, dans la 27^{ème} résolution, de pouvoir utiliser ces délégations en cas d'offre publique portant sur les titres de votre société, dans le cas où le premier alinéa de l'article L.233-33 du Code de commerce est applicable.

Le montant nominal global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme ne pourra excéder 200 millions d'euros au titre de la 17^{ème} résolution et 100 millions d'euros au titre des 18^{ème} et 24^{ème} résolutions. Le montant nominal global des titres financiers représentatifs de créances susceptibles d'être émis ne pourra excéder 400 millions d'euros pour la 17^{ème} résolution et 200 millions d'euros pour la 18^{ème} résolution.

Le nombre de titres à créer dans le cadre de la mise en œuvre des délégations visées aux 17^{ème}, 18^{ème} et 19^{ème} résolutions pourra être augmenté dans les conditions prévues à l'article L.225-135-1 du Code de commerce, si vous adoptez la 20^{ème} résolution.

Il appartient à votre Conseil d'administration d'établir un rapport conformément aux articles R.225-113 et suivants 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 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 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 18^{ème}, 19^{ème} et 21^{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 17^{ème}, 22^{ème} et 24^{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 18^{ème}, 19^{ème} et 20^{ème} résolutions.

Conformément à l'article R.225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de cette délégation par votre Conseil d'administration en cas d'émissions avec suppression du droit préférentiel de souscription et d'émissions de valeurs mobilières donnant accès au capital.

2. Emission d'actions ordinaires réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise dans le cadre des dispositions du Code de commerce et des articles L.3332-18 et suivants du Code du travail (résolution n° 25)

En exécution de la mission prévue par les articles L.225-135 et suivants du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur la proposition de délégation au Conseil d'administration de la compétence de décider une augmentation du capital, en une ou plusieurs fois, par émission d'actions ordinaires avec suppression du droit préférentiel de souscription, réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise de votre société, pour un montant maximum de 500 milliers d'euros, 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, la compétence pour décider une augmentation du capital et de supprimer votre droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires 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 la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

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 le contenu du rapport du Conseil d'administration relatif à cette opération et les modalités de détermination du prix d'émission des actions. Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions des augmentations de capital proposées, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des actions ordinaires à émettre données dans le rapport du Conseil d'administration.

Les conditions définitives des augmentations de capital n'étant pas fixées, nous n'exprimons pas d'avis sur celles-ci 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'utilisation de cette délégation par votre Conseil d'administration.

3. Réduction du capital social par annulation d'actions achetées (résolution n°26)

En exécution de la mission prévue à l'article L.225-209 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.

Votre Conseil d'administration vous propose de lui déléguer, pour une durée de 24 mois à compter du jour de la présente Assemblée, tous pouvoirs pour annuler, dans la limite de 10% de son capital, par période de 24 mois, les actions achetées au titre de la mise en œuvre d'une autorisation d'achat par votre société de ses propres actions dans le cadre des dispositions de l'article précité.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences conduisent à examiner si les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, qui n'est pas de nature à porter atteinte à l'égalité des actionnaires, sont régulières.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Les commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 5 mars 2012
KPMG Audit, Département de KPMG S.A.
Philippe Saint-Pierre
Associé

Neuilly-sur-Seine, le 5 mars 2012
PricewaterhouseCoopers Audit
Jean-Baptiste Deschryver
Associé

I.12. RAPPORT COMPLÉMENTAIRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION RELATIF À L'AUGMENTATION DE CAPITAL DÉCIDÉE PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 15 SEPTEMBRE 2011

ARTICLE R. 225-116 DU CODE DE COMMERCE

Chers Actionnaires,

Lors de l'Assemblée Générale mixte en date du 14 avril 2010 vous avez, dans le cadre de la dixième résolution, autorisé le Conseil d'administration à procéder à une augmentation de capital, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par émission d'actions ordinaires de la Société et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société. Le plafond de cette autorisation a été fixé à 200 000 000 euros en valeur nominale (étant précisé au dit plafond s'ajoutera le montant nominal des actions ou autres titres de capital à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières ou des titulaires d'autres droits donnant accès au capital ou à des titres de créances de la Société).

En vertu de cette délégation de compétence, le Conseil d'administration de la Société a décidé, dans sa séance du 15 septembre 2011, de procéder, en une seule fois, à l'attribution gratuite de 17 793 526 bons de souscription d'actions (les « BSA ») aux actionnaires de la Société dont les actions sont inscrites en compte à l'issue de la séance de bourse du 5 octobre 2011, à raison d'un (1) BSA par action détenue. Le Conseil a également décidé de procéder à l'annulation immédiate des BSA détachés des actions auto détenues.

Aux termes de la décision du Conseil d'administration du 15 septembre 2011, les BSA seront admis aux négociations sur le marché réglementé de NYSE Euronext à Paris du 6 octobre 2011 au 4 novembre 2011 inclus.

Le Conseil d'administration a décidé que onze (11) BSA donneront le droit de souscrire à quatre (4) actions nouvelles de la Société de seize (16) euros de nominal chacune, au prix de trente-quatre euros et trente centimes d'euros (34,30 €), soit une prime d'émission de dix-huit euros et trente centimes d'euros (18,30 €) [les « Actions Nouvelles »].

6 447 340 actions nouvelles de la Société pourront être émises au maximum, soit 36,23% du capital et 36,36% des droits de vote pré-opération. L'augmentation de capital qui résulterait de l'exercice de la totalité des BSA s'élèverait en valeur nominale à 103 157 440 euros, soit un montant brut, prime d'émission incluse, de 221 143 762 euros (l'« Augmentation de Capital »).

L'émission de BSA a pour objet de permettre à la Société de financer, à concurrence de 172,9 M€, l'acquisition d'un portefeuille d'immeubles de bureaux valorisé 346 M€. L'objectif de cette opération est de faire croître le patrimoine d'Eurosic d'environ 25%, d'augmenter la part des bureaux dans le portefeuille à 85% en renforçant la présence de la Société en régions et d'avoir un impact relatif sur le cash-flow par action.

Les conditions et les modalités de cette augmentation de capital sont plus amplement décrites dans le prospectus composé (i) du document « Informations relatives aux caractéristiques notamment juridiques, financières et comptables d'Eurosic » déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'« AMF ») le 20 juillet 2011 (lequel intègre par référence le document de référence de la Société déposé auprès de l'AMF le 24 mars 2011 sous le numéro D.11-0174 et le Rapport Financier Semestriel de la Société) et (ii) d'une note d'opération visée par l'AMF sous le numéro 11-448, en date du 4 octobre 2011.

Le présent rapport complémentaire a notamment pour objet de vous exposer l'incidence de l'émission des 6 447 340 actions susceptibles d'être émises sur exercice de l'intégralité des 17 730 186 BSA (après annulation des BSA détachés des actions auto détenues) sur la situation de l'actionnaire.

1. Incidence de l'émission des 6 447 340 actions nouvelles sur la participation d'un actionnaire détenant 1% du capital de la Société préalablement à l'émission des actions nouvelles et n'exerçant pas ses BSA

	Participation de l'actionnaire (en pourcentage)
Avant exercice des BSA et émission des Actions Nouvelles	1%
Après émission des Actions Nouvelles par exercice de l'intégralité des BSA	0,73%

2. Incidence de l'émission des 6 447 340 actions nouvelles sur la quote-part des capitaux propres part du Groupe au 30 juin 2011 pour le détenteur d'une action de la Société

	Quote-part des capitaux propres pour actionnaire détenant une action de la Société (en euros)
Avant exercice des BSA et émission des Actions Nouvelles	31,33 €
Après exercice de l'intégralité des BSA et émission des Actions Nouvelles	32,12 €

3. Incidence théorique sur la valeur boursière actuelle de l'action

Une valeur théorique indicative des BSA peut être estimée par l'utilisation du modèle Black & Scholes : appliqué aux BSA émis dans le cadre de la présente opération et sur la base des hypothèses suivantes, ce modèle conduit en fonction de la volatilité retenue à une valorisation théorique d'un BSA telle que présentée ci-dessous :

- Cours de référence d'Eurosic : 32,97 euros (cours de clôture le 30 septembre 2011) ;
- Prix d'Exercice des BSA : 34,30 euros ;
- Parité d'Exercice : 11 BSA permettant de souscrire 4 actions au Prix d'Exercice ;
- Durée : 30 jours calendaires ;
- Taux d'intérêt sans risque : 1,36% (Euribor 1 mois au 30 septembre 2011).

Sur la base de la volatilité historique à un an, qui s'élève à 14,5% au 30 septembre 2011, la valeur théorique du BSA ressort à 0,04 euro (Black & Scholes).

Il est précisé que cette approche théorique est donnée à titre purement indicatif et ne préjuge en rien de l'évolution future de l'action.

4. Incidence de l'émission sur les titres donnant accès au capital

Néant.

Le Conseil d'administration

I.13. RAPPORT DE SYNTHÈSE DES EXPERTS IMMOBILIERS

Paris, le 31 janvier 2012

à l'attention de Monsieur Jean-Eric Vimont
Président-Directeur Général
Groupe Eurosic
21 boulevard de la Madeleine
75001 Paris

Nous avons l'honneur de vous remettre, ci-joint, notre rapport condensé concernant l'estimation au 31 décembre 2011 de la valeur vénale d'actifs propriétés du GROUPE EUROSIC

1. Contexte général de la mission

Cadre général

Le Groupe Eurosic nous a demandé, par contrats d'expertises, de procéder à l'estimation de la valeur vénale des actifs de son patrimoine. Cette demande s'inscrit dans le cadre de l'évaluation semestrielle de son patrimoine.

Nos missions sont réalisées en toute indépendance.

Les sociétés d'Expertises DTZ Eurexi, CBRE Valuation et Catella Valuation n'ont aucun lien capitalistique avec le Groupe Eurosic. Les sociétés d'Expertises DTZ Eurexi, CBRE Valuation, et Catella Valuation confirment que les évaluations ont été réalisées par et sous la responsabilité d'évaluateurs qualifiés.

Les honoraires annuels facturés au Groupe Eurosic sont déterminés avant la campagne d'évaluation. Ils représentent moins de 10% du chiffre d'affaires de chaque société d'expertise.

La rotation des experts est organisée par le Groupe Eurosic.

Nous n'avons pas identifié de conflit d'intérêt sur cette mission.

La mission est en conformité avec la recommandation de l'AMF sur la représentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées publiées le 8 février 2010.

Mission actuelle

Notre mission a porté sur l'évaluation de la valeur vénale de 57 actifs en France. Pour cette mission, le Groupe Eurosic nous a demandé de réaliser des expertises initiales, des actualisations sur pièces ou avec visites lorsque les actifs ont fait l'objet d'une expertise initiale depuis moins de 4 ans.

Notre mission a porté sur l'estimation de la valeur vénale en l'état d'occupation annoncé au 31 décembre 2011.

Les actifs expertisés sont tous situés sur le territoire national. Il s'agit d'actifs de placement détenus en pleine propriété ou en copropriété ou en bail à construction, par le Groupe Eurosic. Les actifs sont des bureaux, des commerces, des plateformes logistiques ou des ensembles de loisirs.

Les actifs des différents portefeuilles sont loués à divers preneurs dans le cadre de baux commerciaux pourvus ou non de périodes fermes de 3, 6, 9, ou 12 ou 15 ans ou de baux dérogatoires.

Il est rappelé ici que lorsque le mandant est preneur aux termes d'un contrat de crédit-bail, l'Expert effectue exclusivement l'évaluation des biens sous jacents au contrat et non le contrat de crédit-bail. De la même façon, lorsqu'un bien immobilier est détenu par une société ad hoc, la valeur de ce dernier a été estimée selon l'hypothèse de la vente de l'actif immobilier sous jacent et non pas celle de la société.

2. Conditions de réalisation

Eléments d'étude

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués, et qui sont supposés sincères et correspondre à l'ensemble des informations et documents en possession ou à la connaissance du mandant, susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur vénale du portefeuille. Ainsi, nous ne consultons pas les titres de propriété et les actes d'urbanisme.

Référentiels

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

- Les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000,
- La Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière,
- Principes posés par le code de déontologie des SIIC.

Méthodologie retenue

Pour les actifs constitutifs des différents portefeuilles, s'agissant de biens d'investissement, nous avons retenu la méthode par le rendement ainsi que la méthode par « discounted cash-flow ».

3. Valeur vénale globale au 31 décembre 2011

3.1. Valeur vénale expertisée par la société d'expertise DTZ Eurexi

La valeur vénale globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif.

- Présentation des valeurs d'expertise par classe d'actifs :

Typologie d'actifs	Valorisation	Nombre
Actifs de bureaux	618 090 000 € HF HD	6
Actifs de diversification	0 € HF HD	0
Total	618 090 000 € HF HD	6

- **(Observations (éventuelles) de l'expert DTZ Eurexi)**

L'actif Avant Seine a fait l'objet d'une évaluation au 31 décembre 2011, dans le cadre de l'hypothèse particulière selon laquelle une promesse de vente de l'actif est supposée signée à la date d'évaluation pour une cession effective au 30 juin 2012.

3.2 Valeur vénale expertisée par la société d'expertise Catella Valuation

La valeur vénale globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif.

- Présentation des valeurs d'expertise par classe d'actifs :

Typologie d'actifs	Valorisation	Nombre
Actifs de bureaux	596 060 000 € HF HD	7
Actifs de diversification	256 098 000 € HF HD	18
Total	852 158 000 € HF HD	25

- **(Observations (éventuelles) de l'expert Catella Valuation)**

Néant

3.3 Valeur vénale expertisée par la société d'expertise CBRE Valuation

La valeur vénale globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif.

- Présentation des valeurs d'expertise par classe d'actifs :

Typologie d'actifs	Valorisation	Nombre
Actifs de bureaux	256 530 000 € HF HD	26
Actifs de diversification	0 € HF HD	0
Total	256 530 000 € HF HD	26

- **(Observations (éventuelles) de l'expert CBRE Valuation)**

Néant

4. Observations générales

Ces valeurs s'entendent sous réserve de stabilité du marché et de l'absence de modifications notables des immeubles entre la date des expertises et la date de valeur.

Ce rapport condensé est un élément indissociable de l'ensemble des travaux réalisés par chacun des Experts dans leur mission. Chacun des Experts confirme les valeurs des immeubles dont il a lui-même réalisé l'expertise ou l'actualisation, sans prendre de responsabilité pour celles effectuées par les autres cabinets d'expertise.

Société d'expertise DTZ Eurexi
Monsieur Marc GUILLAUME, MRICS
Directeur

Société d'expertise CBRE Valuation
Monsieur Denis FRANCOIS, FRICS
Président

Société d'expertise Catella Valuation
Jean-François DROUETS, FRICS - REV
Managing Director



II. RENSEIGNEMENTS JURIDIQUES

163

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

II.1.4.1 Siège social

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 des actionnaires.

Le Conseil d'administration du 15 février 2012 a décidé de transférer le siège social de la Société du 21, boulevard de la Madeleine, 75001 Paris au 49, avenue d'Iéna, 75016 Paris (tél. : 01 45 02 23 38). Ce changement de siège social sera soumis pour ratification à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

II.1.4.2 Forme juridique et législation applicable

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

Au 1^{er} janvier 2011, Nexity Participations et Banque Palatine détenaient respectivement 32,07% et 20,12% du capital et des droits de vote de la Société Eurosic.

Le 15 juin 2011, Nexity Participations et Banque Palatine ont cédé leurs participations au capital de la société Eurosic. Ces participations ont été acquises par Monroe, Prédica, ACM Vie et Covéa à hauteur respectivement de 19,4%, 13,1%, 13,1% et 6,6%. Monroe a déposé le 4 juillet 2011 un projet d'offre publique d'achat volontaire sur le capital d'Eurosic. A l'issue de l'offre publique d'achat, la participation de Monroe représentait 39,9% du capital de la société. Entre le 5 octobre 2011 et le 4 novembre 2011, Eurosic a réalisé une augmentation de capital par attribution gratuite de bons de souscription d'actions (« BSA ») à ses actionnaires. A l'issue de cette augmentation de capital, les participations des principaux actionnaires se répartissaient comme suit : Monroe 37,9%, Prédica 16,6%, Covéa 15,5%, ACM Vie 12,8%, PHRV 8,1% et Cofitem-Cofimur 5,2%.

Le capital social est, au 31 décembre 2011, à la connaissance de la Société, réparti comme suit :

Principaux actionnaires	Nombre d'actions au 31/12/2011	% du capital	Nombre de droits de vote	% de droits de vote privés au 31/12/2011
MONROE (Batipart)	8 693 461	38,1%	8 693 461	38,2%
PRÉDICA	3 790 081	16,6%	3 790 081	16,6%
ACM VIE	2 915 441	12,8%	2 915 441	12,8%
COVÉA	3 549 327	15,5%	3 549 327	15,6%
P.H.R.V.	1 858 397	8,1%	1 858 397	8,2%
COFITEM-COFIMUR	1 186 151	5,2%	1 186 151	5,2%
Auto détention	67 479	0,3%		0,0%
Autres actionnaires	779 537	3,4%	779 537	3,4%
Nombre total d'actions formant le capital	22 839 874	100,0%	22 772 395	100,0%
Action de concert entre PHRV et COFITEM - COFIMUR				

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 2010, 31 décembre 2009, 31 décembre 2008 et 31 décembre 2007, à la connaissance de la Société, était réparti comme suit :

Actionnariat Eurosic au 31 décembre 2010						
Principaux actionnaires	Nombre d'actions au 31/12/2010	% du capital	Nombre de droits de vote	Actions privées de droits de vote	% de droits de vote	% de droits de vote privés
NEXITY PARTICIPATIONS	5 705 939	32,1%	5 705 939	0	32,1%	0,0%
BANQUE PALATINE	3 579 489	20,1%	3 558 706	20 783	20,0%	0,1%
P.H.R.V.	1 871 396	10,5%	1 871 396	0	10,5%	0,0%
COFITEM - COFIMUR	1 186 100	6,7%	1 186 100	0	6,7%	0,0%
GENERALI VIE IMMOBILIER COTE	1 228 620	6,9%	1 228 620	0	6,9%	0,0%
MORGAN STANLEY Real Estate Special Situations Fund III	1 058 039	5,9%	1 058 039	0	5,9%	0,0%
COVÉA	925 435	5,2%	925 435	0	5,2%	0,0%
Auto détention	83 585	0,5%	0	83 585	0,0%	0,5%
Autres actionnaires	2 154 924	12,1%	2 154 924	0	12,1%	0,0%
Nombre total d'actions formant le capital	17 793 526	100,0%	17 689 158	104 368	99,4%	0,6%
Action de concert entre PHRV et COFITEM - COFIMUR						

Actionnariat Eurosic au 31 décembre 2009			
Actionnaires	Nombre d'actions	Droits de vote	% 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%
MORGAN STANLEY REAL ESTATE SPECIAL SITUATIONS FUND III	978 620	978 620	5,89%
COVÉA	855 974	855 974	5,15%
Auto détention	68 578	0	0,41%
Autres actionnaires	2 108 489	2 108 489	12,68%
Nombre total d'actions formant le capital	16 628 443	16 559 865	100,00%

165

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%
MORGAN STANLEY REAL ESTATE SPECIAL SITUATIONS FUND III	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%

Actionnariat Eurosic au 31 décembre 2007

Actionnaires	Nombre d'actions	Droits de vote	% Capital
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%
MORGAN STANLEY REAL ESTATE SPECIAL SITUATIONS FUND III	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%
Nombre total d'actions formant le capital	16 553 968	16 079 519	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

A la date du présent document, la société n'est pas contrôlée.

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

Nous vous rappelons qu'Eurosic a réalisé une augmentation de capital par attribution gratuite de bons de souscription d'actions (« BSA ») à ses actionnaires du 5 octobre 2011 au 4 novembre 2011. Le montant brut définitif de l'augmentation de capital s'élève à 173,1 M€ correspondant à la création de 5 046 348 actions nouvelles. Le capital social d'Eurosic a ainsi été porté à 365 437 984 euros divisé en 22 839 874 actions.

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 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	149 878 827,78F	1 428 055	104,95 F
10/10/2000	Conversion du capital en euros	0	0	0	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 €	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 €	176 920 240 €	11 057 515	16 €
11/07/2007	Augmentation de capital en numéraire	5 375 841	86 191 904 €	203 843 853 €	263 112 144 €	16 444 509	16 €
11/07/2007	Augmentation de capital en numéraire	120 612	1 751 344 €	4 141 929 €	264 863 488 €	16 553 968	16 €
13/11/2008	Augmentation de capital en numéraire	74 475	1 191 600 €	73 854 €	266 055 088 €	16 628 443	16 €
18/05/2010	Augmentation de capital	1 165 083	18 641 328 €	7 190 843 €	284 696 416 €	17 793 526	16 €
04/11/2011	Augmentation de capital	5 045 384	80 741 568 €	92 348 168 €	365 437 984 €	22 839 964	16 €

L'évolution détaillée du capital social 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
Augmentation de capital – distribution du dividende en actions	+1 165 083	16 €	18 641 328
Situation au 31/12/2010 (en €)	17 793 526	16 €	284 696 416 €
Augmentation de capital	+5 045 384	16€	80 726 144 €
Situation au 31/12/2011 (en €)	22 839 964	16 €	365 437 984 €

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

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 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 14 bis)

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 bénéfices de la Société exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C II du Code Général des Impôts devant, au titre de chaque action détenue par ledit actionnaire à prélèvement, être mises en paiement en sa faveur en application de la décision de distribution susvisée ou d'un rachat d'actions, seront réduites à concurrence du montant du prélèvement dû par la Société au titre de la distribution de ces sommes et / ou de la dette complémentaire.

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

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

Article 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 bénéfices de la Société ou d'une SIIC Fille exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C II du Code Général des Impôts, qu'un actionnaire était un actionnaire à prélèvement à la date de la mise en paiement 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 15 avril 2011, dans sa 13^{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 le crédit syndiqué du 9 octobre 2007, le crédit Palmer du 14 octobre 2011, le crédit corporate du 26 avril 2007 et le crédit Avant Seine du 14 juin 2011. Ces conventions sont décrites au paragraphe 6.8 dans les comptes consolidés d'Eurosic de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

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.

Nous vous proposons de décider lors de la prochaine Assemblée Générale de modifier les stipulations du quatrième alinéa de l'article 11 des statuts de la Société qui serait désormais rédigé comme suit : « Outre les obligations légales d'information de franchissement de seuils prévus par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, venant à détenir ou cessant de détenir, directement ou indirectement, au sens des articles L.233-9 et L.233-10 du Code de commerce, un nombre d'actions représentant un deux-centième (0,5%) du capital social ou des droits de vote de la Société, ou un quelconque multiple de ce pourcentage, est tenue d'informer la Société du nombre total d'actions, de titres donnant accès au capital (immédiatement ou à terme) et de 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 quatre (4) jours de négociation à compter du franchissement du ou desdits seuils. Les sociétés de gestion de fonds communs de placement sont tenues de procéder à cette information pour l'ensemble des actions de la Société détenues par les fonds qu'elles gèrent. »

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 ont été retenus pour apprécier la qualification d'indépendant des membres du Conseil d'administration :

- I. ne pas être salarié ou mandataire social de la Société, salarié ou administrateur d'un actionnaire détenant le contrôle, seul ou de concert, de la Société au sens de l'article 233-3 du Code de Commerce ou des sociétés qu'il consolide et ne pas l'avoir été au cours des 5 dernières années ;
- II. ne pas être mandataire social d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un mandataire social de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de 5 ans) détient un mandat d'administrateur ;
- III. 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 ;
- IV. ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ;
- V. ne pas avoir été auditeur légal ou contractuel de la Société au cours des 5 dernières années ;
- VI. 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.

Le Conseil d'administration du 15 février 2011 a procédé à l'examen de la qualification de ses membres, au regard des critères d'indépendance ci-dessus et après discussion, a constaté que les membres du Conseil pouvant être qualifiés comme indépendants sont :

Monsieur Gérard AUBERT (Président du Comité d'investissement)

Madame Marie-Françoise DUBAIL (Présidente du Comité des nominations et des rémunérations)

Monsieur Alfonso MUNK

Monsieur Jean-Paul SORAND (Président du Comité d'audit)

GENERALI VIE (Président du Comité de développement durable)

Le Conseil d'administration lors de sa réunion du 21 juin 2011 a examiné la situation des nouveaux administrateurs cooptés, MONROE, ACM VIE, MMA VIE, PRÉDICA et PHRV, au regard des critères d'indépendance définis par le code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées publié par l'AFEP et le MEDEF et a constaté qu'en égard notamment à leur liens avec les actionnaires principaux de la Société, ces administrateurs ne peuvent satisfaire aux critères d'indépendance susvisés.

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

Le Règlement Intérieur du Conseil d'administration d'Eurosic prévoit, dans son article 2.4, une procédure de gestion des conflits d'intérêts potentiels. Il institue, afin de prévenir la survenance de tels conflits à l'occasion d'une réunion du Conseil ou d'un Comité, un processus de prévention en amont dans le cadre de la présentation des dossiers relatifs aux points de l'ordre du jour soumis au Conseil ou à un Comité.

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 aucun lien familial entre les membres du Conseil d'administration.

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.

173

II.5.3. Informations sur les contrats de services liant les membres des organes de direction 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 de 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 Monsieur Jean-Eric Vimont		
Nom et fonction du dirigeant mandataire : Jean-Eric VIMONT , Président Directeur Général	Exercice clos le 31/12/2010	Exercice clos le 31/12/2011
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	423 476 €	450 814 €
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)	178 214 €	232 559 €
Total	601 690 €	683 373 €

Tableau 2
Tableau récapitulatif des rémunérations en brut de Monsieur Jean-Eric Vimont

Nom et fonction du dirigeant mandataire Jean-Eric VIMONT Président Directeur Général	Montants au titre de l'exercice clos le 31/12/2010		Montants au titre de l'exercice clos le 31/12/2011	
	dus au 31.12.2010	versés au 31.12.2010	dus au 31.12.2011	versés au 31.12.2011
Rémunération fixe	240 000 €	240 000 €	250 000 €	250 000 €
Rémunération variable	170 000 €	140 000 €	185 000 €	155 000 €*
Rémunération exceptionnelle	0 €	0 €	0 €	0 €
Jetons de présence	13 476 €	4 000 €	15 814 €	13 476 €
Avantage en nature	Néant	Néant	Néant	Néant
Total	423 476 €	384 000 €	450 814 €	418 476 €

* Variable dû au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2010 versé en 2011

Tableau 3
Jetons de présence Eurosic*

Membres du Conseil d'administration d'Eurosic au cours de l'exercice clos le 31/12/2011	Jetons de présence au titre de l'exercice clos le 31/12/2010	Jetons de présence au titre de l'exercice clos le 31/12/2011
M. Jean-Eric VIMONT – Président Directeur Général	13 476 €	15 814 €
M. Gérard AUBERT	16 276 €	17 314 €
M. François COUCHOU MEILLOT		1 959 €
Mme Marie-Françoise DUBAIL	18 476 €	19 814 €
M. Alfonso MUNK	9 276 €	8 128 €
M. Jean-Paul SORAND	14 476 €	15 814 €
GENERALI VIE - M. Philippe DEPOUX	13 276 €	11 814 €
ACM VIE - M. François MORRISSON		7 376 €
MONROE - M. Charles RUGGIERI		7 376 €**
MMA VIE - M. Philippe NARZUL		9 376 €
PRÉDICA – Mme Françoise DEBRUS		8 226 €
PHRV – François THOMAZEAU		9 376 €
M. Daniel KARYOTIS – Vice Président	10 488 €	4 271 €
NEXITY REIM - M. Laurent DIOT	11 476 €	5 338 €
NEXITY Participations - Mme Catherine STEPHANOFF	10 476 €	2 938 €
NEXITY ENTREPRISES - M. Daniel VALOATTO	6 276 €	2 938 €
BANQUE PALATINE - M. Jean-Marc RIBES	7 476 €	2 938 €
BPCE - M. François RIAHI	8 676 €	2 252 €
NEXITY - M. Hervé DENIZE	13 276 €	6 938 €
Total	153 400 €	160 000 €

* Aucune rémunération autre que les jetons de présence n'a été perçue par les mandataires non-dirigeants d'Eurosic

** Ces jetons de présence donneront lieu à l'application d'une retenue à la source.

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 attribuées durant l'exercice	Prix d'exercice	Période d'exercice
Jean-Eric VIMONT	Néant					

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			

Tableau 6
Actions de performance attribuées à chaque dirigeant mandataire social

Actions de performance attribuées 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 31/12/2011	Date d'acquisition	Date de disponibilité
Jean-Eric VIMONT	15/02/2011	10 000 actions	232 559 €	15/02/2013	15/02/2015

175

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
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 Régime de l'art. 83 du CGI Montant comptabilisé : 12 019 € (*)	Oui (*)	Non

(* Se référer au paragraphe 4.2 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 2010)

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 d'administration soit propriétaire d'un nombre d'actions de la Société, sans qu'une obligation légale en ce sens existe.

Nous vous rappelons que l'Assemblée Générale d'Eurosic du 2 septembre 2009 a décidé de supprimer l'obligation pour les membres du Conseil d'administration de détenir au moins une action de la Société et a décidé ainsi de supprimer l'article 24 des statuts intitulé «Détenion d'actions».

Figurent ci-après les participations détenues dans la Société par les membres du Conseil d'administration au 31 décembre 2010 :

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 31/12/2011	Options sur les actions
Monsieur Jean-Eric VIMONT Président Directeur Général	1	Aucune
Monsieur Gérard AUBERT Membre du Conseil d'administration	0	Aucune
Monsieur François COUCHOU-MEILLOT Membre du Conseil d'administration	0	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	8 098	Aucune
ACM VIE représentée par Monsieur François MORRISSON Membre du Conseil d'administration	2 915 441	Aucune
GENERALI VIE représentée par Monsieur Philippe DEPOUX Membre du Conseil d'administration	0	Aucune
PHRV représentée par Monsieur François THOMAZEAU Membre du Conseil d'administration	1 858 397 *	Aucune
PRÉDICA représentée par Madame Françoise DEBRUS Membre du Conseil d'administration	3 790 081	Aucune
MMA VIE représentée par Monsieur Philippe NARZUL Membre du Conseil d'administration	3 549 327 **	Aucune
MONROE représentée par Monsieur Charles RUGGIERI Membre du Conseil d'administration	8 693 461	Aucune

* Action de concert avec la société COFITEM-COFIMUR

** Nombre d'actions détenues par la société COVÉA qui agit de concert avec l'ensemble des sociétés du groupe qu'elle contrôle (GMF Vie, MMA Vie, MAAF Vie SA, Covéa Risks, MAAF Assurances, MAAF Santé, GMF Assurances, GMF Mutuelle, Assistance protection juridique, Sauvegarde, Fidélia et Cité Européenne)

II.5.6. Mandats des administrateurs

Le tableau ci-dessous présente la composition du Conseil d'administration de la Société au 31 décembre 2011, la fonction principale exercée dans la Société par les membres du Conseil ainsi que les principales activités exercées en dehors de la Société lorsqu'elles sont significatives, et les autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années arrêtés au 31 décembre 2011.

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>France - 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, SAS Eurosic Palmer : représentant d'Eurosic, Président - SCI Multimédia, SCI Tower, SCI Delos, SCI Doret Antarès : 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 - En cours : Néant</p> <p>Expirés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • CAPNEXI OPC I : Président et Administrateur • SA DELCIS : représentant permanent de SIG 30 PARTICIPATIONS : Administrateur • SA CIOGER : représentant permanent de GCE Services Immobiliers : membre du Conseil de surveillance • OPPORTUNITE PLACEMENT CIOGER 1 SPPICAV RFA : représentant permanent de GCE IMMOBILIER • VECTRANE : Administrateur, membre du Comité d'investissement et Président du Comité d'audit • Eurosic : Président du Directoire, membre 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 Délégué du pôle d'investissement <p>À l'étranger (expirés) :</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>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>France - 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 - En cours :</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>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</p>	<p>France - En cours :</p> <ul style="list-style-type: none"> • FONCIERE 7 INVESTISSEMENT: Président du Conseil d'administration • ICADE: Membre du Conseil d'administration • SCH RESIDENCE SNC: Président <p>À l'étranger - En cours :</p> <ul style="list-style-type: none"> • SER: Directeur Général • GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS SA: Président • FUNDLOGIC STRUCTURED PRODUCTS SICAV: Administrateur • MSREF VI HEDGING LTD.: Vice Président • MSREF VI INTERNATIONAL HOLDINGS GP LLC: Vice Président • MSREF VII HEDGING GP. LTD: Vice Président • BARBARESCO LENDER – T: Président • TOWER FINANCE COMPANY: Président <p>Expirés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • BRACOR INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA: Membre du Conseil d'administration • ABYARA PLANEJAMENTO IMOBILIARIO SA: Membre du Conseil d'administration • RBMS PROPERTIES SA: Membre du Conseil d'administration • MIXTA AFRICA SA: Membre du Conseil d'administration • LAR SOL MS SL: Président • HOTELERA EL CARMEN SL: Président du Conseil d'administration • COMPAGNIE LA LUCETTE: Président du Conseil d'administration • FINANCIERE PALMER SARL: Membre du Conseil d'administration • FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE SA: Membre du Conseil de Surveillance • PUENTE GENIL RETAIL ASSETS SL: Président • PUERTOLLANO RETAIL ASSETS SL: Président • SARL BEAUNE: Président • SNC VAILLANT PEUPLIERS: Président • CARLTON DANUBE CANNES SNC: Président du Conseil d'administration • CEUTA RETAIL ASSETS SL: Président • DESARROLLOS LAR SOL MS SL: Président • SOCIETE DES HOTELS REUNIS SAS: Président • ELBA PARIS I SAS: Directeur Général • ELBA PARIS II SAS: Directeur Général • ELBA ROISSY SAS: Directeur Général • ELBA STRASBOURG I SAS : Directeur Général • ELBA STRASBOURG II SAS : Directeur Général • MSREF HOTEL DANUBE I SAS: Président • MSREF HOTEL DANUBE II SAS: Président • MS EDIFICIO SANTA HORTENSIA SL: Président • MEOF CORNELLA SL: Président • NAVALMORAL RETAIL ASSETS SL: Président • SOCIETE IMMOBILIERE DE STRASBOURG HERRENSCHMIDT EURL: Directeur Général • SSF II UK HOLDINGS – TE LIMITED : Président • SOCIETE D'EXPLOITATION HOTELIERE DE ROISSY SASU: Directeur Général • SOCIETE D'EXPLOITATION HOTELIERE DU PALAIS SAS: Directeur Général • GLOBAL HEIMDALL SL: Directeur Général • GLOBAL NIORD SL : Directeur Général
<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 et des comptes</p>	<p>France - En cours :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aucun autre mandat au 31/12/2011 que celui assuré chez Eurosic. <p>À l'étranger - En cours : Néant</p> <p>Expirés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • GECIMED Administrateur (poste supprimé depuis l'OPRO de juin 2011) • HAUSSMANN IMMOBILIER (poste supprimé après liquidation de la SCPI au 1^{er} semestre 2011) • Société des Immeubles de France (SIF) : Administrateur • Compagnie Financière de Paris (C.F.P.) : Administrateur • Vectrane : Administrateur • Gecina : Administrateur
<p>François COUCHOU – MEILLOT</p> <p>Date de nomination 14/11/2011</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</p>	<p>France - En cours :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Administrateur de PROMOGIM • Administrateur de BATIPART <p>À l'étranger - En cours: Néant</p> <p>Expirés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Président de SOFLIM • Administrateur de NEXITY • Administrateur de la FINANCIERE IMMOBILIERE CALYON • Administrateur de FICACIB • Administrateur de FINAMUR • Administrateur de SLIBAIL MURS • Représentant permanent de CACIB chez PROMOGIM GROUPE • Représentant permanent de CACIB chez PROMOGIM • Membre du Conseil de Surveillance de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE • Membre du Conseil de Surveillance de SUVIMO HABITATION

<p>Charles RUGGIERI Représentant MONROE</p> <p>Date de nomination 21/06/2011</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 d'investissement et du Comité des Nominations et des Rémunérations</p>	<p>France - En cours :</p> <ul style="list-style-type: none"> • BATIGERE S.A.S. : Président d'honneur • BATIPART S.A.S. : Président et administrateur • KORIAN SA : Vice-Président du Conseil de Surveillance • CIC EST : administrateur • GROUPE PROMEO S.A. – société cotée : administrateur • L'ARSENAL (association) : administrateur • MANUTAN INTERNATIONAL S.A. – société cotée : administrateur • GROUPE ICN : administrateur • NOVAE S.A.S. : représentant de BATIPART SAS, Président • PROVAL S.A.S. : représentant de BATIPART SAS, Président • BATIPART SANTE S.A.S. : représentant de BATIPART SAS, Président • SCI DU 28 RUE DUMONT D'URVILLE: représentant de BATIPART SAS, Gérant • MEDICA S.A. – société cotée : représentant de Monroe, administrateur <p>À l'étranger - En cours :</p> <ul style="list-style-type: none"> • JPF S.A. - société de droit luxembourgeois : Président et administrateur • MONROE S.A. - société de droit luxembourgeois: administrateur • MONROE Invest S.A. - société de droit luxembourgeois : administrateur <p>Expirés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • ANTHEMIS SAS : représentant de BATIPART SAS, Président • BENI Stabili – société de droit italien : Président • Foncière des Regions : Président du Conseil de surveillance • Foncière des Murs SCA : membre du Conseil de surveillance • Foncière Europe Logistique SCA : membre du Conseil de surveillance • Foncière Développements Logements SA : administrateur • IMMEO Wohnen – société de droit allemand : membre du Conseil de surveillance • Batipart SA : Président • Usine d'électricité de Metz SA EML : administrateur • Cherbourg Hôtel SAS : représentant de Batipart, Président • BTP 6 SAS : représentant de Batipart, Président • BTP 7 SAS : représentant de Batipart, Président • BTP 8 SAS : représentant de Batipart, Président • BTP 2 SC : représentant de Batipart, Gérant • Batipart Hôtel SAS : représentant de Batipart, Président • Batipart Immobilier SAS : représentant de Batipart, Président • Batipart Participations SAS : représentant de Batipart, Président
<p>Philippe DEPOUX représentant GENERALI VIE</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 de GENERALI VIE membre du Conseil d'administration, Président du Comité de développement durable</p>	<p>France - En cours :</p> <ul style="list-style-type: none"> • GENERALI IMMOBILIER CONSEIL SAS : Président • FONCIERE DES MURS : représentant permanent de GENERALI FRANCE ASSURANCES au Conseil de surveillance • FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS : représentant permanent de GENERALI VIE au Conseil de surveillance • FONCIERE DES REGIONS : représentant permanent de GENERALI VIE au Conseil de Surveillance • SILIC : représentant permanent de GENERALI IARD • SCPI GENERALI HABITAT : représentant permanent de GENERALI VIE au Conseil de surveillance • IMMOCIO : Président • IEIF : Administrateur • CLUB DE L'IMMOBILIER D'IDF : Administrateur • ULI (URBAN LAND INSTITUTE) : administrateur • AMO (ARCHITECTURE ET MAÎTRES D'OUVRAGE) : administrateur <p>À l'étranger - En cours : Néant</p> <p>Expirés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • SOCIETE FONCIERE 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>Philippe NARZUL représentant MMA VIE</p> <p>Date de nomination 21/06/2011</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'investissement, membre du Comité de développement durable</p>	<p>France - En cours :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Catalogne Participations : Président • Covéa Fleet : représentant de MMA IARD Assurances, membre du Conseil de surveillance • Covéa Fleet Solutions : représentant de MMA IARD Assurances, administrateur • Covéa Groupe : représentant de Catalogne Participations, Président • Foncière Développement Logements : représentant de GMF VIE, administrateur • Le Mans Conseil : Président Directeur Général • Lybernet Assurances, représentant de MMA Participations, membre du Conseil de surveillance • MMA Alternative Fund : administrateur • MMA Participations : Président • SC Sportive des MMA : Président du Collège de gérance <p>À l'étranger - En cours :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le Mans Holdings PLC: administrateur (Grande-Bretagne) • MMA Holdings UK: administrateur (Grande Bretagne) • Covéa Lux : administrateur (Luxembourg) <p>Expirés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • SCPI COFIPIERRE 3 : Président du collège de gérance • LMIH: Managing Director B (Pays-Bas)

<p>François THOMAZEAU Représentant PHRV</p> <p>Date de nomination 21/06/2011</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'investissement et du Comité de développement durable</p>	<p>France - En cours :</p> <ul style="list-style-type: none"> • IDINVEST PARTNERS (ex AGF PRIVATE EQUITY) : Membre Conseil d'administration • IDI : Membre Conseil de Surveillance • COFITEM-COFIMUR : Administrateur • NOAM EUROPE EXPANSION (SICAV) : Censeur • FONCIERE DES 6^{ème} ET 7^{ème} ARRONDISSEMENTS : Président du Conseil d'administration • PHRV (PARIS HOTEL ROISSY VAUGIRARD) : Président du Conseil d'administration • FONCIERE PARIS France : Représentant permanent de Cofitem-Cofimur au Conseil d'administration • BOLLLORE : Administrateur • Locindus : Vice-Président Conseil d'administration • FCDE : Membre Conseil de Surveillance <p>À l'étranger - En cours :</p> <ul style="list-style-type: none"> • ALLIANZ BELGIUM (Belgique) : Président Conseil d'administration <p>Expirés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • ALLIANZ France (ex AGF SA) : Directeur Général Délégué et Administrateur • AGF Holding France SAS : Directeur Général Délégué et Administrateur • ALLIANZ France International (anciennement AGF International) : Président Directeur Général • ALLIANZ Holding France SAS : Directeur Général • ACAR, ALLIANZ Africa (anciennement AGF Afrique) et CHÂTEAU LAROSE TRINTAUDON : Président du Conseil d'administration • AGF Private Equity : Président du Conseil de Surveillance • EULER HERMÈS : Vice Président du Conseil de Surveillance • ALLIANZ Global Investors France, ALLIANZ Vie (anciennement AGF Vie), ALLIANZ : administrateur • IARD (anciennement AGF IART), ALLIANZ Alternative Asset Management, SIIC DE PARIS, CARENE, GIE ALLIANZ INVESTMENT MANAGEMENT PARIS, PROTEXIA France, MAG SAS (anciennement dénommée MONDIAL ASSISTANCE AG), GIE ALLIANZ Informatique (anciennement GIE AGF Informatique : membre du Conseil de Surveillance • ALLIANZ France : représentant permanent au Conseil d'administration de ALLIANZ Banque (anciennement dénommée BANQUE AGF) • BOLLORÉ : Représentant permanent d'AGF Vie, administrateur • LOCINDUS, ARSA BV, W Finance : Membre du Conseil de Surveillance • ALLIANZ Brasil Seguros, AGF HOLDINGS UK, AGFINSURANCE, ALLIANZ BELGIUM et COMPANIA COLOMBIANA DE INVERSION COLSEGUROS : Président du Conseil d'administration • AGF Brasil Seguros, ADRIATICO DE SEGUROS, INMOBILIARA DRIAVENA, AGF Belgium Holding, AGF Bénélux, Caisse de retraite AGF : Président du Conseil d'administration • Vice Président du Conseil d'administration de AGF RAS Holding et de AGF Brasil Seguros. • MONDIAL ASSISTANCE AG : Vice Président Délégué • THOMPSON CLIVE (Jersey n°3) Ltd et ALLIANZ Seguros y Reaseguros : Administrateur à l'étranger • ALLIANZ Nederland Groep : Membre du Conseil de Surveillance • AGF IART : Directeur Général
<p>François MORRISSON Représentant ACM VIE</p> <p>Date de nomination 21/06/2011</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'investissement</p>	<p>France - En cours :</p> <ul style="list-style-type: none"> • FONCIERE DES MURS : Membre du Conseil de Surveillance - représentant permanent de la société ACM Vie depuis le 22 mars 2011
<p>Françoise DEBRUS Représentant PRÉDICA</p> <p>Date de nomination 21/06/2011</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'investissement, membre du Comité d'audit</p>	<p>France - En cours :</p> <ul style="list-style-type: none"> • FONCIERE DES MURS SCA : membre du Conseil de Surveillance • FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS SA : représentant de PRÉDICA, administrateur • ALTAREA : membre du Conseil d'administration • RAMSAY SANTE SA : administrateur • FONCIERE PARIS France SA : représentant permanent de PRÉDICA, administrateur • Crédit Agricole Immobilier Promotion : représentant permanent de PRÉDICA, administrateur <p>À l'étranger - En cours : Néant</p> <p>Expirés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • FONCIERE DES REGIONS : représentant permanent de PRÉDICA, administrateur • SOCADIF (filiale de la Caisse Régionale de Crédit Agricole de Paris Ile-de-France) : administrateur • SICAV Portfolio Stratégie de CA : administrateur de la AM

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

II.6.1.2.1. Conventions réglementées autorisées en 2011 et déclassées au cours de l'exercice

Compte tenu de (i) la cession des participations de Nexity Participations et de Banque Palatine intervenue le 15 juin 2011 et (ii) des démissions de BPCE, Nexity, Nexity Entreprises, Nexity Participations et Nexity REIM, représenté par Monsieur Laurent Diot, en leur qualité d'administrateur d'Eurosic actées par le Conseil d'administration d'Eurosic du 21 juin 2011, le Conseil d'administration du 30 juin 2011 a pris acte du déclassement des conventions réglementées, préalablement autorisées par le Conseil d'administration, décrites ci-après :

1) Contrat de Contrat de Promotion Immobilière conclu avec Neximmo 55 (filiale de Nexity) le 4 juin 2008 et protocole signé le 16 février 2011 portant sur les modalités de mise en œuvre de l'expertise indépendante

Nous vous rappelons que les sociétés NEXIMMO 55 (filiale de NEXITY) et Eurosic ont conclu le 4 juin 2008 un contrat de promotion immobilière (ci-après « CPI ») autorisé par le Conseil de Surveillance du 1^{er} février 2008.

Afin de résoudre le différend lié à l'application des pénalités liées à la livraison de l'immeuble de retard, Neximmo 55 (Nexity) et Eurosic se sont accordées sur le recours à une médiation sous la forme d'une tierce expertise confiée à Monsieur Leducq sur la base de l'autorisation donnée par le Conseil d'administration d'Eurosic du 15 décembre 2010. Une convention a été signée le 16/02/2011 avec Neximmo 55 afin de fixer la mission de l'expert et les modalités de mise en œuvre de l'expertise. Monsieur Leducq a rendu un avis de tiers expertise arbitrage le 21 octobre 2011.

2) Bail sur l'immeuble Avant Seine conclu avec BPCE en date du 14 juin 2011

Le Conseil d'administration d'Eurosic, lors de sa réunion du 11 mai 2011, a autorisé la signature d'un nouveau bail commercial sur l'immeuble Avant Seine avec BPCE d'une durée ferme de 9 ans, portant sur l'intégralité des surfaces de bureaux actuellement louées, et prenant effet le 1^{er} janvier 2012.

3) Convention de crédit hypothécaire d'un montant en principal de 215 millions euros conclue avec la Société Natixis en date du 15 juin 2011.

Le Conseil d'administration d'Eurosic, lors de sa réunion du 11 mai 2011, a autorisé la signature d'une convention de crédit hypothécaire d'un montant en principal de 215 millions euros conclue avec la Société Natixis et adossée à l'immeuble Avant Seine (Paris 13^{ème}).

Le prêt adossé à l'immeuble Avant Seine comporte des ratios financiers consolidés identiques à ceux du crédit syndiqué octroyé par un pool de banques mené par HSBC, ainsi que des ratios spécifiques à l'immeuble Avant Seine (Endettement financier net < 75% et couverture des frais financiers > 1,50x).

II.6.1.2.2. Conventions réglementées autorisées et poursuivies en 2011

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.

Il convient également de se référer à la note 9 des comptes consolidés d'Eurosic au 31 décembre 2011, figurant au chapitre I.3 du document de référence.

II.6.1.2.3. Conventions courantes signées en 2011

Contrat EUROSIC / BPCE – Avenant au contrat de crédit corporate

Le 15 juin 2011, Eurosic a signé un avenant au crédit corporate consenti par BPCE qui prévoit le respect de ratios financiers consolidés identiques à ceux du crédit syndiqué octroyé par un pool de banques mené par HSBC (endettement financier net < 65% et couverture des frais financiers > 1,50x) et la modification de la clause de changement de contrôle induite par la sortie de Nexity Participations et Banque Palatine du capital d'Eurosic.

II.6.2. Description des contrats importants

Néant

II.7. DÉPENDANCE

La situation de la Société est influencée par le régime SIIC pour lequel elle a opté en octobre 2006 avec effet au 1^{er} juillet 2006. Ce régime est défini ci-après.

La situation d'Eurosic n'est pas sensiblement influencée par une dépendance à l'égard de brevets ou de licences, contrats industriels, commerciaux ou financiers ou nouveaux procédés de fabrication.

II.7.1. Le régime d'exonération d'IS des SIIC (régime SIIC prévu à l'article 208 C du Code général des impôts)

II.7.1.1. Champ d'application

Pour pouvoir opter pour le régime SIIC, et y être soumise en qualité de SIIC, la Société doit remplir les conditions suivantes :

- Être constituée sous la forme d'une société par actions ;
- Être cotée sur un marché réglementé respectant les prescriptions de la directive 2004 / 39 / CE du Parlement européen et du Conseil du 21 avril 2004, modifiant les directives 85 / 611 / CEE et 93 / 6 / CEE du Conseil et la directive 2000 / 12 / CE du Parlement européen et du Conseil et abrogeant la directive 93 / 22 / CEE du Conseil ;
- 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 visé à l'article 8 du Code Général des Impôts ou à l'impôt sur les sociétés ;
- Ne pas avoir le capital ou les droits de vote détenus directement ou indirectement à hauteur de 60% ou plus par une ou plusieurs personnes (non-SIIC) agissant de concert au sens de l'article L. 233-10 du Code de commerce ; cette condition s'apprécie de manière continue au cours de chaque exercice ;
- Avoir son capital et ses droits de vote détenus à hauteur de 15% au moins, au premier jour du premier exercice d'application du régime, par des personnes qui détiennent chacune, directement ou indirectement, moins de 2% du capital et des droits de vote.

Les filiales soumises à l'impôt sur les sociétés détenues directement ou indirectement à au moins 95%, individuellement ou conjointement par une ou plusieurs SIIC ou par une ou plusieurs SIIC et par une ou plusieurs sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable (« SPPICAV ») peuvent également opter pour ce régime si elles ont un objet identique à celui de la SIIC.

La SIIC et ses filiales peuvent exercer une partie de leurs activités hors de France.

Cependant, seule l'activité imposable en France (revenus d'immeubles situés hors de France et revenus de parts de sociétés dont l'actif est principalement constitué d'immeubles situés hors de France pour lesquels la convention fiscale applicable maintient le droit d'imposition de la France) bénéficie du régime SIIC, sauf décision de renonciation.

En outre, les actionnaires de la SIIC peuvent être français ou étrangers.

L'exercice par la SIIC d'activités accessoires, telles que l'activité de marchand de biens ou de promoteur immobilier, n'est pas susceptible de remettre en cause le bénéfice du régime des SIIC, sous réserve que (i) le montant net de l'encours de crédit-bail immobilier ne dépasse pas 50% de l'actif brut de la SIIC et que (ii) la valeur brute des actifs affectés aux autres activités accessoires ne dépasse pas 20% de l'actif brut total de la SIIC (hors encours de crédit-bail immobilier).

Par ailleurs, les revenus retirés de ces activités accessoires sont imposables à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun et ne sont corrélativement pas soumis aux conditions de distribution du 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 soumises au régime des sociétés de personnes visé à l'article 8 du Code général des impôts.

En conséquence 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

L'entrée dans le régime des SIIC entraîne l'imposition immédiate (« exit tax »), au taux de 19% (16,5% avant le 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.

Pour les exercices clos entre le 31 décembre 2011 et le 30 décembre 2013, une contribution exceptionnelle égale à 5% du montant de l'exit tax sera également due lorsque les sociétés entrant dans le régime « SIIC » réalisent un chiffre d'affaires supérieur à 250 millions d'euros.

Les plus-values latentes sur les autres immobilisations sont en principe imposables immédiatement.

Cependant, elles peuvent sous certaines conditions bénéficier d'un sursis d'imposition jusqu'à leur cession ultérieure.

Les plus-values latentes sur les titres de participation détenus dans des filiales soumises à l'impôt sur les sociétés, sont soumises au régime suivant :

- Les plus-values latentes sur titres de participation détenus dans des filiales qui n'optent pas pour le régime peuvent bénéficier du sursis d'imposition jusqu'à leur cession ultérieure ;

- Les plus-values latentes sur titres de participations détenus dans des filiales qui optent pour le régime ne sont pas imposées immédiatement (afin d'éviter une double imposition dans la filiale concernée et chez son associé). Corrélativement, les plus-values de cession ultérieure de ces titres seront calculées par référence à leur valeur fiscale avant l'entrée dans le régime SIIC. L'exit tax est payable en 4 annuités, au 15 décembre de chaque année à compter de l'année d'option. L'entrée dans le régime des SIIC entraîne également 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 SIIC exonère la Société d'impôt sur les sociétés sur :

- les produits de location d'immeubles,
- les plus-values de cessions d'immeubles, de participations dans des sociétés de personnes soumises au régime de l'article 8 du Code général des impôts ayant un objet identique aux SIIC ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté pour le régime, ainsi que sur
- les dividendes distribués par des filiales ayant opté pour le régime.

Les produits réalisés par l'intermédiaire de sociétés relevant du régime des sociétés de personnes de l'article 8 du Code général des impôts et ayant un objet similaire à celui de la SIIC sont réputés être directement par la SIIC elle-même.

L'exonération d'impôt sur les sociétés est subordonnée :

- à la distribution d'au moins 85% du résultat de l'activité de location immobilière avant la fin de l'exercice suivant celui de réalisation du revenu,
- à la distribution de l'intégralité des dividendes de filiales ayant opté pour le régime SIIC avant la fin de l'exercice suivant celui de leur réalisation,
- à la distribution de 50% des plus-values de cession d'actifs avant la fin de la 2^{ème} année suivant celle de leur réalisation.

En cas de non respect des obligations de distribution, la société encourt la perte de l'exonération sur l'ensemble des revenus (bénéfices, plus-values, dividendes) de l'exercice concerné, ou bien l'imposition à l'IS dans les conditions de droit commun en cas de rehaussement du secteur exonéré.

Les dividendes distribués par une SIIC et prélevés sur les bénéfices exonérés n'ouvrent pas droit au régime des sociétés mères. En conséquence, ces dividendes distribués par une SIIC à des sociétés imposables en France sont soumis à l'IS au taux de droit commun sans être éligibles au régime des sociétés mères prévu aux articles 145 et 216 du Code général des impôts, et ces dividendes distribués par une SIIC à des investisseurs non-résidents ne bénéficient pas de l'exonération de retenue à la source prévue pour les sociétés mères établies dans un Etat de l'Union européenne.

Le taux de la retenue à la source varie de 5% à 25% selon l'Etat de résidence du bénéficiaire.

Les dividendes prélevés sur les bénéfices exonérés distribués par une SIIC à un actionnaire personne physique française ne sont plus éligibles à l'abattement de 40% prévu à l'article 158 a 2° du Code général des impôts ou au prélèvement forfaitaire libérateur de 21% prévu à l'article 117 quater du même code.

Les dividendes prélevés sur les bénéfices exonérés distribués par une SIIC à un actionnaire, autre qu'une personne physique, détenant directement ou indirectement au moins 10% de son capital social, sont soumis à un prélèvement, dû par la SIIC, de 20%, lorsque ces dividendes ne sont pas soumis à l'IS ou à un impôt équivalent pour cet actionnaire.

Cependant, le prélèvement n'est pas dû lorsque l'actionnaire est lui-même soumis à une obligation de distribution intégrale des dividendes reçus, et que ses propres actionnaires détenant au moins 10% du capital social sont soumis à l'IS ou à un impôt équivalent sur les distributions reçues.

II.7.2. Le régime d'IS à taux réduit des cessions à des SIIC (SIIC 2/3/4 prévu à l'article 210 E du Code général des impôts)

Les plus-values de cession d'immeuble, de droit réel immobiliers, de titres de sociétés à prépondérance immobilière ou de droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier par une personne morale soumise à l'IS dans les conditions de droit commun à une SIIC ou à une filiale de SIIC ayant opté pour le régime SIIC pouvait bénéficier d'une imposition à taux réduit d'IS de 19% (16.5% pour les opérations réalisées avant le 1^{er} janvier 2009).

L'application de ce régime était subordonnée à la condition que la société cessionnaire s'engage à conserver pendant cinq ans l'actif acquis et demeure placée sous le régime SIIC pendant cinq ans à compter de l'exercice d'acquisition lorsque la cessionnaire est une filiale de SIIC.

Le non-respect de ces conditions par la société cessionnaire n'entraînait pas de remise en cause de l'imposition à taux réduit du cédant, mais l'application pour le cessionnaire d'une amende de 25% de la valeur des immeubles (article 1764 du Code général des impôts).

Ce régime a été créé par la loi de finances pour 2005 puis a été modifié et élargi à plusieurs reprises.

Il a été modifié en dernier lieu par la loi de finances rectificative pour 2010, qui a (notamment) élargi son champ d'application aux opérations de cession à une entreprise de crédit-bail concédant immédiatement la jouissance de l'actif acquis à une SIIC ou à une filiale de SIIC ayant opté pour le régime SIIC (ou à une autre société foncière à statut spécial).

Ce régime était applicable aux opérations réalisées jusqu'au 31 décembre 2011.

II.8. AUTRES INFORMATIONS

II.8.1. Honoraires des Commissaires aux comptes

Exercice 2010 Audit	KPMG				PriceWaterhouseCoopers Audit				LNA				Somme HT €	
	Montant HT €		%		Montant HT €		%		Montant HT €		%		2011	2010
	2011 (12 mois)	2010 (12 mois)	2011 (12 mois)	2010 (12 mois)	2011 (12 mois)	2010 (12 mois)	2011 (12 mois)	2010 (12 mois)	2011 (12 mois)	2010 (12 mois)	2011 (12 mois)	2010 (12 mois)	2011 (12 mois)	2010 (12 mois)
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés														
* Émetteur	120 000	123 080	78%	81%	120 000	123 581	65%	96%					240 000	246 661
* Filiales intégrées globalement	9 500	29 065	6%	19%	18 600	4 600	10%	4%		16 800		100%	28 100	50 465
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes														
* Émetteur	25 000			16%	47 000			25%					72 000	0
* Filiales intégrées globalement													0	0
Sous-total	154 500	152 145			185 600	128 181			0	16 800	0	1	340 100	297 126
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement														
* Juridique, fiscal, social														
* Autres (à préciser si > 10% des honoraires d'audit)														
Sous-total	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	154 500	152 145	100%	100%	185 600	128 181	100%	100%	0	16 800	0	100%	340 100	297 126

184

II.8.3. Procédure et arbitrage

Parc Saint Christophe – Cergy Pontoise (95)

L'expertise judiciaire Lajeunesse concernant l'impact du retrait de la Société SELICOMI sur le maintien de la qualité de service est toujours en cours. Il en est de même pour l'expertise Garnier relative à la procédure de vérification des charges de fonctionnement depuis 2002, initiée par SELICOMI à l'encontre de l'ASL au titre de laquelle un 1^{er} rapport partiel (période 2002/2006) appelle, dans ses conclusions, les parties à recourir à une solution amiable.

A ce jour, les procédures sont toujours pendantes et la SAS Foncière du Parc est venue aux droits de SELICOMI et de la MACIF, dans lesdites procédures, par suite des acquisitions réalisées au cours de l'année 2011.

Entrepôts frigorifiques SOFRICA / SOFRILOG (TESSON)

Eurosic a contesté l'assignation reçue de SOFRICA au motif que cette dernière n'a pas bénéficié du régime de l'article 210 E du Code Général des Impôts lors de l'acquisition des actifs et a encouru un redressement fiscal. Actuellement l'affaire est en cours devant le Tribunal de Commerce de Paris.

III. RAPPORT FINANCIER ANNUEL

La table de rapprochement avec le rapport financier annuel figure en page 194 du présent document de référence.

III.1. Attestation du Responsable du document

L'attestation du Responsable du document figure au chapitre V.1 du document de référence.

III.2. Comptes annuels

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2011 figurent au chapitre I.5 du document de référence.

III.3. Comptes consolidés

Les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2011 figurent au chapitre I.3 du document de référence.

III.4. 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 4.4.2 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 4.4.3.1 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.

III.5. Rapports des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels et consolidés

Ces rapports figurent aux chapitres I.4 et I.6 du document de référence.

III.6. Honoraires des contrôleurs légaux

Le tableau des honoraires des contrôleurs légaux figure au chapitre II.8.1 du document de référence.

III.7. Rapport du Président du conseil d'administration sur la gouvernance et le contrôle interne et le rapport des Commissaires aux comptes y afférant

Ces rapports figurent aux chapitres I.8 et I.9 du document de référence.

III.8. Rapport des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Ce rapport figure au chapitre I.7 du document de référence.

IV. DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL

Communiqués de presse publiés au cours des 12 derniers mois

Disponibles sur www.eurosic.fr

Langue	Titre	Date
Français et Anglais	Michelin loue à Eurosic l'immeuble Jazz	5-janv-11
Français	Eurosic : Information mensuelle relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital de décembre 2010	10-janv-11
Français	Eurosic : Bilan semestriel du contrat de liquidité Eurosic contracté avec la société Natixis	14-janv-11
Français	Eurosic cède l'intégralité de sa participation dans Cicobail	25-janv-11
Français	Eurosic : Information mensuelle relative au nombre d'actions et aux droits de vote composant le capital de janvier 2011	9-févr-11
Français et Anglais	Eurosic : Résultats 2010	15-févr-11
Français	Eurosic : Information mensuelle relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital de février 2011	9-mars-11
Français	Eurosic : Assemblée Générale mixte du 15 avril 2011 - Modalités de mise à disposition des documents préparatoires	11-mars-11
Français	Eurosic : Mise à disposition document de référence 2010	25-mars-11
Français	Eurosic : Information mensuelle relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital de mars 2011	7-avr-11
Français et Anglais	Eurosic : Activité du 1 ^{er} trimestre 2011	13-avr-11
Français	Eurosic : Descriptif PRA	15-avr-11
Français	Eurosic : Information mensuelle relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital d'avril 2011	5-mai-11
Français	Eurosic loue Quai 33	9-mai-11
Français et Anglais	Eurosic : Communiqué de presse relatif aux discussions exclusives en vue d'une cession des participations respectives de Nexity Participations et Banque Palatine	12-mai-11
Français	Eurosic : Information mensuelle relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital de mai 2011	8-juin-11
Français et Anglais	Evolution du capital d'Eurosic	15-juin-11
Français et Anglais	Eurosic : Entrée des nouveaux actionnaires au Conseil d'administration	21-juin-11
Français et Anglais	Eurosic : Entrée en exclusivité pour l'acquisition d'un portefeuille	4-juil-11
Français	Eurosic : Communiqué relatif au dépôt d'un projet de note d'information établi par Eurosic en réponse à l'OPA initiée par Monroe	7-juil-11
Français	Eurosic : Communiqué relatif au dépôt d'un projet de note d'information établi par Eurosic en réponse à l'OPA initiée par Monroe	8-juil-11
Français	Eurosic : Information mensuelle relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital de juin 2011	8-juil-11
Français	Bilan semestriel du contrat de liquidité Eurosic contracté avec la société Natixis	8-juil-11
Français	Eurosic : Résultats semestriels 2011	18-juil-11
Français	Eurosic : Mise à disposition du rapport semestriel 2011	18-juil-11
Français	Eurosic : Mise à disposition note en réponse à l'OPA initiée par Monroe	20-juil-11
Français	Eurosic : Protocole d'accord avec GE	28-juil-11
Français	Eurosic : Information mensuelle relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital de juillet 2011	9-août-11
Français	Eurosic : Information mensuelle relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital d'août 2011	5-sept-11
Français	Eurosic : Nicolas Ruggieri nommé Directeur délégué	3-oct-11
Français	Eurosic : Information mensuelle relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital de septembre 2011	4-oct-11
Français	Eurosic : Augmentation de capital d'Eurosic par attribution gratuite de BSA	5-oct-11
Français et Anglais	Eurosic : Acquisition d'un portefeuille d'immeubles de bureaux	14-oct-11
Français	Eurosic : Information mensuelle relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital d'octobre 2011	7-nov-11
Français	Eurosic : Chiffre d'affaires au 30 septembre 2011	14-nov-11
Français	Eurosic : Cession partielle Center Parcs Sologne	1-déc-11
Français	Eurosic : Information mensuelle relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital de novembre 2011	6-déc-11
Français	Eurosic : Information mensuelle relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital de décembre 2011	04-janv-12
Français	Eurosic : Bilan semestriel du contrat de liquidité Eurosic contracté avec la société Natixis	04-janv-12
Français	Eurosic : Information mensuelle relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital de janvier 2012	02-fev-12
Français et Anglais	Eurosic : Résultats 2011	15-fev-12
Français	Eurosic : Information mensuelle relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital de février 2012	01-mars-12
Français et Anglais	Eurosic engage une politique active de rotation du patrimoine : Signature d'une promesse unilatérale de vente sur le 52 Hoche et Avant Seine	05-mars-12

Publication au BALO (Bulletin des Annonces Légales et Obligatoires)

disponibles sur www.journal-officiel.gouv.fr/balo

Avis préalable à l'Assemblée Générale mixte des actionnaires du 15 avril 2011

Paru le : 11-03-2011 (Parution n°30)

Avis de convocation à l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 15 avril 2011

Paru le : 30-03-2011 (Parution n°38)

Comptes annuels 31/12/2010

Paru le : 11-05-2011 (Parution n°56)

Informations déposées au Greffe du Tribunal de Commerce de Paris

disponibles sur www.infogreffe.fr

Type	Décisions
Extrait du procès-verbal du Conseil d'administration du 14/11/2011	Cooptation d'administrateur Dépôt numéro 2014 du 06/01/2012
Procès verbal de la décision du Président Directeur Général du 14/11/2011	Augmentation de capital Dépôt numéro 2014 du 06/01/2012
Statuts à jour au 14/11/2011 Certificat	Statuts Attestation bancaire Dépôt numéro 2014 du 06/01/2012
Extrait du procès-verbal du Conseil d'administration du 15/09/2011 Procès verbal de la décision du Président Directeur Général du 30/09/2011	Décision d'augmentation de capital Délégation de pouvoir au Président Dépôt numéro 2012 du 06/01/2012
Procès verbal de l'Assemblée Générale du 14/04/2010	Dépôt numéro 2011 du 06/01/2012
Extrait du procès-verbal du Conseil d'administration du 21/06/2011	Démission d'administrateur(s) Changement d'administrateur(s) Changement de représentant permanent Dépôt numéro 79779 du 19/08/2011
Extrait du procès-verbal du Conseil d'administration du 15/02/2011	Changement d'administrateur(s) Nomination de représentant permanent Changement de représentant permanent Dépôt numéro 23735 du 10/03/2011

V. RESPONSABLE DU DOCUMENT, DE L'INFORMATION ET DU CONTRÔLE 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, que 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.

Monsieur Jean-Eric VIMONT
Président Directeur Général

Le 26 mars 2012

188

V.2. RESPONSABLE DU CONTRÔLE DES COMPTES

Commissaires aux comptes titulaires

- **PriceWaterhouseCoopers Audit, 63, rue de Villiers, 92200 Neuilly-sur-Seine** Représenté par Monsieur Jean-Baptiste DESCHYVER.
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. Nous vous rappelons que la prochaine Assemblée Générale de la Société, après avoir constaté l'expiration du mandat de commissaire aux comptes titulaire du cabinet PricewaterhouseCoopers Audit à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011, sera appelée à statuer sur la désignation du cabinet Ernst & Young en qualité de commissaire aux comptes titulaire, pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale des actionnaires appelée à statuer sur les comptes de l'exercice qui sera clos le 31 décembre 2017.
- **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. Nous vous rappelons que la prochaine Assemblée Générale de la Société, après avoir constaté l'expiration du mandat de commissaire aux comptes suppléant de Monsieur Etienne BORIS à l'issue de la présente Assemblée, décide de désigner le cabinet AUDITEX en qualité de commissaire aux comptes suppléant, pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale des actionnaires appelée à statuer sur les comptes de l'exercice qui sera clos le 31 décembre 2017.
- **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

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.

Par ailleurs, dans le cadre de la convocation de l'Assemblée Générale des actionnaires du 17 avril 2012 et conformément à la loi, les documents destinés à être présentés à cette Assemblée au regard des dispositions légales, figureront sur le site internet d'Eurosic pendant une période commençant au plus tard le 21^{ème} jour précédant l'Assemblée.

VII. TABLES DE CONCORDANCE

Tableau de concordance du document de référence

(en application du schéma de l'Annexe I du Règlement (CE) n° 809/2004 de la commission du 29 avril 2004)

Informations	Chapitres	Pages	
1	PERSONNES RESPONSABLES	V	188
1.1	Personnes responsables des informations	V.1.1	188
1.2	Attestation du responsable	V.1.2	188
2	CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES	V.2	188
2.1	Coordonnées	V.2	188
2.2	Changements	V.2	188
3	INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES		
3.1	Informations des périodes	I.1 (§B,C et D de l'Introduction, §1 et §2)	9 ; 13 ; 26
3.2	Informations intermédiaires	N/A	
4	FACTEURS DE RISQUE	I.1 (§5)	52
5	INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR		
5.1	Histoire et évolution de la Société		
5.1.2	Raison sociale	II.1.1	164
5.1.2	Lieu et n° d'enregistrement	II.1.2	164
5.1.3	Date de constitution et durée	II.1.3	164
5.1.4	Siège social, forme juridique, législation, coordonnées	II.1.4	164
5.1.5	Événements importants dans le développement de l'activité	I.1 (§1.1.1)	13
5.2	Principaux investissements réalisés, encours et programmés	I.1 (§1.1.1 et §3.2)	13 ; 31
6	APERÇU DES ACTIVITÉS		
6.1	Principales activités	I.1 (Préambule, §C de l'Introduction et §1.1)	8 ; 9 ; 13
6.2	Principaux marchés	I.1 (Préambule, §A et C de l'Introduction et §1.1)	8 ; 9 ; 13
6.3	Événements exceptionnels	N/A	
6.4	Degré de dépendance (brevets, licences, régime SIIC)	II.7	181
6.5	Position concurrentielle	N/A	
7	ORGANIGRAMME		
7.1	Synoptique	I.1 (§I de l'Introduction)	12
7.2	Liste des filiales	I.1 (§I de l'Introduction)	12
8	PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES, USINES ET ÉQUIPEMENTS		
8.1	Immobilisations corporelles importantes existantes ou planifiées	I.1 (§1 et §2 et annexe 1) ; I.3 ; I.5	13 ; 64 ; 84 ; 115
8.2	Impact environnemental de l'utilisation de ces immobilisations	I.1 (§6.1)	58
9	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT		
9.1	Situation financière	I.1 (§1.2 ; §1.3 et §2.1 ; §2.2)	15 ; 19 ; 26 ; 28
9.2	Résultat d'exploitation	I.1 (§1.2 et §2.1)	15 ; 26

Informations	Chapitres	Pages
10	TRÉSORERIE ET CAPITAUX	
10.1	Capitaux	I.1 (§1.3.1 ; §2.2.1)
10.2	Flux de trésorerie	I.3
10.3	Conditions de financement	I.1 (§1.3.2) ; I.3
10.4	Conditions restrictives	N/A
10.5	Sources de financement	I.1 (§1.3.2) ; I.3
11	R&D BREVETS ET LICENCES	N/A
12	INFORMATION SUR LES TENDANCES	
12.1	Tendances	I.1 (§3.2)
12.2	Incertitudes sur les tendances	N/A
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 (§4.1) ; II.5
14.2	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, e direction et de la Direction générale	II.5.2
15	RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES	
15.1	Rémunérations versées	I.1 (§4.2) ; II.5.4
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 (§4.1.1) ; II.5.6
16.2	Contrats de service liant les membres du Conseil d'administration	II.5.3
16.3	Informations sur les comités	I.1 (§4.1.2) ; I.8
16.4	Conformité aux règles du gouvernement d'entreprise	I.8 ; II.5.1
17	SALARIÉS	
17.1	Répartition des effectifs	I.1 (§6.2.1)
17.2	Participations et stock-options	II.5.5
17.3	Accord de participation au capital	I.1 (§4.3)
18	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	II.2
18.1	Franchissements de seuil	I.1 (§4.4.1)
18.2	Droits de vote multiples	II.2.2
18.3	Contrôle	II.2.3
18.4	Accords d'actionnaires pouvant entraîner un changement de contrôle	II.2.4

Informations		Chapitres	Pages
19	OPÉRATION AVEC DES APPARENTÉS	II.6.1.2 ; I.1 (§6.4)	180 ; 62
20	INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ		
20.1	Informations financières historiques	I.3 ; I.5	84 ; 115
20.2	Informations financières pro forma	N/A	
20.3	États financiers – comptes sociaux	I.5	115
20.4	Vérification des informations financières historiques annuelles	I.6 ; I.7 ; I.9	141 ; 142 ; 151
20.5	Dates des dernières informations financières	I.3 ; I.5	84 ; 115
20.6	Informations financières intermédiaires et autres	N/A	
20.7	Politiques et distribution de dividendes	I.1 (§2.4) ; I.1 (§3.2)	30 ; 31
20.8	Procédures judiciaires et d'arbitrage	II.8.3	183
20.9	Changement significatif de la situation financière ou commerciale	I.1 (§3.1)	31
21	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES		
21.1.1	Capital social	I.1 (§4.4.1) ; II.3	38 ; 166
21.1.2	Autres actions	N/A	
21.1.3	Actions auto détenues	I.1 (§4.4.3.1)	41
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	166
21.2	Actes constitutifs et statuts	II.4	167
21.2.1	Objet social	II.4.1	167
21.2.2	Résumé des dispositions concernant les organes d'administration et de direction	I.8 ; II.4.2	144 ; 167
21.2.3	Droits et privilèges des actions	II.4.3	170
21.2.4	Actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires	II.4.4	171
21.2.5	Conditions de convocation et d'admission aux Assemblées Générales	II.4.5	171
21.2.6	Éléments pouvant avoir pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle	II.4.6	172
21.2.7	Seuils au-dessus duquel toute participation doit être divulguée	II.4.7	172
21.2.8	Conditions régissant les modifications statutaires	II.4.8	172
22	CONTRATS IMPORTANTS	II.6.2	181
23	INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS	I.1 (§1.4.1) ; I.13	22 ; 160
24	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	VI	189
25	INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS	I.1 (§1 de l'Introduction) ; I.3	12 ; 84

Informations requises au titre du rapport du Conseil d'administration sur les résolutions proposées à l'Assemblée Générale du 17 avril 2012	Résolution	Chapitres	Pages
Ratification de la nomination de M. François Couchou-Meillot, en qualité d'administrateur	1	I.1 (§4.1.1), I.8, I.2	31 ; 144 ; 70
Ratification de la cooptation de ACM Vie, en qualité d'administrateur	2	I.1 (§4.1.1), I.8, I.2	31 ; 144 ; 70
Ratification de la cooptation de MMA Vie, en qualité d'administrateur	3	I.1 (§4.1.1), I.2	31 ; 70
Ratification de la cooptation de GMF Vie, en qualité d'administrateur	4	I.1 (§3.1), I.8, I.2	31 ; 144 ; 70
Ratification de la cooptation de Monroe, en qualité d'administrateur	5	I.1 (§4.1.1), I.8, I.2	31 ; 144 ; 70
Ratification de la cooptation de Prédica, en qualité d'administrateur	6	I.1 (§4.1.1), I.8, I.2	31 ; 144 ; 70
Ratification de la cooptation de Paris Hôtel Roissy Vaugirard (PHRV), en qualité d'administrateur	7	I.1 (§4.1.1), I.8, I.2	31 ; 144 ; 70
Ratification de la cooptation de M. Yan Perchet, en qualité d'administrateur	8	I.1 (§3.1), I.2	31 ; 70
Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2011	9	I.1 (§2), I.5, I.6, I.2	26 ; 115 ; 141 ; 70
Affectation du résultat	10	I.1 (§2.4), I.2	30 ; 70
Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2011	11	I.1 (§1), I.3, I.4, I.2	13 ; 84 ; 114 ; 70
Distribution exceptionnelle de réserves	12	I.1 (§2.4), I.2	30 ; 70
Approbation des conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce	13	I.1 (§6.4), I.2	62 ; 70
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	14	I.1 (§4.4.4), I.2	43 ; 70
Nomination d'un Commissaire aux comptes titulaire et nomination d'un Commissaire aux comptes suppléant	15	I.2, V.2	70 ; 188
Ratification du changement de siège social	16	I.2 ; II.1.4	70 ; 164
Autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital de la Société par émission d'actions ou autres titres financiers donnant accès au capital de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires	17	I.1 (§4.4.4), I.2	43 ; 70
Autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital de la Société par émission d'actions ou autres titres financiers donnant accès au capital de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires	18	I.1 (§4.4.4), I.2	43 ; 70
Autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'émettre, par voie de placement privé visé à l'article L.411-2 II du Code monétaire et financier, des actions ordinaires de la société et des titres financiers donnant accès au capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires	19	I.1 (§4.4.4), I.2	43 ; 70
Autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires	20	I.1 (§4.4.4), I.2	43 ; 70
Autorisation à consentir au Conseil d'administration en cas d'émission avec suppression du droit préférentiel de souscription d'actions ou de titres financiers donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société, en vue de fixer, dans la limite de 10% du capital social de la Société, le prix d'émission selon les modalités arrêtées par l'Assemblée Générale	21	I.1 (§4.4.4), I.2	43 ; 70
Autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital dans la limite de 10% en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou autres titres financiers donnant accès au capital	22	I.1 (§4.4.4), I.2	43 ; 70
Autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital de la Société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes ou assimilés	23	I.1 (§4.4.4), I.2	43 ; 70
Autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des titres de capital et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital en vue de rémunérer des apports de titres en cas d'offre publique initiée par la Société	24	I.1 (§4.4.4), I.2	43 ; 70
Autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet de procéder à des augmentations de capital en faveur des adhérents à un plan d'épargne d'entreprise avec suppression du droit préférentiel de souscription	25	I.1 (§4.4.4), I.2	43 ; 70
Autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet de réduire le capital social par annulation d'actions auto détenues de la Société	26	I.1 (§4.4.4), I.2	43 ; 70
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	27	I.1 (§4.4.4), I.2	43 ; 70
Modification de l'article 11 des statuts de la Société	28	I.1 (§4.4.1), I.2	38 ; 70

Table de rapprochement avec le rapport financier annuel

Conformément aux articles L451-1-2 du Code monétaire et financier et 222-3 du Règlement général de l'AMF

Informations requises par le rapport financier annuel	Chapitres	Pages
Attestation du Responsable du document	V.1	188
Rapport de Gestion	I.1	6
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)	I.1 ; I.1 (§4.4.4) ; I.1 (annexe 4) ; III.3.1	6 ; 43 ; 68 ; 185
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 (§4.4.2) ; III.3.2	41 ; 185
Informations relatives aux rachats d'actions (articles L 225-211, alinéa 2, du Code de Commerce)	I.1 (§4.4.3.1) ; III.3.3	41 ; 185
États Financiers		
Comptes annuels	I.5	115
Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	I.6	141
Comptes consolidés	I.3	84
Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	I.4	114
Honoraires des contrôleurs légaux	II.8.1	184
Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	I.7	142
Rapport du président du Conseil d'administration sur la gouvernance et le contrôle interne	I.8	144
Rapport des commissaires aux comptes, établi en application de l'article L225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Conseil d'administration	I.9	151

194



NOTES

NOTES

196



49 avenue d'léna
75016 PARIS
www.eurosic.fr

