



DOCUMENT
DE RÉFÉRENCE
2010

DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2010



1

Le présent document a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 24 mars 2011, 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'AMF. 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 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 comptes consolidés relatifs à l'exercice clos au 31 décembre 2008 et le rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2008 tels qu'ils sont présentés aux pages 150 à 180 du document de référence déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 29 avril 2009 sous le numéro D.09-0353

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 et 2009 sont à la disposition du public sur le site Internet de l'AMF (www.amf-france.org) ainsi qu'au siège social de la Société, au 21, boulevard de la Madeleine, 75001 Paris.



SOMMAIRE

I. INFORMATIONS FINANCIÈRES ET JURIDIQUES	5
I.1. RAPPORT DE GESTION	6
I.2. ORDRE DU JOUR ET RÉOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 15 AVRIL 2011	58
I.3. COMPTES CONSOLIDÉS D'EUROSIC AU 31 DÉCEMBRE 2010	63
I.4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS D'EUROSIC AU 31 DÉCEMBRE 2010	93
I.5. COMPTES ANNUELS D'EUROSIC AU 31 DÉCEMBRE 2010	95
I.6. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS D'EUROSIC AU 31 DÉCEMBRE 2010	121
I.7. RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS	122
I.8. RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LA GOUVERNANCE ET LE CONTRÔLE INTERNE	124
I.9. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, ÉTABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 225-235 DU CODE DE COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	131
I.10. RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LES ATTRIBUTIONS GRATUITES D'ACTIONS	132
I.11. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES OPÉRATIONS SUR LES CAPITAUX PRÉVUES AUX RÉOLUTIONS 12 ET 14 DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 15 AVRIL 2011	136
II. RENSEIGNEMENTS JURIDIQUES	138
II.1. RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL	139
II.2. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	139
II.3. HISTORIQUE DU CAPITAL SOCIAL	141
II.4. ACTES CONSTITUTIFS ET STATUTS	142
II.5. INFORMATIONS SUR LA GOUVERNANCE	147
II.6. CONTRATS IMPORTANTS	159
II.7. DEGRÉ DE DÉPENDANCE	159
II.8. AUTRES INFORMATIONS	161
III. RAPPORT FINANCIER ANNUEL	163
III.1. COMPTES ANNUELS	163
III.2. COMPTES CONSOLIDÉS	163
III.3. RAPPORT DE GESTION DE L'ARTICLE 222-3 DU RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE L'AMF	163
III.4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS ET CONSOLIDÉS	163
IV. COMMUNICATION AU COURS DES 12 DERNIERS MOIS	165
V. RESPONSABLE DU DOCUMENT, DE L'INFORMATION ET DU CONTRÔLE DES COMPTES	166
V.1. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE	166
V.2. RESPONSABLE DU CONTRÔLE DES COMPTES	166
VI. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	167
VII. TABLEAU DE CONCORDANCE	168



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 2010	13
1.1 ACTIVITÉ DU GROUPE EUROSIC	13
1.1.1 Faits marquants 2010	13
1.1.2 Description du patrimoine	13
1.2 RÉSULTATS CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE 2010	15
1.2.1 Périmètre de consolidation et principe comptable	15
1.2.2 Évolution des loyers nets	16
1.2.3 Résultat opérationnel	17
1.2.4 Résultat financier du Groupe	18
1.2.5 Cash-flow de l'activité immobilière	18
1.3 SITUATION FINANCIÈRE DU GROUPE EUROSIC	19
1.3.1 Évolution des capitaux propres	19
1.3.2 Situation d'endettement net	19
1.3.3 Autres postes du bilan consolidé	20
1.3.4 Engagements hors bilan	21
1.4 PATRIMOINE ET ACTIF NET RÉÉVALUÉS AU 31 DÉCEMBRE 2010	21
1.4.1 Valorisation du patrimoine au 31 décembre 2010	21
1.4.2 Actif Net Réévalué et adoption de l'ANR Triple Net (EPRA NNNAV)	22
2 ÉTATS FINANCIERS SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2010	24
2.1 COMPTE DE RÉSULTAT	24
2.1.1 Produits d'exploitation	24
2.1.2 Charges d'exploitation	24
2.1.3 Résultat financier	25
2.1.4 Résultat exceptionnel	25
2.2 SITUATION FINANCIÈRE DE LA SOCIÉTÉ	26
2.2.1 Évolution des capitaux propres	26
2.2.2 Situation d'endettement net	26
2.2.3 Autres postes du bilan	27
2.2.4 Engagements hors bilan	28
2.3 DÉLAI DE PAIEMENT	28
2.4 AFFECTATION DU RÉSULTAT ET DISTRIBUTION	28
3 ÉVOLUTION ET PERSPECTIVES D'AVENIR	29
3.1 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE	29
3.2 PERSPECTIVES D'AVENIR	29
4 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET CAPITAL SOCIAL	29
4.1 COMPOSITION DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION ET MANDATS EXERCÉS	29
4.1.1 Composition du Conseil d'Administration au 31 décembre 2010	29
4.1.2 Évolution de la gouvernance intervenue postérieurement à la clôture de l'exercice clos le 31 décembre 2010	31
4.1.3 Composition des Comités au 31 décembre 2010	31
4.1.4 Mandats des dirigeants au 31 décembre 2010	32
4.1.5 Option choisie pour l'exercice de la direction générale	32
4.2 RÉMUNÉRATION DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	32
4.2.1 Les rémunérations des membres du Conseil d'administration	32
4.2.2 Les rémunérations des dirigeants	33
4.3 ACTIONNARIAT SALARIÉ	35
4.4 CAPITAL SOCIAL ET OPÉRATIONS SUR TITRES	35
4.4.1 Capital social	35
4.4.2 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique	37
4.4.3 Opérations sur titres	37
4.4.4 Délégations financières relatives aux augmentations du capital et autres autorisations	38

6

5	PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES AUXQUELS EST EXPOSÉ LE GROUPE	41
5.1	LES RISQUES JURIDIQUES	41
5.1.1	Les risques liés à la réglementation	41
5.1.2	Les risques liés à la réputation de la Société	42
5.2	LES RISQUES INDUSTRIELS ET ENVIRONNEMENTAUX	42
5.3	LES RISQUES DE CRÉDIT / DE CONTREPARTIE	42
5.4	LES RISQUES OPÉRATIONNELS	43
5.4.1	Les risques conjoncturels	43
5.4.2	Les risques liés au portefeuille du Groupe	43
5.4.3	Les risques liés à l'exploitation	44
5.4.4	Les risques liés à la politique d'investissement et d'arbitrage	44
5.4.5	Les risques liés aux participations détenues par la Société	45
5.5	LES RISQUES DE LIQUIDITÉ	45
5.6	LES RISQUES DE MARCHÉ	45
5.7	LES RISQUES DE CHANGE	46
5.8	LES RISQUES SUR ACTIONS ET AUTRES INSTRUMENTS FINANCIERS	46
5.9	ASSURANCES ET COUVERTURE DE RISQUE	46
5.9.1	Les assurances de dommages	46
5.9.2	Responsabilité Civile	46
5.9.3	Siège social d'Eurosic	47
5.9.4	Les travaux de construction et de rénovation	47
6	AUTRES INFORMATIONS	47
6.1	INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES	47
6.1.1	Gestion environnementale réglementaire	48
6.1.2	Démarche volontaire de développement durable	48
6.2	RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT	50
6.3	INFORMATIONS SOCIALES	50
6.3.1	Effectifs	50
6.3.2	Organisation du temps de travail	50
6.3.3	Politique de rémunération	50
6.3.4	Relations professionnelles et accords collectifs	50
6.3.5	Conditions d'Hygiène et de Sécurité	50
6.3.6	Formation	50
6.3.7	Sous-traitance	51
6.4	RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT	51
6.5	CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES PASSÉES PAR LA SOCIÉTÉ	51
6.6	INFORMATIONS RELATIVES AUX PARTICIPATIONS	51
6.6.1	Prise de participation significative dans des sociétés ayant leur siège en France ou la prise de contrôle de telles sociétés	51
6.6.2	Aliénations d'actions effectuées en vue de régulariser les participations croisées (article L 233-29 du Code de Commerce)	51
6.6.3	Autocontrôle (article L 233-13 du Code de Commerce)	51
	ANNEXES	52

PRÉAMBULE

Le présent rapport de gestion expose l'activité d'Eurosic au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010, 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.

Eurosic est une société foncière cotée adossée au groupe BPCE à travers ses actionnaires de référence, Nexity Participations et Banque Palatine, qui détiennent respectivement 32,07% et 20,12 % du capital de la Société.

Cotée depuis 1984, Eurosic qui a adopté le statut de SIIC en 2006, intervient principalement dans l'immobilier d'entreprise à Paris et en première couronne, 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 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 2010.

INTRODUCTION - CHIFFRES CLÉS

A. Point sur la conjoncture économique et immobilière

L'année 2010 s'achève dans un climat économique contrasté entre des plans de sauvetage exceptionnels des économies européennes et une dynamique de croissance retrouvée. L'économie française devrait ainsi croître de +1,5% en 2010, mais cette croissance reste fragile avec un marché du travail atone (8,3% de chômage en Ile-de-France fin 2010) et une consommation pénalisée par le durcissement de la fiscalité anticipée.

Les entreprises ont quant à elles continué à réduire leurs investissements (-1,5% prévu en 2010) après une forte baisse en 2009 (-7,9%). Alors que l'accès au crédit s'est détendu, les enquêtes d'opinion montrent que le climat des affaires ne cesse de s'améliorer en France, depuis janvier 2009, revenant, fin 2010, à son niveau de longue période. Les carnets de commande globaux se regarnissent et les perspectives de production sont meilleures. Cette amélioration progressive de l'activité devrait se traduire dans les chiffres de l'emploi.

En définitive, l'économie française s'est contentée de se stabiliser en 2010 et l'année 2011 s'annonce comme une année de transition avec une croissance modérée.

Marché locatif de bureaux en Ile-de-France

En 2010, la progression de la demande placée en Ile-de-France (+15% en un an ou 2,16 millions de m²) a été largement soutenue par le dynamisme du marché parisien. Avec 921 700 m² commercialisés, il représente à lui seul 43% de l'activité francilienne en 2010, contre 32% en 2009 et 25% en 2008. Cette année aura marqué le retour des transactions de plus de 5 000 m² sur le marché parisien, après deux années de faible activité sur ce segment. Cette tranche de surface concentre en effet un tiers de la demande placée en 2010, contre 20% en 2008 et en 2009.

Contrairement à la tendance parisienne, ce sont essentiellement les transactions supérieures à 5 000 m² qui ont fait défaut sur les autres secteurs franciliens, notamment dans le Croissant Ouest (13%) et à la Défense (11%). Les transactions se sont portées majoritairement sur les immeubles récents et fonctionnels aux derniers standards techniques et environnementaux et situés dans des quartiers tertiaires avérés.

Avec 3,6 millions de m² fin 2010, l'offre immédiate est stable depuis fin 2009, et est constituée pour 26% d'offre neuve ou restructurée. Le taux de vacance reste en conséquence stable à 6,8%.

A plus long terme, le très fort ralentissement des lancements de nouveaux projets que connaît le secteur depuis 2008 pourrait entraîner une raréfaction de l'offre future, si la demande se maintient sur cette tendance, et confirmer les craintes de tensions de l'offre de qualité dans certains secteurs.

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

Sur les 11 milliards d'euros investis en 2010 sur le marché immobilier français, 8,3 milliards d'euros concernent l'Ile-de-France dont 6,8 milliards € ont porté sur des immeubles de bureaux. Ce redressement notable (+42% sur un an) reste cependant largement inférieur aux montants d'investissements annuels enregistrés au cours des cinq dernières années.

Le retour de l'accès au crédit et un intérêt retrouvé des investisseurs pour l'immobilier d'entreprise a permis au marché de retrouver de la profondeur.

Face à un environnement économique et financier incertain, l'immobilier apparaît en effet comme un placement tangible et protecteur. Corolaire de ce statut refuge, les investisseurs se sont focalisés sur les actifs bien situés assortis de baux longs signés avec des locataires solides. La volonté de sécurisation des investisseurs s'est logiquement doublée d'une recherche de qualité : ainsi plus de 50% des volumes engagés se sont concentrés sur des actifs neufs, récents ou restructurés. Cette concurrence a entraîné une baisse des taux de rendement sur ce type d'actifs.

A contrario, le marché reste très peu actif pour les biens ne répondant pas à ces critères, les valeurs ne s'étant pas ajustées entre acquéreurs et vendeurs.

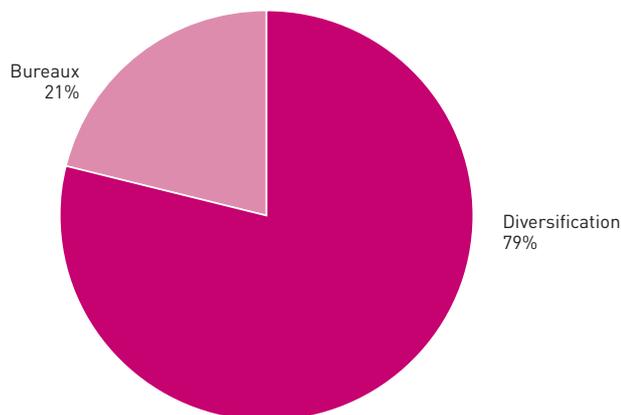
Sources Immostat, INSEE

B. Patrimoine immobilier : +5,9% en valeur à périmètre constant

Évalué à 1 387,5 M€ hors droits au 31 décembre 2010, le patrimoine d'Eurosic est en progression de +5,9% à périmètre constant sur l'exercice. Il est constitué majoritairement de bureaux (79%) implantés essentiellement à Paris et en Ile-de-France, auxquels viennent s'ajouter des actifs de diversification (21%), constitués d'actifs de loisirs et de logistique.

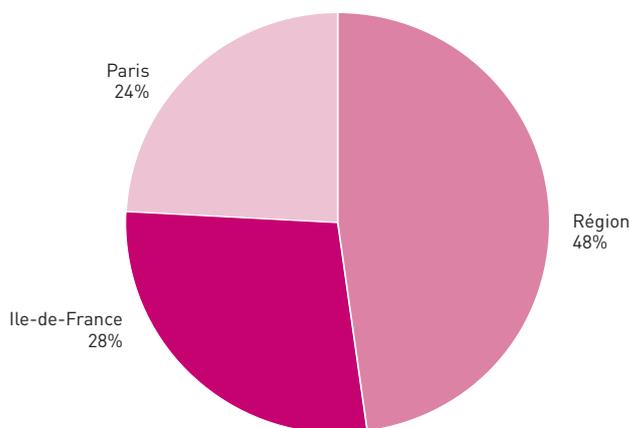
Avec un portefeuille d'actifs récents pour la plupart et assortis de baux longs signés avec des locataires de grande qualité sur la base de loyers de marché, Eurosic présente un profil en parfaite adéquation avec le retour aux fondamentaux et la demande des investisseurs tel que relaté plus haut.

Répartition sectorielle du patrimoine Eurosic au 31 décembre 2010 :



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

En valeur HD



9

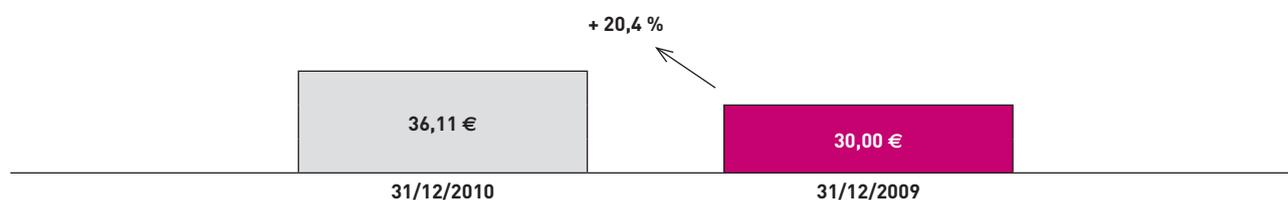
Eurosic détient et exploite des actifs essentiellement mono-locataires, dotés de baux longs générant des cash-flows récurrents et sécurisés.

Le rendement brut moyen des actifs loués, hors droits, s'élève à 6,8% au 31 décembre 2010 contre 7,5% l'an passé.

C. ANR Triple Net +20,4% à 36,11€/action

L'Actif Net Réévalué Triple Net (NNNAV) calculé sur la base de la valeur hors droits des immeubles en suivant la méthodologie de l'EPRA (European Public Real Estate Association) s'élève à 36,11 € par action diluée au 31 décembre 2010. Il affiche une progression de +20,4% sur l'année.

EPRA NNAV

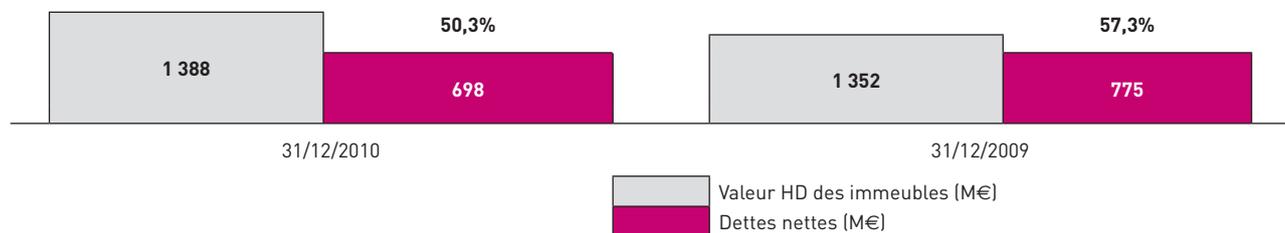


D. Réduction du ratio d'endettement à 50,3%

La réalisation du programme d'arbitrages au-delà de l'objectif fixé en début d'année a permis la réduction de -76,3 M€ de l'endettement financier net qui descend à 698,4 M€ au 31 décembre 2010 (cf. §1.3.2).

Combinée avec le travail de valorisation du portefeuille immobilier et la compression des taux de capitalisation des Bureaux situés à Paris-1^{ère} couronne, le ratio d'endettement net sur valeurs hors droits des actifs immobiliers (LTV) s'améliore quant à lui de 7 points à 50,3 % (covenant bancaire 65,0%).

Ratio d'endettement (LTV)



E. Performance d'Eurosic avec les indices EPRA Zone Euro et IEIF SIIC France

Evolution du titre Eurosic et des indices sectoriels en 2010 (base 100 au 31/12/2009, coupon non réinvesti)



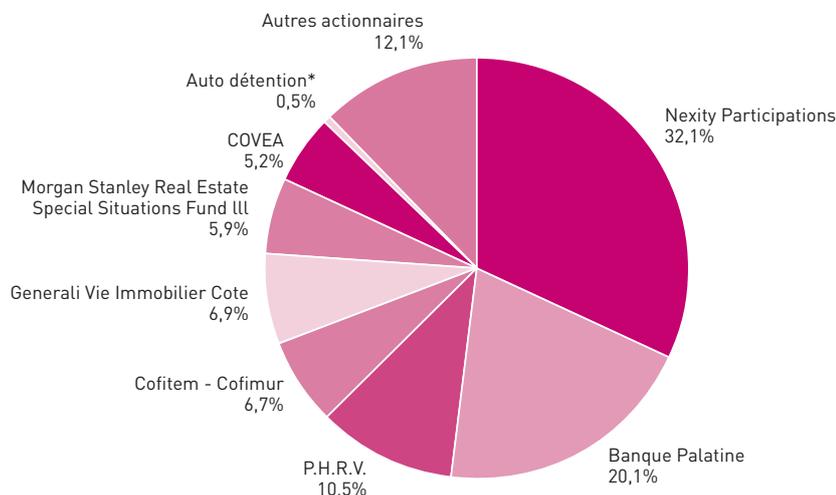
Coupon non réinvesti	2010
Eurosic	+19,7%
EPRA Europe	+11,7%
IEIF SIIC France	+6,7%

F. L'actionnariat d'Eurosic

Outre les éléments d'information figurant au paragraphe 4.4 du présent rapport de gestion, nous vous informons qu'au cours de l'exercice écoulé, 1 165 083 actions nouvelles de 16 € chacune ont été créées à la suite de l'option exercée par près de 86% des actionnaires pour le paiement du dividende en actions.

Les fonds propres d'Eurosic ont ainsi été augmentés de +25,8 M€ et le nombre de titres composant le capital porté à 17 793 526 (+6,55%).

En conséquence, la composition de l'actionnariat au 31 décembre 2010 est la suivante :



*dont 21 470 actions détenues par le contrat de liquidité

G. Gouvernance

La composition du Conseil d'administration d'Eurosic et de ses différents Comités est la suivante au 31 décembre 2010 :

Conseil d'administration :

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

Comité d'investissement :

Monsieur Gérard AUBERT, Président
 Monsieur Alfonso MUNK
 Monsieur Daniel VALOATTO
 BPCE représentée par Monsieur Antoine de MIRAMON
 GENERALI VIE représentée par Monsieur Philippe DEPOUX
 NEXITY représentée par Hervé DENIZE

Comité d'audit et des comptes :

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

Comité des nominations et des rémunérations :

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

Comité de développement durable :

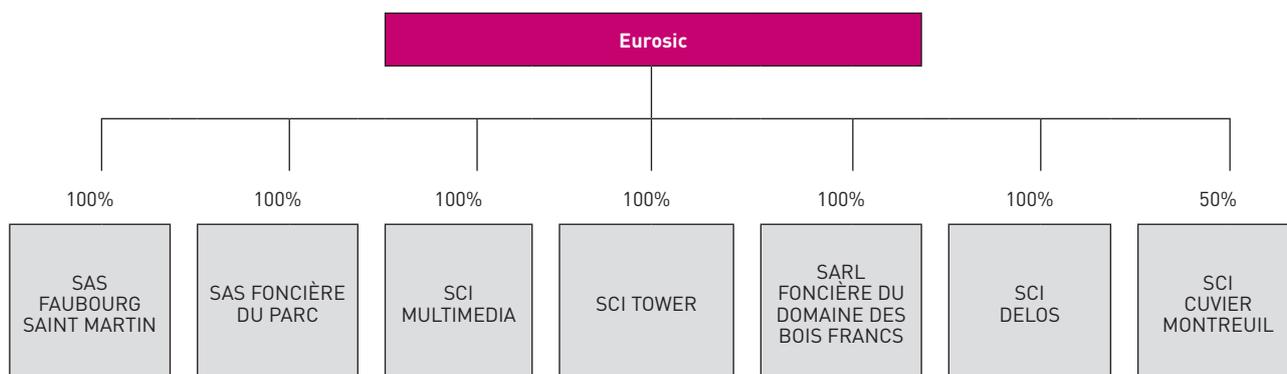
GENERALI VIE représentée par Monsieur Philippe DEPOUX, Président
Madame Catherine STEPHANOFF
Monsieur Daniel VALOATTO

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.

H. Organigramme du Groupe Eurosic

Eurosic se compose de 6 sociétés détenues à 100% portant chacune un actif immobilier unique et d'une société détenue en partenariat à 50 / 50 avec la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATION (CDC) portant également 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.

Par convention du 23 décembre 2010, Eurosic a cédé le 31 décembre 2010 sa participation dans la société Cicobail (6,48%) à Natixis Lease.



1. ACTIVITÉ ET ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2010

1.1 Activité du Groupe Eurosic

1.1.1 Faits marquants 2010

Dans un contexte d'amélioration de l'activité économique, le Groupe Eurosic a concentré ses efforts sur trois axes principaux, à savoir :

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

Dans ce domaine, l'exercice 2010 s'est illustré par la renégociation des baux et la location des surfaces libérées sur l'immeuble de bureaux de Terra Nova 2 à Montreuil (93) avec les sociétés BNP Paribas, GN Research et ADL Partner ; et parallèlement par la signature de nouveaux baux sur les Center Parcs en Sologne et en Normandie avec le groupe PIERRE & VACANCES.

- **la commercialisation d'actifs en cours de livraison ou récemment livrés**

A ce titre, sont intervenus au cours de l'année écoulée : la signature en octobre 2010 d'un bail de 12 ans ferme avec possibilité de sortie à 9 ans avec pénalités sur l'immeuble du 52 avenue Hoche à Paris 8^{ème} avec le cabinet d'avocats international ALLEN & OVERY, ainsi que la signature en décembre 2010 d'un bail de 9 ans ferme avec possibilité à 6 ans de sortie avec pénalités avec le groupe industriel MICHELIN sur l'immeuble de « Jazz » à Boulogne-Billancourt (92).

- **la cession d'actifs en exploitation arrivés à maturité et/ou non stratégiques**

L'immeuble de bureaux de 5 600 m² situé rue du Faubourg Saint-Martin à Paris 10^{ème} a été cédé en juillet 2010 à MUTAVIE, filiale du groupe MACIF pour un montant de 28 M€ hors droits.

Dans le cadre d'une opération globale avec PIERRE & VACANCES, 386 cottages des Center Parcs de Sologne et de Normandie ont été cédés à Pierre & Vacances pour 56 M€ hors droits. Cette opération s'accompagne d'une revalorisation en parallèle des 968 restants à travers un allongement des baux dont l'échéance est portée à 2020 et une augmentation des loyers après rénovation.

Par ailleurs, le 31 décembre 2010, le Groupe Eurosic a cédé à NATIXIS LEASE l'intégralité de **sa participation dans la société Cicobail**, représentant 6,48 % du capital et des droits de vote de ladite société, pour un montant de 19,0 M€ y compris les dividendes ordinaires et exceptionnels payés en 2010.

Au cours de l'exercice écoulé, 1 165 083 actions nouvelles de 16 € chacune ont été créées à la suite de l'option exercée par près de 86% des actionnaires pour **le paiement du dividende en actions**. Les fonds propres de la société ont ainsi été augmentés de +25,8 M€ et le nombre de titres composant le capital porté à 17 793 526 (+6,55%).

1.1.2 Description du patrimoine

1.1.2.1 Composition du patrimoine : près de 80% de bureaux principalement situés à Paris et en première couronne

Au 31 décembre 2010, le patrimoine du Groupe Eurosic s'élève à 1 387,5 M€ hors droits (1 458 M€ droits inclus). Il est concentré sur les actifs de bureaux (79%). Le solde du portefeuille se répartit entre des actifs de loisirs et de logistique.

Les actifs sont concentrés à 76% à Paris et en Région Parisienne.

Répartition du patrimoine par classe d'actifs

Classe d'actifs	% des actifs en valeur HD au 31/12/2010	Valorisation HD au 31/12/2010 (M€)
Bureaux	78,8%	1 092,8
Actifs de diversification	21,2%	294,7
Total	100%	1 387,5

Répartition géographique du Patrimoine

Localisation	% des actifs en valeur HD au 31/12/2010	Valorisation HD au 31/12/2010 (M€)
Paris	48%	663,6
Région Parisienne	28%	385,3
Région	24%	338,6
Total	100%	1 387,5

1.1.2.2 Baux : une sécurisation des flux de loyers de 7 années

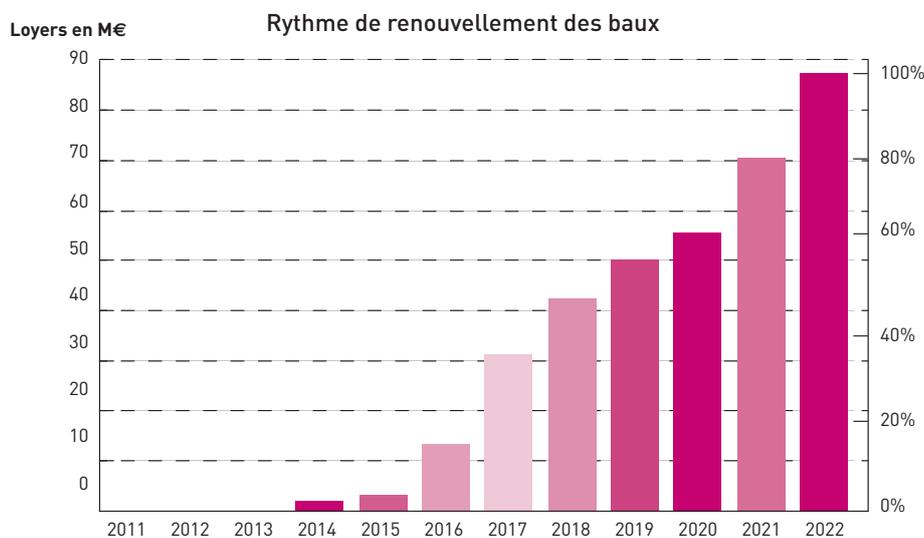
Classes d'actif	Taux d'occupation financier au 31/12/2010	Maturité moyenne des baux (années)*
Bureaux	87,2%	6,0
Actifs de diversification	100,0%	9,4
Total	92,1%	7,0

* Prochaine option de sortie du locataire

Le taux d'occupation financier du patrimoine progresse de près de 6 points à 92,1% au 31 décembre 2010. Ce taux intègre les immeubles de bureaux du 52 Hoche et le LP3 à Seclin livrés en février 2011.

La vacance est concentrée sur l'immeuble de bureaux Quai 33 (Puteaux 92).

La maturité moyenne des baux jusqu'à la prochaine sortie possible de locataire atteint 7 ans. Il n'y a aucun départ possible de locataire significatif avant 2015 et les loyers garantis totalisent 603 M€.



14

1.1.2.3 Actifs de bureaux

« 52 Hoche », Paris 8^{ème}

Situé au cœur du Quartier Central des Affaires de Paris et à 50 mètres de la place Charles-de-Gaulle (Etoile), le « 52 Hoche » développe une surface de 11 130 m² utiles répartie, d'une part, sur un immeuble neuf visible à l'angle de la rue Beaujon et de l'avenue Hoche et, d'autre part, sur un hôtel particulier restructuré situé à l'arrière d'un jardin paysager.

Cet ensemble immobilier a été entièrement loué à ALLEN & OVERY dans le cadre d'un bail en état futur d'achèvement de 12 ans ferme avec possibilité de sortie à 9 ans avec pénalité. La livraison du « 52 Hoche » est prévue en février 2011.

« Terra Nova 2 », Montreuil (93)

Détenu en partenariat à 50 / 50 avec la CAISSE DES DEPOTS ET DES CONSIGNATIONS au travers de la SCI Cuvier-Montreuil, cet actif à usage principal de bureaux est situé à Montreuil (93) dans un secteur tertiaire établi. Il développe environ 32 291 m² de surfaces utiles et est actuellement entièrement loué.

Eurosic a mené les négociations sur les baux des sociétés en place sur l'immeuble. Les sociétés BNP PARIBAS et ADL PARTNER ont repris les surfaces libérées respectivement par les sociétés NOUVELLES FRONTIERES et GN RESEARCH. La quasi-totalité des surfaces utiles, soit 25 300 m², a fait l'objet de nouveaux baux signés entre janvier et avril 2010 permettant de prolonger la maturité des baux de l'immeuble et de revenir à une valeur locative de marché.

« Jazz », Boulogne-Billancourt (92)

Au sein d'une zone d'aménagement concertée, dite du « Trapèze », attirant de grandes entreprises, « Jazz » est un immeuble neuf livré en janvier 2010 développant 7 450 m² utiles.

La totalité des surfaces de bureaux, soit 6 964 m², a été louée auprès du groupe industriel MICHELIN pour une durée de 9 ans ferme avec possibilité de sortie à 6 ans avec pénalités.

«Lille-Seclin – ATOS WORLDLINE»

Dans la continuité du Protocole d'accord signé avec ATOS WORDLINE le 30 octobre 2007 et son avenant signé le 7 juillet 2009, Eurosic a poursuivi son partenariat en développant un immeuble de bureaux de 8 700 m² HON.

La livraison de cet immeuble et la signature d'un nouveau bail de 9 ans ferme, pour la totalité du site, est prévu au 1er trimestre 2011 conformément aux conditions de l'avenant de juillet 2009. A cette date, l'ensemble immobilier développera environ 30 000 m² de bureaux, salles informatiques et restaurants d'entreprise entièrement loués à cette filiale du Groupe ATOS ORIGIN, spécialisée dans les services de transactions électroniques.

Les autres actifs de bureaux du Groupe Eurosic, à savoir Avant Seine (Paris 13^{ème}), Grand Seine (Paris 13^{ème}), Jaurès (Boulogne 92), Delos (Marcq-en-Baroeul 59), et Parc Saint-Christophe (Cergy 95), n'ont pas connu d'évènement particulier en 2010.

1.1.2.4 Actifs de diversification

Les actifs de diversification sont constitués d'actifs de loisirs et de logistique.

1.1.2.4.1 Actifs de loisirs

Les actifs de loisirs se composent de deux Center Parcs loués à PIERRE & VACANCES situés en Normandie et en Sologne et d'un village de vacances loué au CLUB MED dans la station des Deux Alpes.

Les deux actifs Center Parcs ont fait l'objet d'une cession partielle en octobre 2010. 386 cottages ont été cédés en bloc à Pierre & Vacances pour un montant de 56,4 M€ hors droits.

Cette opération s'accompagne d'une revalorisation en parallèle des cottages restants à travers un allongement des baux dont l'échéance est portée à 2020, et une augmentation des loyers après un programme de rénovation de 27,9 M€ HT qu'Eurosic s'est engagé à financer.

En effet, le Groupe Eurosic a pris l'engagement de financer la rénovation des parcs restant à bail, dans la limite de 27,9 M€ hors taxes. Cette rénovation donnera lieu à des loyers complémentaires rémunérés à 7,75%.

1.1.2.4.2 Actifs de logistique

Le Groupe Eurosic détient par ailleurs un portefeuille de 15 entrepôts frigorifiques, situés dans le Grand Ouest et en Région Parisienne, et loués au Groupe TESSON, 2^{ème} acteur de l'entrepôtage frigorifique en France. Ces derniers actifs n'ont pas connu d'évènement immobilier particulier en 2010.

1.2 Résultats consolidés de l'exercice 2010

1.2.1 Périmètre de consolidation et principe comptable

Le périmètre de consolidation du Groupe Eurosic n'a connu aucune évolution en 2010. Il est constitué d'Eurosic SA et de 6 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 2010. Les principes comptables appliqués par le Groupe sont identiques à ceux utilisés l'année précédente. Les normes révisées IFRS 3, IAS 27, IFRS 1, les amendements d'IAS 39 et d'IFRS2, et les interprétations IFRIC 12, 15, 16, 17 et 18, d'applications obligatoire au 1^{er} janvier 2010 n'ont eu aucune incidences sur les états financiers consolidés au 31 décembre 2010.

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.

Le compte de résultat consolidé fait apparaître bénéfice net consolidé de +89,3 M€ au 31 décembre 2010 contre une perte de -117,8 M€ en 2009.

Cette progression provient essentiellement de la résistance de l'activité locative nette des frais de structure et des frais financiers (cash flow courant de +33,4 M€), de l'appréciation du portefeuille d'actifs (+40,4 M€ de reprises de dépréciations nettes des amortissements) et des plus-values de cessions immobilières (+6,1 M€) et financières (+11,3 M€).

La décomposition en est la suivante :

Compte de résultat consolidé détaillé (K€)	31/12/2010	31/12/2009	Variation
Loyers nets	74 781	79 494	-5,9%
Frais de structure	-6 099	-6 508	-6,3%
Amortissements et dépréciations	40 380	-154 869	
Résultat opérationnel courant	109 062	-81 883	NC
Résultat de cession des immeubles	6 130	0	NC
Autres charges et produits opérationnels	-285	-17	
Résultat opérationnel	114 907	-81 900	NC
Coût de l'endettement financier net	-17 867	-22 461	
Autres produits et charges financières	-7 751	-13 740	
Résultat financier	-25 618	-36 201	-29,2%
Impôts	0	335	NC
Résultat net consolidé	89 289	-117 767	NC
Nombre d'actions*	17 767 411	17 753 466	7,1%
Résultat dilué / action	5,03	-6,63	NC

* Titres donnant accès au capital diminués des titres d'auto-contrôle et augmentés des instruments dilutifs en place

Résultat et autres éléments du résultat global :

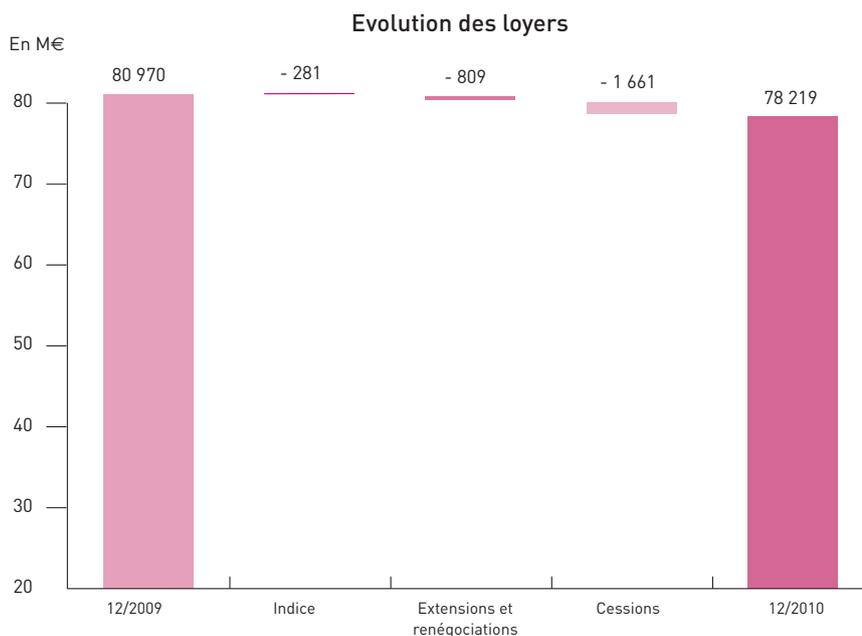
Résultat net consolidé	89 289	-117 767	NC
Titres disponibles à la vente (nets d'impôt)	-10 865	-9 501	
Couverture des flux de trésorerie (nette d'impôt)	-1 234	-10 663	
Résultat global consolidé	77 190	-137 930	NC

1.2.2 Evolution des loyers nets

La décomposition des loyers nets est la suivante :

En K€	31/12/2010	31/12/2009
Revenus locatifs bruts	78 219	80 970
Charges immobilières non récupérées	-3 438	-1 476
Total loyers nets	74 781	79 494
Loyers nets / revenus locatifs	95,6%	98,2%

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



Les revenus locatifs du Groupe ont baissé de -3,4% en 2010 pour atteindre 78,2 M€. A périmètre constant, l'évolution ressort à -1,5 % dont -0,4% lié à l'effet d'indice et le solde provient des renégociations de baux en contrepartie de leur allongement et de l'effet en année pleine des extensions livrées en 2009 en accompagnement de locataires notamment dans la logistique et les parcs tertiaires. L'effet de périmètre lié aux cessions (-2,1%) explique le solde de variation.

Les revenus locatifs bruts proviennent du patrimoine de Bureaux (68%) et le solde (32%) des Actifs de Diversification.

Classe d'actifs	31/12/2010	31/12/2009
Bureaux	53 165	56 011
Actifs de diversification	25 054	24 959
Total	78 219	80 970

17

La stratégie de constitution d'un portefeuille de locataires de premier plan avec une note de crédit généralement élevée permet à EuroSic de ne pas enregistrer d'impayés. Il s'agit de BPCE, Natix Global Asset Management, Pierre & Vacances, BNP Paribas, Spie, Atos Wordline, Alten et Club Méditerranée que le groupe Michelin présent dans l'indice CAC 40 d'Euronext et le cabinet d'avocats Allen & Overy vont compléter en 2011.

Les charges sur immeubles non refacturées proviennent principalement des immeubles de bureaux de Quai 33 (Puteaux) et de Jazz (Boulogne) qui ont été vacants sur l'ensemble de l'exercice, les baux en place par ailleurs sur les immeubles occupés étant en effet pour l'essentiel largement « triple net ». La dégradation du ratio de loyers nets sur loyers bruts de 98,2% à 95,6% en 2010 illustre ce coût du vide.

1.2.3 Résultat opérationnel

Résultat opérationnel (en K€)	2010	2009	Variation
Loyers nets	74 781	79 494	-3,4 %
Frais de structure	-6 099	- 6 508	-6,2 %
Amortissements et dépréciations	40 380	- 154 869	
Résultat opérationnel courant	109 061	- 81 882	NC
Plus-value nette / cession d'immeubles	6 130	0	
Autres produits et charges opérationnels	- 285	-17	
Résultat opérationnel	114 906	- 81 900	NC

Les frais de structure (frais de fonctionnement et charges de personnel) ont été comprimés de 6,2 % sur l'exercice à 6,1 M€. Le Groupe a réalisé au 31 décembre 2010 des tests de dépréciation de ses actifs immobiliers. En application d'IAS 36, une valeur recouvrable a été déterminée sur la base des tests de valorisation réalisés par les experts en retenant la plus élevée entre la «juste valeur» diminuée des coûts de la vente (valeur vénale HD ou valeur net vendeur), et la «valeur d'utilité» qui reflète une estimation des flux de trésorerie futurs (méthode par actualisation des cash-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, des reprises de dépréciations de +86,4 M€ et des dépréciations de -8,1 M€ ont été comptabilisées, soit une reprise de dépréciations nettes égale à +78,3 M€ à comparer à -118 M€ en 2009. Les reprises portent principalement sur les immeubles de Bureaux.

Le Groupe a enregistré un résultat de cession d'actifs immobiliers de +6,1 M€ en 2010 provenant de la vente d'une partie des cottages des deux Center Parcs (56 M€) et de l'immeuble Faubourg Saint Martin (Paris 10) pour 28 M€ (cf. §1.1.1 Faits marquants). Les dotations aux amortissements des immeubles de placement s'élèvent à 37,9 M€ en 2010 contre 36,3 M€ en 2009.

1.2.4 Résultat financier du Groupe

En K€	31/12/2010	31/12/2009
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	217	67
Coût de l'endettement financier brut	-18 084*	-22 528*
Coût de l'endettement financier net	- 17 867	- 22 461
Autres produits et charges financières	-7 751	-13 740
Résultat financier	- 25 618	- 36 201

* dont charges d'intérêts des travaux des opérations en développement : 0,7 M€ en 2010 et 3,1 M€ en 2009

Le résultat financier en forte progression sur 2010 (+10,6 M€) bénéficie de la cession des titres Cicobail (cf. §1.1.1. Faits marquants). La juste valeur de ces titres était enregistrée dans les capitaux propres consolidés de la société. La contribution nette de leur cession ressort à +0,4 M€ et se compose d'un résultat financier de +11,3 M€ incluant dividendes et résultat de cession, et de l'annulation de la valorisation de ces mêmes titres en capitaux propres pour -10,9 M€ (après reprise des impôts différés). Les frais financiers augmentés de la charge d'intérêts sur instruments dérivés sont stables en 2010 à 37,6 M€.

1.2.5 Cash-flow de l'activité immobilière

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

Le cash-flow courant s'élève à 33,4 M€ en 2010 contre 39,6 M€ en 2009, soit une diminution de 15,7%. Cette diminution est principalement liée à la vacance locative sur les immeubles « Quai 33 » et « Jazz » qui se traduit par une absence de revenus locatifs et une non recouvrabilité des charges immeubles alors que par ailleurs les frais financiers ne sont plus extournés du cash flow courant depuis l'achèvement des immeubles.

Le cash-flow courant par action s'élève ainsi à 1,88 € contre 2,23 € par rapport à 2009.

Calcul du cash-flow (M€)	31/12/2010	31/12/2009
Résultat net consolidé	89,3	- 117,8
Impôts sur les bénéfices	0	- 0,3
Plus-value nette de cession d'immeubles	- 6,1	0
Amortissements et provisions	- 40,4	154,9
Charges d'exploitation non récurrentes nettes	+ 0,1	- 0,2
Charges d'intérêts sur travaux en développement	+ 0,7	3,1
Résultat financier non récurrent	- 9,9	0,0
Résultat financier non cash	- 0,2	0,01
Cash-flow courant (M€)(hors impôt et hors variation du BFR)	33,4	39,6
Cash-flow par action*	1,88 €*	2,23 €*

* 17 767 411 actions au 31 décembre 2010 (y compris instruments de dilution et hors auto-contrôle). Les données précédemment publiées ont été retraitées de la distribution des dividendes en actions en date du 18 mai 2010.

1.3 Situation financière du Groupe Eurosic

1.3.1 Évolution des capitaux propres

	En K€
Capitaux propres consolidés au 31/12/2009	515 568
- Dividendes distribués	- 3 999
- Perte de valeur des instruments dérivés	- 1 234
- Cession des titres Cicobail nette de reprise d'impôt différé passif	- 10 865
- Autres retraitements	- 11
- Résultat net consolidé de l'exercice	+ 89 289
Variation des capitaux propres consolidés	+ 73 180
Capitaux propres consolidés au 31/12/2010	588 747

Au 31 décembre 2010, les capitaux propres consolidés ont augmenté de 73,2 M€, pour s'élever à 588,8 M€ contre 515,6 M€ en 2009. Cette évolution est essentiellement due au résultat net consolidé de 2010 de +89,3 M€.

1.3.2 Situation d'endettement net

L'encours brut de la dette bancaire s'élève à 785,7 M€ au 31 décembre 2010 (hors frais d'émission d'emprunt non imputés de 4,3 M€) contre 790,0 M€ en 2009 et se compose de :

- 580,1 M€ de crédit syndiqué HSBC / CACIB / NATIXIS,
- 175,6 M€ de crédit BPCE,
- 30,0 M€ de crédit BAYERN LB (finançant la SCI Cuvier-Montreuil) en quote-part (50%).

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

- Crédit syndiqué : juillet 2014,
- Crédit bilatéral BPCE à taux fixe : mai 2018,
- Crédit bilatéral BAYERN LB : octobre 2015.

La période de tirage du crédit syndiqué est arrivée à échéance le 8 octobre 2010.

Ces 3 lignes sont remboursables in fine, il n'y a donc pas d'échéance de remboursement avant 2014, hors remboursement partiel consécutif à une cession d'actif financé.

Le taux d'intérêt moyen global de la dette ressort à 4,58% en 2010 contre 4,65% en 2009 compte tenu de la politique de couverture de l'Euribor 3M du crédit syndiqué et du crédit bilatéral avec Bayern LB par des swaps de taux principalement et de l'emprunt BPCE qui est à taux fixe. Ce taux est sécurisé à hauteur de 89% de l'encours à fin 2010.

La dette rattachée aux actifs financés en crédit-bail est de 4,9 M€.

Au 31 décembre 2010, les ratios financiers d'endettement net et de couverture des intérêts sont les suivants :

	2010	2009
Ratio d'endettement net consolidé (LTV)	50,3%	57,3%
Ratio de couverture des intérêts (ICR)	1,93 x	2,01 x

Les covenants contractuels du crédit syndiqué (ratio de couverture d'intérêt minimum (ICR) supérieur ou égal à 1,5 x et un ratio d'endettement maximum (LTV) inférieur ou égal à 65%) sont respectés au 31 décembre 2010.

1.3.3 Autres postes du bilan consolidé

Actif du bilan consolidé

En K€	31/12/2010	31/12/2009
Immeubles de placement au coût amorti	1 358 321	1 360 964
Autres actifs non courants	3 753	22 708
Total actifs non courants	1 362 074	1 383 672
Créances	9 941	21 739
Instruments financiers dérivés		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	90 592	17 507
Total actifs courants	100 532	39 246
Total actif	1 462 607	1 422 918

L'évolution sensible du poste "autres actifs non courants" résulte essentiellement de la cession des titres CICOBAIL intervenue fin 2010 (cf. 1.1.1).

Les immeubles de placement qui sont comptabilisés au coût amorti, ont connu l'évolution suivante au cours de l'année 2010 :

Au 31 décembre 2009	1 360 964
Investissements	+ 33 764
Cessions	- 76 770
Dotation aux amortissements et dépréciations sur immeubles de placement	+ 40 362
Au 31 décembre 2010	1 358 321

Le Groupe a investi 33,8 M€ dans son portefeuille en 2010, principalement dans la construction des immeubles de bureaux du 52 Hoche (Paris 8^{ème}) et du LP3 à Seclin (59).

Aucune acquisition n'est intervenue durant l'exercice.

L'immeuble Faubourg Saint Martin (Paris 10^{ème}) et des cottages de Center Parcs ont été cédés pour une valeur nette comptable de 76,8 M€.

Passif du bilan consolidé

En K€	31/12/2010	31/12/2009
Capitaux propres consolidés (§1.3.1)	588 747	515 568
Dettes bancaires	781 518	784 578
Autres passifs non courants	13 010	14 851
Impôt différé passif	0	609
Impôt exigible non courant	0	0
Passifs non courants	794 528	800 039
Instruments financiers dérivés	47 681	46 447
Impôt exigible courant	0	235
Autres passifs courants	31 651	60 630
Passifs courants	79 332	107 312
Total passif	1 462 607	1 422 918

Le passif non courant s'élève à 794,5 M€ contre 800,0 M€ en 2009. Hors dettes bancaires et dettes de crédit-bail (cf. 1.3.3), ce poste comprend les dépôts de garantie reçus des locataires.

Le passif courant ressort à 79,3 M€ au 31 décembre 2010 contre 107,3 M€ en 2009. Il comprend notamment l'impact de la juste valeur des instruments financiers pour 47,7 M€ (contre 46,4 M€ au passif du bilan au 31 décembre 2009), les dettes sur immobilisations pour 10,3 M€ et les autres dettes financières (intérêts courus non échus et dette de crédit-bail à moins d'un an) pour 8,0 M€.

1.3.4 Engagements hors bilan

Il convient de se référer au paragraphe correspondant de l'annexe aux comptes consolidés du Groupe Eurosic.

1.4 Patrimoine et actif net réévalués au 31 décembre 2010

La liste des actifs au 31 décembre 2010 figure en annexe 1.

1.4.1 Valorisation du patrimoine au 31 décembre 2010

1.4.1.1 Méthodologie retenue

Le patrimoine d'Eurosic a fait l'objet d'une expertise en valeur au 31 décembre 2010 menée par Catella Valuation, CB Richard Ellis et DTZ EUREXI.

Le principe général d'évaluation repose sur l'utilisation conjointe de 2 méthodes : la capitalisation des revenus qui consiste à appliquer un taux de rendement à un revenu et la méthode des flux de trésorerie actualisés qui consiste à supposer la valeur du bien égale à la somme actualisée des flux attendus, y compris la revente du bien au bout de 10 ans.

Les hypothèses suivantes, communes à toutes les expertises, ont été retenues :

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

1.4.1.2 Evolution des valeurs d'actifs

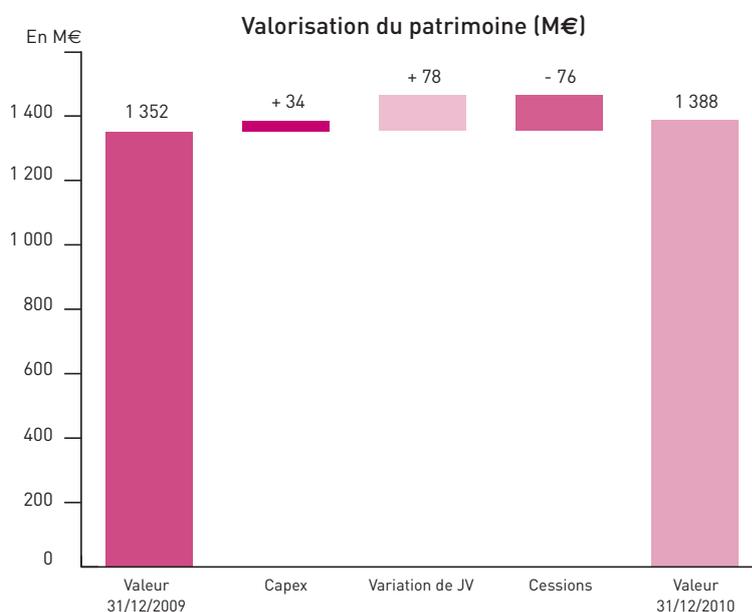
Au 31 décembre 2010, la valeur du patrimoine s'élève à 1 387,5 M€ hors droits offrant un taux de rendement hors droits de 6,8% soit une compression de 70 points de base sur l'exercice.

Classe d'actifs	Valorisation HD au 31/12/2010 (M€)	Valorisation HD au 31/12/2009 (M€)	Taux de rendement HD au 31/12/2010	Taux de rendement HD au 31/12/2009
Bureaux	1 092,8	1 016,6	6,5%	7,4%
Actifs de diversification	294,7	335,3	7,6%	7,7%
Total	1 387,5	1 351,9	6,8%	7,5%

21

La croissance de la valeur du patrimoine s'élève à 5,9% à périmètre constant. S'y ajoute l'effet des investissements et des cessions réalisés durant l'année, à savoir +34 M€ et -76 M€ respectivement.

1.4.1.3 Évolution des valeurs d'actifs



1.4.1.4 Variation de juste valeur en 2010

Sur la base des expertises, la juste valeur augmente de +77,6 M€, soit +5,9% par rapport à la valorisation du patrimoine au 31 décembre 2009. Cette progression est principalement concentrée sur les Bureaux et résulte de l'effet de compression des taux de rendement constaté sur les immeubles « prime », et de l'effet de la location d'immeubles sans occupants jusqu'alors :

	en M€
Bureaux	+ 66,3
Actifs de diversification	+ 11,3
Total	+ 77,6

1.4.2 Actif Net Réévalué et adoption de l'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€		31/12/2010	31/12/2009
Capitaux propres consolidés		588,7	515,6
	en € par action dilué	33,14	29,04
Plus-value latente sur immeuble hors droits*		29,2	-9,1
ANR hors droits ou de liquidation		618,0	506,5
	en € par action dilué	34,78	28,53
Droits et frais de mutation		70,6	69,29
ANR droits inclus ou de reconstitution		688,6	575,8
	en € par action dilué	38,76	32,43

*1387,5 M€ (JV des immeubles) - 1 358,3 M€ (Valeur Nette Comptable)

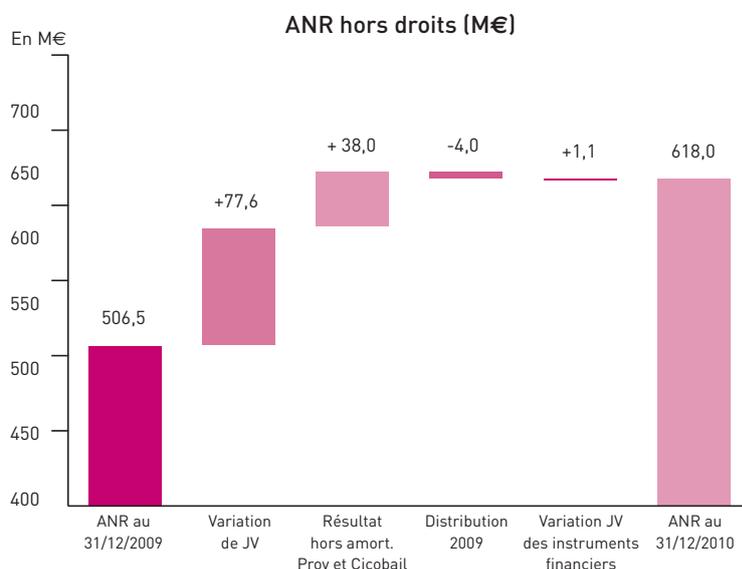
22

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 en tenant compte des plus-values latentes sur les ensembles immobiliers calculées avec les valeurs hors droits déterminées par les experts indépendants, sans effectuer par ailleurs de calcul de juste valeur de la dette.

L'ANR par action dilué est calculé sur la base des titres donnant accès au capital, après déduction des titres d'auto contrôle (83 585 actions au 31 décembre 2010), en tenant compte des instruments dilutifs en place (57 470 attributions gratuites d'actions) au 31 décembre 2010.

Le passage de l'ANR hors droits au 31/12/2009 à celui du 31/12/2010 se présente ainsi :



L'ANR s'élève à 34,78 € / action diluée au 31 décembre 2010 contre 28,53 € au 31 décembre 2009 sur la base du nombre d'actions après augmentation de capital liée au paiement du dividende en actions, soit une hausse de +21,9%.

ANR Triple Net (EPRA NNAV)

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 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 NNAV) appréhende la juste valeur des instruments financiers dérivés et celle des emprunts à taux fixe.

L'EPRA NAV s'établit au 31/12/2010 à 37,46 €/action, en progression de +20,3% et l'EPRA NNAV s'établit à 36,11 €/action dilué au 31 décembre 2010 en progression de +20,4%.

	31/12/2010	31/12/2009	Variation
Nombre d'actions	17 767 411	17 753 466	
ANR hors droits (M€)	618,0	506,5	
ANR / action diluée	34,78 €	28,53 €	+21,9%
Annulation de la juste valeur des instruments financiers (M€)	47,7	46,4	
EPRA NAV (M€)	665,7	552,9	
EPRA NAV / action diluée	37,46 €	31,15 €	+ 20,3%
Juste valeur des instruments financiers (M€)	-47,7	-46,4	
Mise en juste valeur de la dette à taux fixe (M€)	23,6	26,0	
EPRA NNAV	641,6	532,5	
EPRA NNAV / action diluée	36,11 €	30,0 €	+20,4%

2 ÉTATS FINANCIERS SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2010

2.1 Compte de résultat

Eurosic S.A. a réalisé au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010 un résultat net social de +95,5 M€ contre une perte de -106,8 M€ en 2010.

Le compte de résultat simplifié se présente comme suit :

En K€	31/12/2010	31/12/2009
Chiffre d'affaires	53 982	54 689
Reprise de dépréciations	85 037	3 698
Produits d'exploitation	139 181	58 635
Charges de structure et charges immobilières	13 632	11 672
Dotations aux amortissements et dépréciations	33 475	122 125
Charges d'exploitation	47 285	134 194
Résultat d'exploitation	+91 896	-75 559
Résultat financier	+278	-31 027
Résultat exceptionnel	+3 313	-258
Résultat net	+95 487	-106 844

2.1.1 Produits d'exploitation

En K€	31/12/2010	31/12/2009
Loyers	49 580	49 547
Refacturations	3 448	3 908
Honoraires de gestion	954	1 235
Reprises sur amortissements et dépréciations	85 037	3 698
Autres produits	163	247
Total des produits d'exploitation	139 181	58 635

Les produits d'exploitation sont en forte progression sur l'exercice et s'établissent à 139,2 M€ contre 58,6 M€ en 2009. Les loyers sont stables en 2010.

La hausse des valeurs des actifs immobiliers est reflétée dans les reprises sur amortissements et dépréciations (+85,0 M€ contre +3,7 M€). Ce poste explique l'évolution des produits d'exploitation de 80,5 M€.

2.1.2 Charges d'exploitation

En K€	31/12/2010	31/12/2009
Autres achats et charges externes	6 889	4 758
Impôts, taxes et versements assimilés	3 437	3 573
Salaires et traitements	1 914	2 163
Charges sociales	1 392	1 177
Dotations aux amortissements	20 188	18 741
Dotations aux dépréciations locataires	0	10
Dotations aux dépréciations des immobilisations / Mali de fusion	13 288	103 375
Dotations aux provisions pour risques	0	135
Autres	179	262
Total des charges d'exploitation	47 285	134 194

Les charges d'exploitation s'élèvent à 47,3 M€ pour 2010 contre 134,2 M€ en 2009. Elles bénéficient de la baisse significative des dotations aux dépréciations d'actifs immobiliers de 103,4 M€ en 2009 à 13,3 M€ en 2010.

Les charges externes augmentent de 4,7 M€ à 6,9 M€ en raison des honoraires facturés pour la commercialisation locative de 52 Hoche et Jazz, et du coût de la vacance.

2.1.3 Résultat financier

En K€	31/12/2010	31/12/2009
Produits de participations	36 451	11 654
Produits d'autres valeurs mobilières	1	11
Autres intérêts et produits assimilés	1 537	1 663
Reprises de dépréciations et transfert de charges	8 256	323
Produits nets sur cession de VMP	26	61
Total des produits financiers	46 271	13 713
Dépréciations / provisions	13 334	13 868
Intérêts et charges assimilées	32 659	30 872
Total des charges financières	45 994	44 740
Résultat financier	+278	-31 027

Le résultat financier est positif en 2010 à +0,3 M€ contre -31,0 M€ en 2009.

Les produits de participations passent de +11,7 M€ à +36,5 M€ en raison des acomptes sur dividendes des SAS Faubourg St Martin et SARL Domaine des Bois Francs, ainsi qu'un dividende exceptionnel de Cicobail qui ont représenté 21,3 M€.

Les dotations aux dépréciations des titres des filiales s'élèvent à -13,3 M€, sans changement par rapport à 2009, tandis que les reprises de dépréciation sont de +8,3 M€, contre 0,3 M€ en 2009.

2.1.4 Résultat exceptionnel

En K€	31/12/2010	31/12/2009
Produits exceptionnels	43 776	0
Opérations de gestion	459	31
Opérations en capital	40 004	227
Charges exceptionnelles	40 462	258
Résultat exceptionnel	+3 313	- 258

Le résultat exceptionnel de +3,3 M€ enregistre notamment la plus value de cession des titres Cicobail.

2.2 Situation financière de la Société

2.2.1 Évolution des capitaux propres

Les capitaux propres passent de 600,2 M€ à 691,7 M€ à au 31 décembre 2010.

En €	Solde au 31/12/2009	Affectation Résultat 2009	Autres	Distribution	Reclassement et dividende	Résultat 2010	Solde au 31/12/2010
Capital	266 055 088						266 055 088
Capital appelé			18 641 328				18 641 328
Prime d'émission	132 209 498			-29 931 197	-2 932		102 275 369
Prime d'émission aug 2009			7 190 843				7 190 843
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							
Ecart de réévaluation							0
Réserve légale	26 311 214						26 311 214
Autres réserves							0
Report à nouveau	-121 210 676	-106 843 793		90 139			-227 964 330
Autres réserves AGA	9 920				2 932		12 852
Distribution							0
Résultat	-106 843 793	106 843 793				95 486 737	95 486 737
Situation nette	600 264 163	0	25 832 171	-29 841 058	0	95 486 737	691 742 013

L'augmentation des capitaux propres est liée au résultat de l'exercice, l'effet de la distribution ayant été très fortement diminué par le versement du dividende en actions pour 86% des actionnaires.

2.2.2 Situation d'endettement net

En K€	31/12/2010	31/12/2009
Emprunts bancaires	542 970	515 790
Autres dettes financières	27 197	19 628
Dettes financières brutes	570 167	535 418
Trésorerie et équivalents de trésorerie	- 89 950	-16 968
Endettement net	480 217	518 450

Malgré l'augmentation de l'encours bancaire pour le financement des travaux du 52 Hoche, l'endettement net s'améliore sur l'exercice (+38,2 M€) grâce aux produits des cessions d'actifs immobiliers et des titres Cicobail.

2.2.3 Autres postes du bilan

L'actif immobilisé net est passé de 1 104,7 M€ au 31 décembre 2009 à 1 137,5 M€ au 31 décembre 2010 avec la décomposition suivante :

En K€	31/12/2010	31/12/2009
Immobilisations incorporelles	141 431	147 644
Immobilisations corporelles	878 529	827 252
Immobilisations financières	117 583	129 811
Total des actifs immobilisés	1 137 543	1 104 707

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles diminuent de 6,2 M€ au cours de l'exercice à la suite de la sortie du mali affecté au Center Parcs Sologne au prorata des cottages vendus.

Immobilisations corporelles

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

Sur l'exercice, elles augmentent de +51,3 M€ sous l'effet des reprises de dépréciations constatées sur les actifs immobiliers.

Les variations brutes sur l'exercice résultent des travaux réalisés au 52 Hoche et des cessions des cottages du Center Parcs de Sologne intervenues en 2010, et se décomposent de la manière suivante :

	En K€
Valeurs brutes début d'exercice	1 017 342
+ Travaux immobilisés	+25 778
- Cessions	-25 718
Valeurs brutes fin d'exercice	1 017 402

27

Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont composées essentiellement des titres qu'Eurosic détient à 100% dans ses 6 filiales et à 50% dans la SCI Cuvier-Montreuil.

Les variations brutes sur l'exercice résultent essentiellement de la cession de la participation dans Cicobail, et se décomposent de la manière suivante :

	En K€
Valeurs brutes début d'exercice	144 201
+ Acquisitions	+377
+ Cessions	-7 932
Valeurs brutes fin d'exercice	136 647

Actif circulant

En K€	31/12/2010	31/12/2009
Créances	64 988	46 864
VMP et disponibilités	91 289	17 661
Charges constatées d'avance	2 814	3 578
Actif circulant	159 091	68 103

La hausse de l'actif circulant provient pour une grande part de la trésorerie qui s'accroît de 17,7 M€ à 91,3 M€ principalement à la suite des cessions réalisées au cours de l'exercice.

2.2.4 Engagements hors bilan

Il convient de se référer au paragraphe correspondant de l'annexe aux comptes sociaux d'Eurosic S.A.

2.3 Délai de paiement

Délais de paiement Fournisseurs

	En K€	
	31/12/2010	31/12/2009
Fournisseurs Factures dues (hors dettes sur factures non parvenues)	473	1 160
Décomposition		
Dettes fournisseurs s/ biens et services	468	1 142
Dettes fournisseurs s/ immobilisations	5	17

Ces dettes sont échues à moins de 30 jours.

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

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

2.4 Affectation du résultat et distribution

Proposition d'affectation du résultat :

Nous vous proposons d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2010, d'un montant de 95 486 737,18 €, de la façon suivante :

- Imputation à hauteur de 95 486 737,18 euros sur le poste «report à nouveau».

Sur la base du cash flow courant de 1,88 € par action diluée en 2010 et en tenant compte des résultats de l'année et notamment des plus-values de cessions de 6,1 M€ (soit 0,34 € par action diluée), il est proposé à l'Assemblée Générale du 15 avril 2011 de distribuer la somme de 32 028 346,80 €, soit 1,80 € 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 26 avril 2011.

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 31/12/2007	16 553 968	1,75 ⁽¹⁾	28 969 444,00
Au 31/12/2008	16 628 443	1,60 ⁽²⁾	26 605 509,00
Au 31/12/2009	16 628 443	1,80 ⁽³⁾	29 931 197,40

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

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

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

3 ÉVOLUTION ET PERSPECTIVES D'AVENIR

3.1 Événements postérieurs à la clôture

« Grand Seine », Paris 13^{ème}

Au sein de la ZAC rive gauche en front de Seine, cet immeuble récent créé par l'architecte Wilmotte et développant une surface de 21 500 m², est le siège social du groupe Natixis Global Asset Management.

Eurosic a signé un accord avec Natixis en janvier 2011 portant sur la renégociation d'un nouveau bail sur la totalité des surfaces de bureaux pour une durée de 9 ans, dont 7 ans ferme à compter du 1^{er} avril 2011.

3.2 Perspectives d'avenir

Eurosic poursuivra en 2011 la politique de recentrage de son portefeuille initiée en 2010, pour un montant de plus de 100 M€, en arbitrants des actifs mûrs et/ou non stratégiques et en réinvestissant dans des immeubles de bureaux de grande taille situés à Paris et en première couronne à restructurer ou à développer.

Par ailleurs, Eurosic prévoit de mettre en œuvre un programme de travaux de 40 M€ pour achever l'immeuble de bureaux du 52 Hoche et la rénovation des cottages des Center Parcs.

La commercialisation réussie des immeubles 52 Hoche (Paris 8) et Jazz (Boulogne 92) permet à Eurosic de projeter une progression de son cash-flow en 2011 de plus de + 5%.

4 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET CAPITAL SOCIAL

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

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 2010.

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 2010, 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.

29

4.1.1 Composition du Conseil d'Administration au 31 décembre 2010

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 2010.

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

Membres du Conseil d'administration au 31 décembre 2010

Monsieur Jean-Eric VIMONT, Président Directeur Général

Monsieur Daniel KARYOTIS, Vice Président

Monsieur Gérard AUBERT

Monsieur Laurent DIOT

Madame Marie-Françoise DUBAIL

Monsieur Alfonso MUNK

Monsieur Jean-Paul SORAND

Madame Catherine STEPHANOFF

Monsieur Daniel VALOATTO

BANQUE PALATINE représentée par Monsieur Jean-Marc RIBES

BPCE représentée par Monsieur Antoine de MIRAMON

GENERALI VIE représentée par Monsieur Philippe DEPOUX

NEXITY, représenté par Monsieur Hervé DENIZE

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 Daniel KARYOTIS, Vice Président

Monsieur Daniel KARYOTIS est Président du Directoire de la BANQUE PALATINE depuis 2007.

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

Auparavant, il a travaillé à la SOCIÉTÉ GENERALE sur les marchés financiers et chez STANDARD & POOR'S.

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

Monsieur Gérard AUBERT

Monsieur Gérard AUBERT a été Président de CB RICHARD ELLIS France de 1983 à 2006.

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

Monsieur Gérard AUBERT, né le 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 dans le Groupe CCF HSBC de 1988 à 2007.

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

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

Monsieur Alfonso MUNK

Alfonso MUNK est Directeur exécutif 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 a occupé différents postes chez PricewaterhouseCoopers et Jones Lang LaSalle.

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

Monsieur Jean-Paul SORAND

Monsieur Jean-Paul SORAND est Président de PARIGEST et de la COMPAGNIE DES IMMEUBLES DE LA PLAINE MONCEAU depuis 1997. Au cours de sa carrière, il a notamment été Président Directeur Général de l'Immobilière SATIS, de la SOCIÉTÉ DES IMMEUBLES DE FRANCE et de LOCARE, et Directeur Général de SIMCO.

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

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.

BANQUE PALATINE représentée par Monsieur Jean-Marc RIBES

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

BPCE représentée par Monsieur Antoine de MIRAMON

Société anonyme au capital de 563 731 755 € dont le siège social est situé 5 rue Masseran - 75007 Paris, immatriculée au RCS sous le numéro 493 455 042 RCS Paris.

Nous vous rappelons que le Groupe BPCE a procédé à une réorganisation interne en date du 5 août 2010 qui a eu entre autres pour effet l'absorption de CAISSES D'EPARGNE PARTICIPATIONS par BPCE, et qu'en conséquence CAISSES D'EPARGNE PARTICIPATIONS a démissionné de ses fonctions de membre du Conseil d'Administration par courrier en date du 4 août 2010. Le Conseil d'Administration du 20 octobre 2010 a coopté, à compter de ce jour, en remplacement de Caisses d'Epargne Participations, BPCE, représentée par Monsieur Antoine de MIRAMON pour la durée restant à courir du mandat de CAISSES D'EPARGNE PARTICIPATIONS.

NEXITY représentée par Monsieur Hervé DENIZE

Société anonyme au capital de 258 460 960 € dont le siège social est situé 1 terrasse Bellini - TSA 48200 - 92919 Paris La Défense Cedex, immatriculée au RCS sous le numéro 444 346 795 RCS Nanterre.

Monsieur Laurent DIOT

Monsieur Laurent DIOT est Directeur Financier de NEXITY depuis 2008.

Il a exercé auparavant au sein de NEXITY depuis 2000 les fonctions de Directeur du Développement et de Directeur Général Délégué à l'international. Il a commencé sa carrière au sein de la GENERALE DES EAUX, puis à la COMPAGNIE GENERALE D'IMMOBILIER ET DE SERVICES (CGIS) en tant que Directeur de l'Audit et de la Stratégie.

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

Madame Catherine STEPHANOFF

Madame Catherine STEPHANOFF est Secrétaire Général et Directeur Juridique de NEXITY depuis 2000.

Auparavant, elle a travaillé notamment en tant qu'Avocate Associée, Responsable Juridique de l'Établissement Public d'Aménagement de Saint-Quentin-en-Yvelines et Secrétaire Général du pôle immobilier de CAMPENON BERNARD CONSTRUCTION. Madame Catherine STEPHANOFF, née le 31 mai 1953, est licenciée en droit et détient un Certificat d'Aptitude à la Profession d'Avocat.

Monsieur Daniel VALOATTO

Monsieur Daniel VALOATTO est conseiller du Président de NEXITY, chargé des grands développements d'immobilier d'entreprise et du déploiement à l'international.

Auparavant, il était Directeur Général Délégué à l'immobilier tertiaire de NEXITY et Président Directeur Général de NEXITY-ENTREPRISES depuis 1999.

Précédemment, il a assuré différentes fonctions de direction au sein de BOUYGUES et KAUFMAN & BROAD, avant de devenir Président Directeur Général du Groupe GEORGE V INDUSTRIES en 1995.

Monsieur Daniel VALOATTO est né le 28 juillet 1949.

4.1.2 Evolution de la gouvernance intervenue postérieurement à la clôture de l'exercice clos le 31 décembre 2010

Remplacement du représentant permanent de BPCE

Le Conseil d'administration d'Eurosic du 15 février 2011 a pris acte du changement de représentant permanent de BPCE qui est désormais représenté par Monsieur François RIAHI.

La ratification de la cooptation de BPCE (en complément, se référer au §4.1.1 du rapport de gestion) sera proposée aux actionnaires lors de la prochaine Assemblée Générale de la Société.

Par ailleurs, le Groupe NEXITY, à l'instar d'un certain nombre de groupes, a mis en place une nouvelle politique en matière de représentation au sein des différents organes de gouvernance de ses participations, en remplaçant les administrateurs personnes physiques, salariés du Groupe, par des administrateurs personnes morales, filiales du Groupe.

Cooptation de Nexity REIM en remplacement de Monsieur Laurent DIOT

Monsieur Laurent DIOT a démissionné de ses fonctions de membre du conseil d'Administration par courrier en date du 8 février 2011.

Le Conseil d'Administration du 15 février 2011 a coopté, à compter de ce jour, en remplacement de Monsieur Laurent DIOT, la Société Nexity REIM, société en nom collectif au capital de 1 000 euros, dont le siège social est au 1 Terrasse Bellini – TSA 48 200 - 92 919 Paris La Défense Cedex, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 488 134 495, représentée par Monsieur Laurent DIOT pour la durée restant à courir du mandat de Monsieur Laurent DIOT.

La ratification de la cooptation de Nexity REIM sera proposée aux actionnaires lors de la prochaine Assemblée Générale de la Société.

Cooptation de Nexity Participations en remplacement de Madame Catherine STEPHANOFF

Madame Catherine STEPHANOFF a démissionné de ses fonctions de membre du conseil d'Administration par courrier en date du 8 février 2011.

Le Conseil d'Administration du 15 février 2011 a coopté, à compter de ce jour, en remplacement de Madame Catherine STEPHANOFF, la Société Nexity Participations, – Société par actions simplifiée à associé unique au capital de 80 000 euros, dont le siège social est au 1 Terrasse Bellini – TSA 48 200 - 92 919 Paris La Défense Cedex, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 502 070 097, représentée par Madame Catherine STEPHANOFF pour la durée restant à courir du mandat de Madame Catherine STEPHANOFF.

La ratification de la cooptation de Nexity Participations sera proposée aux actionnaires lors de la prochaine Assemblée Générale de la Société.

Cooptation de Nexity Entreprises en remplacement de Monsieur Daniel VALOATTO

Monsieur Daniel VALOATTO a démissionné de ses fonctions de membre du conseil d'Administration par courrier en date du 8 février 2011.

Le Conseil d'Administration du 15 février 2011 a coopté, à compter de ce jour, en remplacement de Monsieur Daniel VALOATTO, la Société Nexity Entreprises, – société anonyme au capital de 150 100 euros, dont le siège social est au 1 Terrasse Bellini – TSA 48 200 - 92 919 Paris La Défense Cedex, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 332 335 769, représentée par Monsieur Daniel VALOATTO pour la durée restant à courir du mandat de Monsieur Daniel VALOATTO.

La ratification de la cooptation de Nexity Entreprises sera proposée aux actionnaires lors de la prochaine Assemblée Générale de la Société.

4.1.3 Composition des Comités au 31 décembre 2010

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 2010, les Comités sont ainsi composés :

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

Les modifications de la gouvernance intervenues postérieurement à la clôture de l'exercice clos le 31 décembre 2010, exposées au paragraphe 4.1.2 du présent rapport de gestion, s'appliqueront aux compositions des différents Comités.

4.1.4 Mandats des dirigeants au 31 décembre 2010

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 2010.

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.

4.1.5 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 2010 :

L'Assemblée Générale du 14 avril 2010 sur proposition du Conseil d'administration du 17 février 2010 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 2010 et pour les exercices suivants, jusqu'à nouvelle décision.

Le Conseil d'administration, réuni le 17 février 2010, a arrêté la répartition des jetons de présence telle qu'elle suit :

Conseil d'administration :

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

Membres du Comité d'investissement, de rémunération, d'audit, et de développement durable

- 600 € par membre du Comité d'investissement et par présence effective ;
- 3 000 € de plafond par an et par membre du Comité d'investissement ;
- 4 000 € par membre des Comités de rémunération et d'audit et par an pour 2 présences au minimum ;
- 3 000 € par membre du Comité de développement durable et par an pour 2 présences au minimum ;
- 3 000 € par an au titre de la Présidence des Comités d'investissement, de rémunération et d'audit, venant s'ajouter au montant dû au titre des présences ;
- 1 000 € par an au titre de la Présidence du Comité de développement durable, venant s'ajouter au montant dû au titre des présences ;

Le Conseil d'administration réuni le 15 février 2011 a alloué les jetons de présence dus au titre de l'exercice 2010 tel que suit :

Montant alloué à chaque membre du Conseil d'Administration :

M. Jean-Eric VIMONT – Président Directeur Général	13 476 €
M. Daniel KARYOTIS – Vice Président	10 488 €
M. Gérard AUBERT	16 276 €
M. Laurent DIOT	11 476 €
Mme Marie-Françoise DUBAIL	18 476 €
M. Alfonso MUNK	9 276 €
M. Jean-Paul SORAND	14 476 €
Mme Catherine STEPHANOFF	10 476 €
M. Daniel VALOATTO	6 276 €
BANQUE PALATINE - M. Jean-Marc RIBES Paiement des jetons de présence à M. Jean-Marc RIBES	7 476 €
BPCE - M. Antoine de MIRAMON Paiement des jetons de présence à BPCE	8 676 €
GENERALI VIE - M. Philippe DEPOUX Paiement des jetons de présence à M. Philippe DEPOUX	13 276 €
NEXITY - M. Hervé DENIZE Paiement des jetons de présence à M. Hervé DENIZE	13 276 €
Total	153 400 €

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 2011

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

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 2010 :

Les rémunérations versées / dues par la Société aux dirigeants au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010 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 maintenue, par le Conseil d'administration du 17 février 2010, à 240 000 € annuels répartis sur 12 mois à compter du 1^{er} janvier 2010.

Rémunération variable :

Le Conseil d'administration du 17 février 2010 a décidé de fixer à la rémunération variable de Monsieur Jean-Eric VIMONT en 2010 à 120 000 € et d'y ajouter une part complémentaire pouvant aller jusqu'à 50 000 €, le tout selon les critères d'attribution suivants :

- en ce qui concerne la part variable de 120 000 €, une part discrétionnaire de 60 000 € et une part quantitative de 60 000 € sur la base du cash flow courant réalisé au cours de l'exercice 2010 selon la grille suivante fondée sur les hypothèses du budget initial approuvé par le Conseil d'Administration :

Cash flow courant < 29 M€		
29 M€ < cash flow courant < 31 M€	50%	30 000
31 M€ < cash flow courant < 33 M€	80%	48 000
Cash flow courant > 33 M€	100%	60 000

- en ce qui concerne la part complémentaire pouvant aller jusqu'à 50 000 €, la grille suivante fonction des mètres carrés commercialisés au cours de l'exercice 2010 sur les immeubles Quai 33, Jazz et 52 Hoche:

Surface < 7 500 m ²		
7 500 m ² < surface < 15 000 m ²	40%	20 000
15 000 m ² < surface < 25 000 m ²	70%	35 000
Surface > 25 000 m ²	100%	50 000

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 14 avril 2010 a décidé d'attribuer 11 500 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 3 ans, à savoir le 11 septembre 2013, sous réserve des critères de performance décrits ci-après :

- 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 24,37 €/action (moyenne des 6 mois précédant le 14 avril 2010 sans décote) à la date de fin de la période d'acquisition 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 (sur la base du réel pour les exercices 2010, 2011 et 2012), 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 les exercices 2011 et 2012 : 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 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 24,37 € 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-dessous (b) devaient être satisfaites mais que la moyenne des 20 séances de bourse de l'action Eurosic est inférieure à 24,37 € 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-dessous (a et b) sont réunies, Monsieur Jean-Eric VIMONT deviendra à l'issue de la période d'acquisition propriétaire de la totalité des actions qui lui 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 50% des actions de la Société définitivement acquises au titre du présent plan devront être conservées jusqu'à la cessation de ses fonctions. Par ailleurs, il devra acquérir une quantité d'actions de la Société correspondant à 5% des actions définitivement acquises. Cette acquisition devra être réalisée à la date de disponibilité desdites actions.

Indemnité de cessation de fonctions

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

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 de voiture de fonction.

Retraite supplémentaire

Monsieur Jean-Eric VIMONT bénéficiait, comme l'ensemble des salariés d'Eurosic, d'un régime de retraite supplémentaire à cotisations définies du Groupe CAISSE D'EPARGNE CAISSE GENERALE DE PREVOYANCE, aux conditions suivantes :

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

Le montant comptabilisé par Eurosic au titre de la retraite supplémentaire de Monsieur Jean-Eric VIMONT ressort à 4 362 € pour l'exercice 2010.

Il convient de préciser que pour l'exercice 2011, Monsieur Jean-Eric VIMONT bénéficiera, 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 %

Couverture prévoyance

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

- cotisations sur la tranche A du salaire : 2,75%
- cotisations sur la tranche B du salaire : 3,93%

Le montant comptabilisé par Eurosic au titre de la prévoyance de Monsieur Jean-Eric VIMONT ressort à 6 693 € pour l'exercice 2010.

Il convient de préciser que pour l'exercice 2011, Monsieur Jean-Eric VIMONT bénéficiera, 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 %

4.3 Actionnariat salarié

Au 31 décembre 2010, les salariés du Groupe Eurosic ne détiennent pas d'actions de la Société inscrits 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 2010, 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 2010 est la suivante :

Pricipaux actionnaires	Nombre d'actions au 31/12/10	% 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%
COVEA	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%
<i>* Dont 21 470 actions du contrat de liquidité</i>						
Action de concert entre PHRV et COFITEM - COFIMUR						

Franchissement de seuils légaux :

Les franchissements de seuils légaux intervenus au cours de l'exercice écoulé et depuis le 1^{er} janvier 2010 résultent des déclarations figurant ci-après, qui à ce jour sont les seules connues de la Société :

36

Les franchissements de seuils suivants ont été déclarés au cours de l'exercice 2010 :

• Franchissement à la hausse :

Cofitem-Cofimur et Paris Hôtels Roissy Vaugirard (PHRV)

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

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

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

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

Banque Palatine

Par courrier reçu le 17 juin 2010, complété notamment par un courrier reçu le 24 juin, la société anonyme Banque Palatine a déclaré, à titre de régularisation, avoir franchi individuellement en hausse, le 18 mai 2010, les seuils de 20% du capital et des droits de vote de la société Eurosic et détenir individuellement 3 579 489 actions Eurosic représentant autant de droits de vote, soit 20,12% du capital et des droits de vote de cette société.

Ce franchissement de seuils résulte de l'option pour le paiement en actions du dividende au titre de l'exercice 2009.

• Franchissement à la baisse :

Aucun franchissement à la baisse n'a été déclaré au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

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.
- à la connaissance de la Société, il n'existe pas de pactes et autres engagements signés entre actionnaires.
- il n'existe pas de mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel avec des droits de contrôle qui ne sont pas exercés par ce dernier.
- les règles de nomination et de révocation des membres du Conseil d'administration sont les règles légales et 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 : convention de crédit du 9 octobre 2007, qui est décrite au paragraphe 6.9 dans les comptes consolidés d'Eurosic de l'exercice clos le 31 décembre 2010.
- 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.

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 2010	
Nombre de titres composant le capital de l'émetteur au 31/12/2010	17 793 526 titres
Capital auto détenu de manière directe ou indirecte au 01/01/2010	70 210 titres
Nombre de titres auto détenus au 31 décembre 2010	83 585 titres soit 0,47% du capital
Nombre de titres achetés dans l'année	85 466 titres
Nombre de titres vendus dans l'année	68 311 titres
Attribution gratuite d'actions	3 780 titres
Cours moyen des achats y compris frais de transaction (€)	24,34 €
Cours moyen des ventes y compris frais de transaction (€)	25,17 €
Frais de transaction (€)	31 060 €
Valeur du portefeuille (€) cours au 31 décembre 2010 : 27,52 €	2 300 259 €

4.4.3.1.2 Bilan du précédent programme de rachat des actions Eurosic :

Nous vous rappelons que l'Assemblée Générale mixte du 14 avril 2010 (7^{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 €.

Le bilan du contrat de liquidité au 31 décembre 2010 a fait l'objet d'un descriptif publié par voie de communiqué le 14 janvier 2011.

1) Contrat de liquidité

Dans le cadre du contrat de liquidité conclu avec NATIXIS Securities au cours de l'année 2010 afin d'assurer l'animation du marché secondaire ou de la liquidité de l'action, Eurosic a racheté 55 466 actions pour un montant de 1 359 265 € et cédé 68 311 actions pour un montant de 1 702 537 €.

Aucun des titres ainsi acheté n'a fait l'objet d'une réallocation à une autre finalité que celle pour laquelle il a été acheté.

Au 31 décembre 2010, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité :

- 21 470 titres Eurosic
- 650 377 €

2) Autres objectifs du programme de rachat d'actions

Dans le cadre du mandat d'acquisition des titres signé avec Rothschild CMS en tant que PSI Eurosic a procédé à l'acquisition de 30 000 actions au prix moyen de 23,55 € pour couvrir le plan d'attribution gratuite d'actions d'avril 2010.

Aucun des titres ainsi achetés n'a fait l'objet d'une réallocation à une autre finalité que celle pour laquelle il a été acheté.

3) Répartition des actions détenues au 31 décembre 2010

À la fin de l'exercice 2010, les 83 585 actions détenues directement par Eurosic, représentant 0,47 % du capital, étaient ainsi affectées :

- **57 470 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 dont 27 470 actions achetées au cours de l'exercice 2007 et 30 000 actions achetées au cours de l'exercice 2010.
- **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.
- **21 470 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 15 avril 2011 de la 6^{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 2010

Nom	Qualité	Date	Nature de l'opération	Description de l'instrument financier	Prix	Montant
Jean-Paul SORAND	Administrateur	05/04/2010	Achat	Action	26,50 €	5 332,47 €
Personne liée à Monsieur Jean-Paul SORAND	Administrateur	28/05/2010	Achat	Action	21,20 €	4 266,10 €
Jean-Paul SORAND	Administrateur	28/05/2010	Achat	Action	21,20 €	8 531,60 €
Jean-Paul SORAND	Administrateur	11/10/2010	Achat	Action	27,28 €	1 099,98 €
Jean-Paul SORAND	Administrateur	12/10/2010	Achat	Action	27,47 €	8 291,16 €
Jean-Paul SORAND	Administrateur	02/11/2010	Achat	Action	27,48 €	8 295,70 €
Jean-Paul SORAND	Administrateur	21/12/2010	Cession	Action	27,70 €	5 506,70 €
Jean-Paul SORAND	Administrateur	23/12/2010	Cession	Action	27,75 €	63 709,67 €
Jean-Paul SORAND	Administrateur	23/12/2010	Cession	Action	27,75 €	7 363,86 €

[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 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 6^{ème} résolution)**

Nous vous rappelons que l'Assemblée Générale mixte du 14 avril 2010 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 13 octobre 2011, soit une date antérieure à la tenue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2011, nous vous proposons de conférer à nouveau au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales et réglementaires applicables, pour une période de 18 mois, conformément aux articles L 225-209 et suivants du Code de Commerce, à faire procéder à l'achat par la Société, en une ou plusieurs fois aux époques qu'il déterminera, de ses propres actions dans le respect des conditions définies aux articles 241-1 à 246-6 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et du Règlement Européen n° 2273 / 2003.

Les acquisitions pourraient être effectuées en vue :

- de favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations des titres de la Société ou d'éviter des décalages de cours non justifiés par la tendance du marché dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement intervenant en toute indépendance, dans le respect des pratiques de marché admises par l'AMF,
- de conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe,
- d'assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions ou d'attribution gratuite d'actions et autres formes d'allocation d'actions à des salariés et / ou des mandataires sociaux du Groupe, notamment au titre de la participation aux résultats de l'entreprise et au titre d'un Plan d'Épargne d'Entreprise dans les conditions prévues par la loi et les autorités de marché et aux époques que le Conseil d'administration ou la personne agissant sur la délégation du Conseil d'administration appréciera,

- de les remettre lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit, immédiatement ou à terme, par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière à l'attribution d'actions de la Société, ainsi que de réaliser toutes opérations de couverture en relation avec l'émission de telles valeurs mobilières, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le Conseil d'administration ou la personne agissant sur la délégation du Conseil d'administration appréciera,
- ou de les annuler totalement ou partiellement par voie de réduction du capital social (notamment en vue d'optimiser la gestion de la trésorerie, la rentabilité des fonds propres ou le résultat par action), sous réserve de l'adoption par la présente Assemblée de la 12^{ème} résolution.

La présente autorisation permettrait également à la Société d'opérer sur ses propres actions en vue de toute autre finalité autorisée ou qui viendrait à être autorisée par les dispositions légales et réglementaires applicables ou qui viendrait à être reconnue comme pratique de marché par l'AMF. Dans une telle hypothèse, la Société informerait ses actionnaires par voie de communiqué.

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

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

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

- le nombre d'actions que la Société achète pendant la durée du programme de rachat n'excède pas 10% des actions composant le capital de la Société (à quel moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente Assemblée), sous réserve du respect des dispositions de l'article 5-2 et 3 du Règlement Européen n° 2273 / 2003 / CE et étant précisé que (i) un montant maximum de 5% des actions composant le capital de la Société pourra être affecté en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, scission ou apport et que (ii) conformément aux dispositions de l'article L 225-9 alinéa 2 du Code de Commerce, lorsque les actions sont rachetées pour favoriser la liquidité dans les conditions définies par le Règlement Général de l'AMF, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de 10% correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation, et
- le nombre d'actions que la Société détiendra à quelque moment que ce soit ne dépasse pas 10% des actions composant le capital de la Société.

39

Le prix maximum d'achat par action sera fixé à 60 €. 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 106 761 156 €.

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

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

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

• Autorisation en vue d'annuler les actions rachetées par la Société dans le cadre du dispositif de l'article L 225-209 du Code de Commerce (projet de 12^{ème} résolution)

Nous vous rappelons que l'Assemblée Générale mixte du 14 avril 2010 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 13 octobre 2011, soit une date antérieure à la tenue de l'Assemblée Générale qui sera appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2011, nous vous proposons de donner à nouveau au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, l'autorisation d'annuler, dans la limite de 10% du capital, les actions que la Société détient ou pourra détenir par suite des rachats réalisés dans le cadre de l'article L 225-209 du Code de Commerce et de la délégation à consentir par l'Assemblée aux termes du projet de la 6^{ème} résolution, ainsi que de réduire le capital social à due concurrence conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

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 14 avril 2010.

40

• **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 13^{ème} résolution)**

Nous vous rappelons que l'Assemblée Générale mixte du 14 avril 2010 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 13 octobre 2011, soit une date antérieure à la tenue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2011, nous vous proposons de conférer à nouveau au Conseil d'administration, pour le cas où une offre publique visant la Société serait initiée par une entité qui elle-même n'aurait pas l'obligation, si elle faisait l'objet d'une offre, d'obtenir l'approbation de l'Assemblée pour prendre des mesures de défense pendant l'offre, ou qui est contrôlée par une entité qui n'applique pas cette obligation, il vous est demandé de bien vouloir autoriser le Conseil d'administration pour une durée de 18 mois à mettre en œuvre, en période d'offre publique, les délégations et / ou autorisations consenties par l'Assemblée Générale mixte du 14 avril 2010 ou, le cas échéant, qu'il vous est demandé par ailleurs de lui consentir lors de la présente Assemblée. Cette autorisation ne serait utilisable que dans le cadre de l'exception de réciprocité conformément à la législation applicable.

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

• **Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet d'attribuer gratuitement des actions ordinaires de la Société à certaines catégories de salariés et mandataires sociaux (projet de 14^{ème} résolution)**

Nous vous rappelons que l'Assemblée Générale mixte du 14 avril 2010 a conféré au Conseil d'administration les pouvoirs nécessaires à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, à des attributions gratuites d'actions ordinaires existantes ou à émettre de la Société, à certaines catégories de salariés et mandataires sociaux.

Nous vous proposons de conférer à nouveau au Conseil d'administration cette autorisation.

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

Les actions ordinaires susceptibles d'être attribuées au titre de la présente résolution ne pourront représenter plus de 0,5% du capital de la Société au jour de la décision du Conseil d'administration, sous réserve des ajustements réglementaires nécessaires à la sauvegarde des droits des bénéficiaires, étant précisé que ce plafond s'imputera sur le plafond global de 200 000 000 € applicable aux augmentations de capital fixé dans la 11^{ème} résolution, votée par l'Assemblée Générale de la Société, le 14 avril 2010 ; en outre, aucune action gratuite ne pourra être attribuée aux salariés ou aux mandataires sociaux détenant plus de 10% du capital de la Société ; enfin une attribution gratuite d'actions ne pourra pas avoir pour effet de conférer à un quelconque salarié ou mandataire social, du fait de cette attribution, une participation supérieure à 10% du capital de la Société.

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

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

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

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

Les actions existantes pouvant être attribuées au titre de la présente résolution devraient être acquises par la Société, soit en application de l'article L 225-208 du Code de Commerce, soit, le cas échéant, dans le cadre du programme de rachat d'actions autorisé par la 6^{ème} résolution de la présente Assemblée Générale conformément à l'article L 225-209 du Code de Commerce ou de tout programme de rachat d'actions de la Société applicable précédemment ou postérieurement.

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

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

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

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 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 foncière de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés sur la partie de son bénéfice provenant de la location de ses immeubles et des plus values réalisées sur les cessions d'immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières, sous réserve de respecter de certaines obligations. Il convient de se référer également au chapitre II.7 du document de référence d'Eurosic.

Ces principales obligations se détaillent comme suit :

- obligation de distribuer une part significative des bénéfices. L'application du régime «SIIC» est subordonnée au respect d'une obligation de distribution d'une part significative des bénéfices de l'exercice. Le régime SIIC peut être remis en cause en cas de non respect de cette obligation. Cette distribution obligatoire de dividendes pourrait affecter la capacité financière de la Société car elle diminue ses liquidités et réduit par conséquent ses capacités d'investissement, ce qui pourrait l'obliger à s'endetter ou à faire appel au marché pour financer son développement.
- la SIIC peut exercer des activités accessoires (ex : marchands de biens, commercialisation, promotion immobilière...) sous réserve que la valeur des actifs affectés à ces activités ne dépasse pas 20% de la valeur brute des actifs de la Société. Les bénéfices réalisés au titre des activités accessoires font partie du secteur taxable.
- un actionnaire ou plusieurs actionnaires agissant de concert ne peuvent détenir plus de 60% du capital ou des droits de vote, directement ou indirectement. Un prélèvement fiscal de 20% a été instauré sur les dividendes prélevés sur les revenus et plus-values exonérés de la Société et distribués à un actionnaire détenant directement ou indirectement plus de 10% du capital, lorsque ces dividendes ne sont pas imposés à l'IS ou à un impôt étranger équivalent.
- la sortie définitive de la Société du régime «SIIC», du fait du manquement à l'une des conditions d'application de ce régime, est sanctionnée par le paiement d'un impôt complémentaire sur les plus-values latentes et sur les bénéfices exonérés et non distribués.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- en cas d'option pour le régime «SIIC» : respect des conditions du secteur taxable / non taxable
- en cas d'acquisitions d'immeubles : respect des conditions du régime de la TVA ou du régime des droits d'enregistrement
- en cas d'acquisition d'un bien sous le statut de marchands de biens : respect du délai sous peine de paiement des droits de mutation à taux plein.

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

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

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

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 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 «prime», 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'acquiescer de l'ensemble de ses 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 de crédit / de contrepartie

Les risques vis-à-vis des locataires / clients / débiteurs sont analysés au paragraphe 5.4 ci-dessous.

Vis-à-vis des établissements financiers, les deux principaux risques encourus par Eurosic sont :

- l'absence de mise à disposition de fonds malgré des engagements reçus de droits de tirage sur des lignes de dettes pré-négociées : sachant qu'au 31 décembre 2010, la société ne dispose plus de droits de tirage sur les lignes de dettes en place.
- l'absence de versement des flux liés aux contrats dérivés souscrits dans le cadre de couvertures de taux, sachant qu'Eurosic ne deviendra receveur au titre d'un contrat que pour un E3M supérieur à 4,20% au jour des fixings contractuels.

Gestion et suivi des risques de crédit et de contrepartie :

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

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

5.4 Les risques opérationnels

5.4.1 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 figurent :

- **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...).

5.4.2 Les risques liés au portefeuille du Groupe

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 et des attentes des utilisateurs (entrepôts, normes HQE...).

- **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 (stockages de produits dangereux, entrepôts frigorifiques...).

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

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

5.4.3 Les risques liés à l'exploitation

• Non renouvellement des baux

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

- en cas de départ de locataires, 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 (exemple des différentes générations de tours dans les quartiers de la Défense). La vacance pourrait avoir une incidence significative sur la rentabilité locative des actifs et par conséquent sur leur valorisation.

Gestion du risque lié au non renouvellement des baux :

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 la renégociation des baux afin notamment d'allonger la durée moyenne des baux.

• Défaillance des locataires

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

Gestion du risque de défaillance :

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

En outre, les sociétés du Groupe réalisent un reporting mensuel des impayés et procèdent à une évaluation de chaque locataire prospect afin d'évaluer leur santé financière.

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

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 l'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 (i) dès lors que la valeur des actifs concernés par ledit projet d'investissement est supérieure à 20 000 000 € (hors droits) ; ou (ii) dès lors que le projet d'investissement envisagé n'entre pas dans le cadre du plan stratégique examiné par le Conseil d'administration, quelle que soit la valeur des actifs concernés (iii) qui puisse faire l'objet d'un conflit d'intérêts.

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

5.4.5 Les risques liés aux participations détenues par la Société

La Société détient une participation de 50% dans la SCI Cuvier Montreuil aux côtés de la CAISSE DES DEPOTS 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.

5.5 Les risques de liquidité

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

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

Eurosic a mis en place un process d'analyse de la trésorerie lui permettant de vérifier sa capacité à honorer ses engagements de fonctionnement courant. Par ailleurs, une analyse de sensibilité des paramètres pouvant nécessiter des décaissements importants et rapides (à la suite de bris de covenants bancaires) est très régulièrement menée. Eurosic mène en conséquence une politique lui permettant de rester à des niveaux suffisamment «éloignés» des limites imposées par les covenants bancaires.

Les ratios de l'entreprise sont :

- au niveau de la SCI Cuvier Montreuil, ICR à 1,5x et LTV à 50%
- au niveau d'Eurosic, ICR consolidé à 1,5x et LTV consolidée à 65%.

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

31 décembre 2010	Encours bruts	Échéance de remboursement
Emprunt bancaire HSBC	580,1	juillet 2014
Emprunt bancaire BAYERN LB	30,0	octobre 2015
Emprunt bancaire BPCE	175,6	mai 2018
Total	785,7	

45

5.6 Les risques de marché

Les risques de taux

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

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

Le taux de couverture global s'établit à 88,8%.

31 décembre 2010		Dette bancaire		Couvertures		Exposition après couvertures	
Échéance	Banque	Encours de dette bancaire (M€)	Type de taux	Notionnel de couverture (M€)	Niveau de couverture	Encours non couvert (M€)	Poids de la dette
s.o.		0,0		0,0	0,0	0,0	0,0
à moins de 1 an		0,0		0,0	0,0	0,0	0,0
juillet 2014	HSBC - Pool Bancaire crédit syndiqué	580,1	variable	491,7	84,8%	88,4	15,2%
octobre 2015	BAYERN LB (Quote part SCI Cuvier)	30,0	variable	30,0	100,0%	0,0	0,0%
de 1 à 5 ans		610,1		521,7		88,4	14,5%
mai 2018	BPCE	175,6	fixe	175,6	100,0%	0,0%	0,0%
à plus de 5 ans		175,6		205,6	0,0%	0,0%	0,0%
Total		785,7		697,3	88,8%	88,4	11,2%

L'encours non couvert est soumis trimestriellement au niveau des taux E3M. De ce fait, l'évolution de l'E3M de 100 points de base représente pour l'entreprise une évolution annuelle de ses frais financiers, dans le même sens, de 896 K€. Cette évolution impacte les frais financiers et entre donc dans le compte de résultat.

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

31 décembre 2010	Encours de dette bancaire non couvert K€	Impact des frais financiers en résultat	Impact sur les valorisations des couvertures passant dans le compte de résultat
Impact d'une variation de + 0,5% des taux d'intérêts	88 389,2	448,1	Néant
Impact d'une variation de + 1% des taux d'intérêts	88 389,2	896,2	Néant
Impact d'une variation de - 0,5% des taux d'intérêts	88 389,2	-448,1	Néant

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

5.7 Les risques de change

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

5.8 Les risques sur actions et autres instruments financiers

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

5.9 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.

Nous vous rappelons qu'au cours de l'année 2009, le Groupe Eurosic avait procédé à une revue de l'ensemble de ses polices d'assurances afin d'en optimiser les coûts et le niveau de couverture. L'appel d'offres suivant l'audit a permis à Eurosic de retenir MARSH en qualité de courtier unique.

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

5.9.1 Les assurances de dommages

Nature de garantie :

Tous Risques Sauf - Dommages & Pertes de loyers

Propriétaire Non Occupant

Compagnie :

Chubb Insurance Company of Europe SA

Conditions et garanties :

Les actifs du patrimoine sont couverts aux plines 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.

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*

5.9.2 Responsabilité civile

5.9.2.1 Responsabilité civile des dirigeants

Nature de garantie :

Responsabilité civile des dirigeants

Compagnie :

CHARTIS

Assurés :

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

Garanties :

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

5.9.2.2 Responsabilité civile maîtrise d'ouvrage**Nature de garantie :**

Responsabilité civile maîtrise d'ouvrage

Compagnie :

CNA Insurance Company Limited

Activités assurées :

Les activités déclarées au contrat sont notamment les suivantes :

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

Garanties / Capitaux assurés :

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

5.9.3 Siège social d'Eurosic

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

47

5.9.4 Les travaux de construction et de rénovation

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

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

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

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

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

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

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

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

6.1.1 Gestion environnementale réglementaire

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

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

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

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

6.1.2 Démarche volontaire de développement durable

Afin de se donner les moyens de ses ambitions tant sur le plan éthique qu'économique, Eurosic a mobilisé, depuis bientôt 3 ans, ses administrateurs au sein d'un Comité de développement durable, lequel a déterminé les actions prioritaires du Groupe Eurosic en la matière. Le comité a de même décidé d'inscrire les engagements du Groupe Eurosic à travers une charte environnementale en libre consultation sur le site internet d'Eurosic.

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

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

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

Au cours de l'exercice 2010, le Comité s'est réuni le 7 avril et le 20 décembre 2010.

Il est également rappelé que dans un contexte économique tendu, les locataires sont de plus en plus attentifs au ratio charges/m². En conséquence, Eurosic prend en compte cet élément en privilégiant la démarche suivante en fonction du type d'opérations.

6.1.2.1 Les futures opérations de développement

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

En ce qui concerne les futures restructurations lourdes, Eurosic vise une double certification HQE Rénovation et BBC Rénovation. L'atteinte de ces objectifs nécessite la prise en compte des aspects environnementaux dès la première esquisse du projet.

6.1.2.2 Les opérations de développement en cours

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

«Quai 33»

Eurosic a engagé Quai 33 dans une démarche HQE Exploitation. La tour a obtenu la 9^{ème} certification HQE Exploitation de France le 8 avril 2010. Il s'agit de la première tour à être certifiée HQE Exploitation après les huit bâtiments « pilotes » ayant servi à l'élaboration du référentiel. Avec 7 cibles classées « Très Performant » (contre 3 obligatoires) et 5 « Performant » (contre 4 obligatoires), la tour bénéficie au moment de sa certification du profil le plus exigeant atteint en France.

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

- réduction des consommations énergétiques globales par une conception spécifique de la façade et par la mise en place d'une gestion technique centralisée des dépenses énergétiques
- suppression des tours aéro-réfrigérantes et donc du risque de contamination par légionellose
- traitement végétal des terrasses
- réduction des nuisances de chantier et amélioration de la gestion des déchets.

«52 Hoche»

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

«Jazz»

Cet immeuble fait l'objet d'une certification HQE tertiaire.

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

L'immeuble bénéficie de même d'une démarche HQE Exploitation depuis février 2010.

6.1.2.3 Le patrimoine en exploitation

Suite aux orientations prises par le Comité de développement durable, un audit du patrimoine parisien a été effectué durant le deuxième semestre 2010.

Cet audit a permis à Eurosic d'établir une situation des ses actifs quant aux niveaux exigés par le référentiel HQE Exploitation.

Ces exigences portent notamment sur :

- l'énergie
- l'eau
- la biodiversité
- la qualité sanitaire
- le confort

De cet audit est ressorti notamment que la consommation totale du patrimoine audité s'établit à 25 millions de kilowatt heure d'énergie finale par an (25 millions kWh/an).

En moyenne, cette consommation correspond à 224 kilowatt heure d'énergie finale par an et par mètre carré (224 kWh/m²/an). Cette consommation correspond presque exactement à la moyenne du parc de bureaux français (source : « IAU » Institut d'Aménagement et d'Urbanisme, décembre 2006)

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

Eurosic souhaite que des améliorations soient mises en place à partir de 2011 grâce à des partenariats pragmatiques avec ses locataires, ses fournisseurs et ses facilities. Dès aujourd'hui, Eurosic travaille à l'écriture de baux verts (bailleur-locataire) et est attentive aux contrats de performances énergétiques (bailleur-exploitant).

Afin de se donner les moyens de ses ambitions, Eurosic est doté d'une équipe et d'un budget spécifique pour traiter les questions liées au développement durable.

6.1.2.4 L'engagement des collaborateurs

A l'instigation des collaborateurs de la Société, sensibilisés au développement durable et aux changements organisationnels qui lui sont associés, Eurosic a adopté une Charte du développement durable, qui a été validée par le Comité de développement durable du 20 décembre 2010.

Cette charte rassemble l'ensemble de l'action sociale de la Société et ses accords avec ses partenaires et locataires. Elle est disponible sur le site internet d'Eurosic.

Afin de connaître l'impact de ses émissions de gaz à effet de serre, Eurosic a fait réaliser en 2010 un bilan carbone de ses activités « corporate ». Les conclusions de ce bilan carbone montrent que l'activité de bureaux d'Eurosic est performante et moins émissive que la moyenne des activités de bureaux similaires.

Le bilan carbone d'Eurosic a par ailleurs identifié des pistes d'amélioration pour rendre l'activité d'Eurosic encore plus respectueuse de l'environnement. Ces actions seront progressivement mises en place et permettent à Eurosic de continuer à s'inscrire dans un processus d'amélioration continu.

6.1.2.5 Responsabilité sociétale

Eurosic est attentive aux aspects sociétaux de son activité.

La société porte notamment son attention sur les principes de la toute récente norme ISO 26 000. Cette norme rassemble via 7 volets :

- Gouvernance,
- Droits de l'Homme,
- Relations et conditions de travail,
- Environnement,
- Bonnes pratiques des affaires,
- Questions relatives aux consommateurs,
- Engagement sociétal

6.2 Recherche et développement

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

6.3 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.

6.3.1 Effectifs

Au 31 décembre 2010, l'effectif total d'Eurosic s'élève à 19 salariés, dont 18 contrats à durée indéterminée et 1 contrat à durée déterminée.

Cet effectif est en augmentation de 2 personnes comparé à celui du 31 décembre 2009. Les mouvements de l'exercice 2010 ont consisté en 2 départs et 4 recrutements, dont 3 en contrat à durée indéterminée, ainsi qu'en la conversion de 2 contrats à durée déterminée en contrat à durée indéterminée.

L'effectif se compose de 12 hommes et 7 femmes dont l'âge moyen est de 38 ans. Les 4/5^{ème} sont des cadres.

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

6.3.2 Organisation du temps de travail

Eurosic applique des horaires de travail hebdomadaires standards.

Les cadres sont au forfait annuel de 218 jours. La durée de travail hebdomadaire des non-cadres est de 35h en moyenne sur l'année.

6.3.3 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 fixés sur une base annuelle.

La rémunération du mandataire social, Monsieur Jean-Eric Vimont, Président Directeur Général, est présentée dans le paragraphe 5.2.2. du présent document.

6.3.4 Relations professionnelles et accords collectifs

- Instance Représentative du Personnel

Les salariés ont élu un délégué du personnel et un délégué suppléant. Une fois par mois, la Direction a organisé des réunions avec eux conformément au droit du travail.

- Plan d'Epargne Entreprise

A partir de janvier 2011, Eurosic met en place un Plan d'Epargne Entreprise qui sera alimenté par l'épargne volontaire des salariés et complétée par un abondement de l'employeur. Ce plan sera investi en Fonds Commun de Placement Multi Entreprises.

6.3.5 Conditions d'Hygiène et de Sécurité

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

Cependant, la société a engagé diverses actions en 2010, telles qu'une mission de mesure de la qualité de l'air des locaux du siège ou une formation aux règles de sécurité incendie des locaux du siège dispensée par un spécialiste.

Les règles d'hygiène mises en place en 2009 contre la pandémie de Grippe ont été maintenues en 2010.

6.3.6 Formation

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.

Pour 2011, Eurosic envisage de se doter d'un plan de formation structuré.

6.3.7 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, l'insertion des travailleurs handicapés, 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.

6.4 Recherche et développement

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

6.5 Conventions réglementées passées par la Société

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

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

6.6 Informations relatives aux participations

6.6.1 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.

6.6.2 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.

6.6.3 Autocontrôle (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 31/12/2010

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

Annexe 3 : Tableau des filiales et participations d'Eurosic au 31/12/2010

Annexe 4 : Tableau des délégations en matière d'augmentation de capital et autres autorisations en cours de validité au 31/12/2010

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

Annexe 1 : Liste des actifs au 31/12/2010

Actif	Localisation	Locataire	Adresse	Surface utile (m²)
Bureaux				
- Avant Seine	Paris	BPCE	33/39 quai d'Austerlitz 50 avenue Mendès France 75013 Paris	43 367
- Grand Seine	Paris	NATIXIS IMMO EXPLOITATION	21 quai d'Austerlitz 75013 Paris	21 583
- Delos	Région	RTE	62 rue Louis Delos 59709 Marcq-en-Baroeul	7 086
- Terra Nova 2 (détenu à 50% via une SCI)	IDF	Multi locataire (NOUVELLES FRONTIERES, BNP)	74 rue de Lagny 93100 Montreuil-sous-Bois	32 291
- Boulogne Jaurès	IDF	ALTEN	221 bis avenue Jean Jaurès 92100 Boulogne-Billancourt	6 791
- 52 Hoche	Paris	Allen & Overy	52 avenue Hoche 75008 Paris	11 132
- Quai 33	IDF	nd	33 quai de Dion Bouton 92800 Puteaux	22 553
- Jazz	IDF	Michelin	Îlot B2, ZAC du Trapèze 92100 Boulogne-Billancourt	7 529
- Saint Christophe	IDF	SNC Parc Saint Christophe	Parc Saint Christophe 95863 Cergy-Pontoise	76 109
- Lille Seclin	Région	ATOS WORDLINE	ZI Rue de la Pointe 59113 Seclin	ns
Actifs de diversification				
- Center Parcs Sologne	Région	Center Parcs SCS	Domaine des Hauts de Bruyère 41600 Chaumont-sur-Tharonne	ns
- Center Parcs Normandie	Région	Center Parcs SCS	Les Barils 27130 Verneuil-sur-Avre	ns
- Club Med Deux Alpes	Région	Club Méditerranée SA	ZAC du clos des Fonds 38860 Mont-de-Lans	11 030
- Entrepôts frigorifiques Tesson	IDF/Région	SOFRICA ou SOFRIOLOG		95 946

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

		30/06/2006	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2010
I	Capital en fin d'exercice					
a)	capital social	22 848 880	264 863 488	266 055 088	266 055 088	284 696 416
b)	nombre des actions ordinaires existantes	1 428 055	16 553 968	16 628 443	16 628 443	17 793 526
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 taxe	8 721 958	22 184 240	49 279 019	54 689 160	53 981 906
b)	résultat avant impôts et charges calculées (amortissements et provisions)	6 616 534	41 430 229	26 189 495	25 521 029	45 690 109
c)	impôt sur les bénéfices	363 902	3 046 723	50 195	0	0
d)	participation des salariés due au titre de l'exercice	0	0	0	0	0
e)	résultat après impôts et charges calculées (amortissements et provisions)	1 840 136	-9 256 160	-121 453 116	-106 843 793	95 486 737
f)	résultat attribué	1 313 811				
III	Résultat par action					
a)	résultat avant impôts et charges calculées (amortissements et provisions)	4,63	2,50	1,57	1,53	2,57
b)	résultat après impôts et charges calculées (amortissements et provisions)	1,29	-0,56	-7,30	-6,43	5,37
c)	dividende attribué à chaque action	0,92	1,75	1,60	1,80	
IV	Personnel					
a)	effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	0	6	17	17	19
b)	montant de la masse salariale de l'exercice	0	518 671	1 561 273	1 794 491	1 846 746
c)	montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, etc)	0	184 647	716 407	886 425	825 683

Annexe 3 : Tableau des filiales et participations d'Eurosic au 31/12/2010

Informations Financières	Capital (K€)	Capitaux propres autre que le capital (K€)	Quote-part du capital détenue (en pourcentage)	Valeur comptable des titres détenus (€)		Prêts et avances consentis par la Société et non encore remboursés (K€)	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé (K€)	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos) (K€)	Dividendes encaissés par la Société au cours de l'exercice (K€)
				Brute	Nette				
A. Renseignements détaillés sur chaque titre (b) dont la valeur brute excède 1% du capital de la Société astreinte à la publication :									
1. Filiales (détenues à + de 50%)									
FAUBOURG SAINT MARTIN 21 Boulevard de la Madeleine 75001 PARIS	39	6 224	100 %	6 473 252	6 333 612	0	703	5 670	6 784
TOWER 21 Boulevard de la Madeleine 75001 PARIS	10	-22 813	100 %	25 885 145	8 097 380	17 418	30	- 6 482	0
MULTIMEDIA 21 Boulevard de la Madeleine 75001 PARIS	10	1 466	100 %	6 613 039	6 613 039	17 672	2 787	1 466	1 466
FONCIÈRE DOMAINE DES BOIS FRANCS 21 Boulevard de la Madeleine 75001 PARIS	19	46 557	100 %	10 836 759	10 836 759	6 281	9 629	11 859	16 396
FONCIÈRE DU PARC 21 Boulevard de la Madeleine 75001 PARIS	40	37 840	100 %	38 108 077	37 879 903	0	11 250	3 223	3 427
DELOS 21 Boulevard de la Madeleine 75001 PARIS	105	5 284	100 %	6 181 104	6 181 104	0	1 283	576	243
CUVIER MONTREUIL 1-3 Rue des Italiens 75009 PARIS	100	3 328	50 %	41 051 899	40 216 127	2 635	9 553	3 328	1 782
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	Montant utilisé
1	Autorisation d'attribuer gratuitement des actions	14/04/2010 20 ^{ème} résolution	13/06/2013	0,5% du capital de la société	Nombre net d'actions attribuées : 30 025 Montant net : 562 152 € (9)
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	Néant
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	14/04/2010 7 ^{ème} résolution	13/10/2011	100 000 000 €	89 441
11	Autorisation d'annuler les actions rachetées	14/04/2010 18 ^{ème} résolution	13/10/2011	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	14/04/2010 19 ^{ème} résolution	13/10/2011		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

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



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

Informations sociales		Chapitres	Pages
1	Effectifs d'Eurosic	6.1.2.5 et 6.3.1	50
2	Organisation du temps de travail	6.1.2.5 et 6.3.2	32, 50
3	Rémunérations	4.2, 6.1.2.5 et 6.3.3	32, 50
4	Relations professionnelles et accords collectifs	6.1.2.5	50
5	Conditions d'hygiène et de sécurité	6.1.2.5	50
6	Formation	6.1.2.5	50
7	Insertion des travailleurs handicapés	6.1.2.5	50
8	Œuvres sociales	6.1.2.5	50
9	Sous-traitance	6.1.2.5	50

Informations environnementales		Chapitres	Pages
1	Consommation en eau, matières premières et énergie	6.1.2.3 et 6.1.2.4	49
2	Biodiversité	6.1.2.3	49
3	Démarches de certification	6.1.2.2 et 6.1.2.3	48, 49
4	Réglementation	6.1.1	48
5	Dépenses environnementales engagées	6.1.2.3	49
6	Service dédié à l'environnement, formation, moyens de prévention de la pollution	6.1.1 et 6.1.2.3	48, 49
7	Provisions pour risques environnementaux	Non significatif	
8	Indemnités versées liées à l'environnement	Non applicable	
9	Objectifs des filiales étrangères	Non applicable	

I.2. ORDRE DU JOUR ET RÉOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DES ACTIONNAIRES DU 15 AVRIL 2011

Ordre du Jour

À caractère ordinaire :

1. Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2010
2. Affectation du résultat
3. Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2010
4. Distribution exceptionnelle de réserves
5. Approbation des conventions des articles L 225-38 et suivants du Code de Commerce
6. 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
7. Jetons de présence
8. Ratification de la nomination de BPCE, en qualité de membre du Conseil d'administration
9. Ratification de la nomination de Nexity REIM, en qualité de membre du Conseil d'administration
10. Ratification de la nomination de Nexity Entreprises, en qualité de membre du Conseil d'administration
11. Ratification de la nomination de Nexity Participations, en qualité de membre du Conseil d'administration

À caractère extraordinaire :

12. Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet d'annuler les actions rachetées par la Société dans le cadre du dispositif de l'article L 225-209 du Code de Commerce
13. 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
14. Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet d'attribuer gratuitement des actions ordinaires de la Société à certaines catégories de salariés et mandataires sociaux
15. Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités requises.

Projets de résolutions à caractère ordinaire

1^{ère} résolution - Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2010

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2010, approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes sociaux arrêtés à cette date se soldant par un bénéfice de 95 486 737,18 €.

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 2010.

2^{ème} résolution - Affectation du résultat

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2010, d'un montant de 95 486 737,18 euros, de la façon suivante :

- Imputation à hauteur de 95 486 737,18 euros sur le poste «report à nouveau» qui était négatif à hauteur de 227 964 330,07 euros. Le report à nouveau présente ainsi un solde négatif de 132 477 592,89 euros.

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 31/12/2007	16 553 968	1,75 ⁽¹⁾	28 969 444,00
Au 31/12/2008	16 628 443	1,60 ⁽²⁾	26 605 509,00
Au 31/12/2009	16 628 443	1,80 ⁽³⁾	29 931 197,40

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

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

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

3^{ème} résolution - Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2010

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration ainsi que du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2010, approuve ces comptes tels qu'ils ont été présentés et le rapport de gestion du Groupe de cet exercice. Elle approuve également les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

4^{ème} résolution - Distribution exceptionnelle de réserves

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, décide de distribuer aux actionnaires la somme de 32 028 346,80 euros, soit 1,80 euro par action, prélevée sur le poste «prime d'émission», lequel se verra ainsi ramené d'un montant de 102 275 368,53 euros à un montant de 70 247 021,73 euros.

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

Si lors de la mise en paiement du dividende, la Société détenait certaines de ses propres actions, le bénéfice correspondant aux dividendes non versés en raison de ces actions serait affecté au compte « report à nouveau ».

Ce dividende sera mis en paiement à compter du 26 avril 2011.

5^{ème} résolution - Approbation des conventions des articles L 225-38 et suivants du Code de Commerce

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes qui lui a été présenté sur les conventions des articles L 225-38 et suivants du Code de Commerce, approuve ledit rapport ainsi que les conventions qui y sont mentionnées.

6^{ème} résolution - Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de faire racheter par la Société ses propres actions dans le cadre du dispositif de l'article L 225-209 du Code de Commerce

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, et conformément aux articles L 225-209 et suivants du Code de Commerce :

autorise le Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales et réglementaires applicables, à faire procéder par la Société à l'achat de ses propres actions, en une ou plusieurs fois aux époques qu'il déterminera, dans le respect des conditions définies aux articles 241-1 à 246-6 du règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et du Règlement Européen n° 2273/2003.

Les acquisitions pourront être effectuées en vue :

- de favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations des titres de la Société ou d'éviter des décalages de cours non justifiés par la tendance du marché dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement intervenant en toute indépendance, dans le respect des pratiques de marché admises par l'AMF,
- de conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe,
- d'assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions ou d'attribution gratuite d'actions et autres formes d'allocation d'actions à des salariés et / ou des mandataires sociaux du Groupe, notamment au titre de la participation aux résultats de l'entreprise et au titre d'un Plan d'Épargne d'Entreprise dans les conditions prévues par la loi et les autorités de marché et aux époques que le Conseil d'administration ou la personne agissant sur la délégation du Conseil d'administration appréciera,
- de 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, (ii) ainsi que 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 (notamment en vue d'optimiser la gestion de la trésorerie, la rentabilité des fonds propres ou le résultat par action), sous réserve de l'adoption par la présente Assemblée de la 12^{ème} résolution ci-dessous.

La présente autorisation permettra également à la Société d'opérer sur ses propres actions en vue de toute autre finalité autorisée ou qui viendrait à être autorisée par les dispositions légales et réglementaires applicables ou qui viendrait à être reconnue comme pratique de marché par l'AMF. Dans une telle hypothèse, la Société informerait ses actionnaires par voie de communiqué.

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

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

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

- le nombre d'actions que la Société achète pendant la durée du programme de rachat n'excède pas 10% des actions composant le capital de la Société (à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente assemblée), sous réserve du respect des dispositions de l'article 5-2 et 3 du Règlement Européen n° 2273 / 2003 / CE et étant précisé que (i) un montant maximum de 5% des actions composant le capital de la Société pourra être affecté en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, scission ou apport et que (ii) conformément aux dispositions de l'article L 225-9 alinéa 2 du Code de Commerce, lorsque les actions sont rachetées pour favoriser la liquidité dans les conditions définies par le Règlement Général de l'AMF, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de 10% correspond au nombre d'actions achetés, déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation et
- le nombre d'actions que la Société détiendra à quelque moment que ce soit ne dépasse pas 10% des actions composant le capital de la Société.

Le prix maximum d'achat par action est fixé à 60 euros. Le Conseil d'administration pourra toutefois ajuster le prix d'achat susmentionné en cas d'incorporation de réserves, bénéfiques 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 106 761 156 euros.

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

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

Le Conseil d'administration informera l'Assemblée Générale des opérations réalisées en application de la présente autorisation.

Cette autorisation est donnée pour une période de 18 mois à compter de la date de la présente Assemblée Générale et prive d'effet, à compter de cette même date, toute délégation antérieure ayant le même objet.

7^{ème} résolution - Jetons de présence

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

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

8^{ème} résolution - Ratification de la nomination de BPCE en qualité de membre du Conseil d'administration

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, ratifie la nomination de la société BPCE- Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 563 731 755 euros dont le siège social est au 50 avenue Pierre Mendès France 75013 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 493 455 042, représentée par Monsieur François RIAHI - en qualité de membre du Conseil d'Administration, faite à titre provisoire par le Conseil d'Administration en date du 20 octobre 2010, en remplacement de la société Caisses d'Epargne Participations, démissionnaire.

Conformément aux statuts, la société BPCE, représentée par Monsieur François RIAHI, exercera ses fonctions pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'au jour de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012 et tenue dans l'année 2013.

9^{ème} résolution - Ratification de la nomination de Nexity REIM en qualité de membre du Conseil d'administration

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, ratifie la nomination de la société Nexity REIM – société en nom collectif au capital de 1 000 euros, dont le siège social est au 1 Terrasse Bellini – TSA 48 200 - 92 919 Paris La Défense Cedex, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 488 134 495, représentée par Monsieur Laurent DIOT - en qualité de membre du Conseil d'Administration, faite à titre provisoire par le Conseil d'Administration en date du 15 février 2011, en remplacement de Monsieur Laurent DIOT, démissionnaire.

Conformément aux statuts, la société Nexity REIM, représentée par Monsieur Laurent DIOT, exercera ses fonctions pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'au jour de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012 et tenue dans l'année 2013.

10^{ème} résolution - Ratification de la nomination de Nexity Entreprises en qualité de membre du Conseil d'administration

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, ratifie la nomination de la société Nexity Entreprises – société anonyme au capital de 150 100 euros, dont le siège social est au 1 Terrasse Bellini – TSA 48 200 - 92 919 Paris La Défense Cedex, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 332 335 769, représentée par Monsieur Daniel VALOATTO - en qualité de membre du Conseil d'Administration, faite à titre provisoire par le Conseil d'Administration en date du 15 février 2011, en remplacement de Monsieur Daniel VALOATTO, démissionnaire.

Conformément aux statuts, la société Nexity Entreprises, représentée par Monsieur Daniel VALOATTO, exercera ses fonctions pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'au jour de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012 et tenue dans l'année 2013.

11^{ème} résolution - Ratification de la nomination de Nexity Participations en qualité de membre du Conseil d'administration

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, ratifie la nomination de la société Nexity Participations – Société par actions simplifiée à associé unique au capital de 80 000 euros, dont le siège social est au 1 Terrasse Bellini – TSA 48 200 - 92 919 Paris La Défense Cedex, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 502 070 097, représentée par Madame Catherine STEPHANOFF - en qualité de membre du Conseil d'Administration, faite à titre provisoire par le Conseil d'Administration en date 15 février 2011, en remplacement de Madame Catherine STEPHANOFF, démissionnaire.

Conformément aux statuts, la société Nexity Participations, représentée par Madame Catherine STEPHANOFF, exercera ses fonctions pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'au jour de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012 et tenue dans l'année 2013.

Projets de résolutions à caractère extraordinaire

12^{ème} résolution - Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet d'annuler les actions rachetées par la Société dans le cadre du dispositif de l'article L 225-209 du Code de Commerce

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes :

1. Autorise le Conseil d'administration, dans le cadre des dispositions de l'article L 225-209 du Code de Commerce, à annuler en une ou plusieurs fois les actions de la Société que cette dernière détient ou les actions de la Société acquises par la Société au titre de la mise en œuvre de l'autorisation donnée à la 6^{ème} résolution ou toute résolution ayant le même objet et la même base légale, dans la limite de 10% du capital social de la Société par période de 24 mois et réduire corrélativement le capital social, étant rappelé que cette limite de 10% s'applique à un montant du capital de la Société qui sera, le cas échéant, ajusté pour prendre en compte les opérations affectant le capital social postérieurement à la présente Assemblée.
2. Autorise le Conseil d'administration à imputer la différence entre la valeur de rachat des actions annulées et leur valeur nominale sur les primes et réserves disponibles.
3. Fixe à 18 mois à compter de la présente Assemblée la durée de validité de la présente autorisation.
4. Donne tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales et réglementaires applicables, pour réaliser les opérations nécessaires à de telles annulations et aux réductions corrélatives du capital social, modifier en conséquence les statuts de la Société et accomplir toutes les formalités requises.
5. Prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

13^{ème} résolution - Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet d'utiliser des délégations et / ou autorisations en période d'offre publique dans le cadre de l'exception de réciprocité

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, dans le cadre de l'article L 233-33 du Code de Commerce :

- autorise le Conseil d'administration, si les titres de la Société viennent à être visés par une offre publique, à mettre en œuvre les délégations et / ou autorisations qui lui ont été consenties par l'Assemblée Générale de la Société du 14 avril 2010 au titre des 10^{ème} à 17^{ème} résolutions et par la présente Assemblée au titre de la 12^{ème} résolution,
- décide de fixer à 18 mois à compter de la présente Assemblée Générale, la durée de la présente autorisation,
- décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre, dans les conditions prévues par la loi, la présente autorisation.

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

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

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

1. autorise, conformément aux dispositions des articles L.225-197-1 et suivants du Code de commerce, le Conseil d'administration à procéder, en une ou plusieurs fois, à des attributions gratuites d'actions ordinaires existantes ou à émettre de la Société, dans les conditions définies dans la présente résolution.
2. décide que les bénéficiaires desdites actions seront les membres du personnel salarié et / ou les mandataires sociaux (au sens de l'article L.225-197-1 II alinéa 1 du Code de commerce) de la Société ou des sociétés ou groupements qui lui sont liés (au sens des articles L.225-197-1 et L.225-197-2 du Code de commerce) ou certaines catégories d'entre eux.
3. prend acte de ce qu'en cas d'attribution gratuite d'actions à émettre, la présente autorisation emportera, à l'issue de la période d'acquisition, augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission au profit des bénéficiaires desdites actions et renonciation corrélative des actionnaires au profit des attributaires à leur droit préférentiel de souscription sur lesdites actions et à la partie des réserves, bénéfices et primes ainsi incorporées, opération pour laquelle le Conseil d'administration bénéficie d'une délégation de compétence conformément à l'article L.225-129-2 du Code de commerce et délègue en conséquence au Conseil d'administration l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de décider une ou plusieurs augmentations du capital de la Société (par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible) résultant des attributions d'actions gratuites nouvelles émises par la Société, dans les conditions définies dans la présente résolution.

- 62
4. décide que cette autorisation est consentie pour une durée de 38 mois à compter de la date de la présente Assemblée.
 5. décide que les actions ordinaires susceptibles d'être attribuées gratuitement au titre de la présente résolution ne pourront représenter plus de 0,5 % du capital de la Société au jour de la décision du Conseil d'administration, sous réserve des ajustements réglementaires nécessaires à la sauvegarde des droits des bénéficiaires, étant précisé que ce plafond s'imputera sur le plafond global de 200 000 000 € applicable aux augmentations de capital fixé dans la 11^{ème} résolution votée par l'Assemblée Générale de la Société le 14 avril 2010 ; en outre, aucune action gratuite ne pourra être attribuée aux salariés ou aux mandataires sociaux détenant plus de 10 % du capital de la Société ; enfin une attribution d'actions gratuites ne pourra pas avoir pour effet de conférer à un quelconque salarié ou mandataire social, du fait de cette attribution, une participation supérieure à 10 % du capital de la Société.
 6. fixe à 2 ans la durée minimale de la période d'acquisition des actions ; à l'issue de cette période, l'attribution des actions deviendra définitive.
 7. décide que le Conseil d'administration soumettra l'acquisition définitive des actions attribuées aux mandataires sociaux à des critères de performance individuels et/ou collectifs et/ou de la Société.
 8. décide que le Conseil d'administration pourra soumettre l'acquisition définitive des actions attribuées aux bénéficiaires autres que les mandataires sociaux à des critères de performance individuels et/ou collectifs et/ou de la Société.
 9. fixe à 2 ans la durée minimale de la période d'obligation de conservation des actions ; cette période court à compter de l'attribution définitive des actions.
 10. décide, par dérogation à ce qui précède, que, pour les bénéficiaires non résidents français à la date d'attribution, l'attribution desdites actions à leurs bénéficiaires deviendra définitive au terme d'une période d'acquisition minimale de 4 ans, les bénéficiaires n'étant alors astreints à aucune période de conservation.
 11. décide que les actions existantes pouvant être attribuées au titre de la présente résolution devront être acquises par la Société, soit en application de l'article L.225-208 du Code de commerce, soit, le cas échéant, dans le cadre du programme de rachat d'actions autorisé par la 6^{ème} résolution de la présente Assemblée Générale conformément à l'article L.225-209 du Code de commerce ou de tout programme de rachat d'actions de la Société applicable précédemment ou postérieurement.
 12. décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation à son Président, ou en accord avec ce dernier, à l'un de ses membres, dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente autorisation, notamment à l'effet de :
 - (i) fixer les conditions et, le cas échéant, les critères d'attribution des actions ordinaires ;
 - (ii) déterminer (a) l'identité des bénéficiaires, le nombre d'actions ordinaires attribuées à chacun d'eux, et (b) les modalités d'attribution desdites actions et en particulier, déterminer, dans les limites définies par la présente résolution, la période d'acquisition et la période d'obligation de conservation des actions gratuites ainsi attribuées ;
 - (iii) décider de procéder ou non à tous ajustements afin (a) de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société et déterminer, le cas échéant, les conditions dans lesquelles le nombre des actions ordinaires attribuées sera ajusté et (b) de prendre toutes mesures nécessaires à la préservation à tout moment des droits des attributaires d'actions gratuites pour tenir compte de l'incidence de toute opération portant sur les capitaux propres dans les conditions visées à l'article L.228-99 du Code de commerce ;
 - (iv) procéder aux augmentations de capital résultant de la présente autorisation, dans les limites susvisées et déterminer les conditions de cette réalisation ;
 - (v) fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles applicables et
 - (vi) conclure tous accords, établir tous documents, constater la réalisation des augmentations de capital à la suite des attributions définitives, modifier, le cas échéant, les statuts en conséquence, effectuer toutes formalités et toutes déclarations auprès de tous organismes et plus généralement, tout ce qui sera nécessaire.

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

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

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

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente réunion pour effectuer, partout où besoin sera, tous dépôts et procéder à toutes formalités de publicité légales ou autres qu'il appartiendra.

I.3. COMPTES CONSOLIDÉS D'EUROSIC AU 31 DÉCEMBRE 2010

Nous vous proposons d'approuver lors de l'Assemblée Générale du 15 avril 2011 les comptes consolidés du Groupe sur l'exercice clos le 31 décembre 2010 tels que présentés ci-après, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans le rapport de gestion du Conseil d'administration figurant dans la section I.1 du Document de référence et dans les rapports des Commissaires aux comptes figurant dans les sections I.1 et respectivement I.4 du Document de référence.

ÉTAT DE SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉ

En K€	Notes	31/12/2010	31/12/2009
Immobilisations incorporelles		90	56
Immobilisations corporelles	6.5.1	2 825	3 039
Immeubles de placement	6.5.2	1 358 321	1 360 964
Autres actifs financiers	6.5.3	839	19 613
Total actifs non courants		1 362 074	1 383 672
Créances clients et autres créances nettes	6.6	9 941	21 739
Instruments financiers dérivés			
Créances d'impôt sur les sociétés			
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.6.2	90 592	17 507
Actifs détenus en vue d'être cédés	6.5.2		
Total actifs courants		100 532	39 246
TOTAL ACTIF		1 462 607	1 422 918

En K€	Notes	31/12/2010	31/12/2009
Capital social		284 696	266 055
Primes d'émission		513 199	535 942
Réserve légale		26 311	26 311
Réserves consolidées		- 324 749	- 194 974
Bénéfices non distribués part groupe		89 289	- 117 767
Capitaux propres consolidés part groupe		588 747	515 568
Intérêts des minoritaires			
Total capitaux propres consolidés	6.8	588 747	515 568
Provisions	6.9	34	27
Dettes bancaires	6.9.1	781 518	784 578
Autres dettes financières	6.9.2	12 976	14 824
Autres dettes	6.9.2		
Impôt sur les sociétés à payer	6.9.4		
Impôts différés passifs	6.9.3		609
Passifs non courants		794 528	800 039
Provisions	6.10		339
Dettes bancaires			
Autres dettes financières	6.10	7 992	7 836
Dettes fournisseurs	6.10	2 687	3 904
Autres dettes	6.10	20 972	48 550
Instruments financiers dérivés	6.10	47 681	46 447
Impôt sur les sociétés à payer	6.9.1		235
Passifs détenus en vue d'être cédés			
Passifs courants		79 332	107 312
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES		1 462 607	1 422 918

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

En K€	Notes	31/12/2010	31/12/2009
Loyers		77 823	80 419
Autres prestations		452	580
Charges locatives et taxes non récupérées		-3 495	-1 505
Loyers nets	7.1	74 781	79 494
Charges externes	7.2	-2 952	-3 219
Charges de personnel	7.2	-3 147	-3 289
Amortissements et dépréciations	7.2	40 380	-154 869
Résultat opérationnel courant		109 062	-81 883
Plus value nette de cession d'immeuble	7.3	6 130	
Autres charges et produits opérationnels		- 285	-17
Résultat opérationnel		114 907	-81 900
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		217	67
Coût de l'endettement financier brut		-18 084	-22 528
Coût de l'endettement financier net		-17 867	-22 461
Autres produits et charges financières		-7 751	-13 740
Résultat financier	7.4	-25 618	-36 201
Impôts sur les bénéfices	7.5		335
Résultat net consolidé		89 289	-117 767
- part du Groupe		89 289	-117 767
- intérêts minoritaires			
Résultat par action des activités poursuivies		5,04	-6,64
Résultat dilué par action des activités poursuivies		5,03	-6,63
Nombre d'actions hors actions d'autocontrôle ⁽¹⁾	4.7	17 709 941	17 723 316
Nombre d'actions y compris instruments de dilution ⁽¹⁾	4.7	17 767 411	17 753 466

(1) Au 31 décembre 2009 les données précédemment publiées ont été retraitées de la distribution des dividendes en actions en date du 18 mai 2010

En K€	31/12/2010	31/12/2009
Résultat net consolidé	89 289	-117 767
Couvertures de flux de trésorerie (net d'impôt)	-1 234	-10 663
Titres disponibles à la vente (net d'impôt)	-10 865	-9 501
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-12 099	-20 164
Résultat global consolidé	77 190	-137 930
Dont Part du Groupe Intérêts minoritaires	77 190	-137 930

64

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 comptabilisés 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

65

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.

* En date du 18 mai 2010, la société a procédé à une augmentation de capital par distribution des réserves, créant ainsi 1 165 083 actions au nominal de 16 €. Les frais d'augmentation de capital ont été prélevés sur la prime d'émission à hauteur de 9 K€.

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

*** Ajustement de l'impôt différé passif attaché aux titres Cicobail.

LE TABLEAU DE FLUX CONSOLIDÉ

En K€	Notes	31/12/2010	31/12/2009
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles			
Résultat net des sociétés (y compris intérêts minoritaires)		89 289	-117 767
Variation juste valeur des instruments financiers			
Dotations nettes amortissements et dépréciations (5)		-40 380	154 884
Plus ou moins value de cession (6)		-11 120	22
Actualisation exit tax – dépôts de garantie		-104	9
Autres produits et charges calculées (1)		305	-27
Impôts hors éléments financiers			
Honoraires de 1 ^{ère} location		-1 749	
Charges financières nettes d'impôt		37 738	37 962
Produits financiers nets d'impôt		-7 023	-2 049
Flux de trésorerie d'exploitation		66 957	73 035
Variation du besoin en fonds de roulement lié aux activités opérationnelles		-12 171	-11 971
Frais financiers payés		-36 412	-31 735
Intérêts financiers perçus		523	84
Paielement de l'exit tax		-246	
Paielement autres impôts			-358
Flux net de trésorerie provenant des activités opérationnelles		18 651	29 055
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles (4)		-37 079	-65 770
Acquisition d'immobilisations financières			
Cession d'immobilisations financières	7.4	11 803	
Cession d'immeubles de placement	7.3	82 900	
Dividendes reçus	7.4	6 352	1 478
Incidence des variations de périmètre			
Flux net de trésorerie provenant des activités d'investissement		63 977	-64 292
Augmentation de capital			
Dividendes versés aux actionnaires (2)		-3 999	-26 492
Variation des titres d'auto contrôle	9.1	0	-150
Variation des dépôts de garantie (3)		-1 382	1 095
Remboursement d'emprunts	6.9	-48 125	
Émission de nouveaux emprunts	6.9	43 855	56 234
Autres variations financières			1 106
Variation des dettes financières			
Variation des comptes courants associés			
Flux de trésorerie net provenant des activités de financement		-9 651	31 793
Variation de trésorerie et équivalents de trésorerie		72 977	-3 444
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture		17 507	20 951
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture	6.6.2	90 484	17 507
Variation de trésorerie et équivalents de trésorerie		72 977	-3 444

Dont :

- Trésorerie et équivalents de trésorerie	90 484	17 507
- Concours bancaires	0	0

(1) Détail des autres produits et charges calculées

- Franchise de loyers preneurs	68	-208
- Franchise de loyers bailleur	-90	52
- Charges IFRS 2	328	130
	305	-27

(2) Cf. variation des capitaux propres

(3) Détail de la variation des dépôts de garantie

+ Augmentation par voie d'indexation, nouveaux baux, autres	68	1 126
- Diminution par voie d'indexation, renégociation de baux, autres	-1 450	-31
	-1 382	1 095

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

(5) Dotations nettes amortissements et dépréciations

+ Dotations aux amortissements	38 212	36 772
+ Dotations aux provisions	8 124	118 271
- Reprises de provisions	-86 715	-159
	-40 380	154 884

(6) Plus ou moins-value de cession

résultat de cession sur immeubles de placement	6 130
résultat de cession sur titres de participation	4 990
	11 120



NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2010

Normes IFRS

SOMMAIRE

1	DESCRIPTION DE LA SOCIÉTÉ	68
2	FAITS SIGNIFICATIFS DE LA PÉRIODE	68
3	PRINCIPES GÉNÉRAUX DE CONSOLIDATION	68
3.1	Options utilisées dans le cadre de la norme IFRS 1	68
3.2	Référentiel	69
3.3	Méthodes de consolidation	70
3.4	Périmètre de consolidation et retraitement de consolidation	70
4	MÉTHODES COMPTABLES	70
4.1	Immeubles de placement (IAS 40)	70
4.2	Instruments financiers	72
4.3	Les titres d'autocontrôle	73
4.4	Impôts exigibles et impôts différés	73
4.5	Avantages au personnel	74
4.6	Produit des activités ordinaires	74
4.7	Calcul du résultat par action	75
5	JUGEMENT ET RECOURS À DES ESTIMATIONS	75
6	LES RISQUES SUR INSTRUMENTS FINANCIERS	76
6.1	Importance des instruments financiers	76
6.2	Exposition aux risques	76
6.3	Informations complétant le tableau de flux de trésorerie	77
6.4	Actifs non courants	78
6.5	Actifs courants	80
6.6	Capitaux propres du Groupe	80
6.7	Distribution	81
6.8	Passifs non courants	81
6.9	Passifs courants	83
7	NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ	84
7.1	Loyers nets	84
7.2	Charges d'exploitation	84
7.3	Plus-value sur cession d'immeubles	85
7.4	Le résultat financier	85
7.4	Impôt sur les sociétés	86
7.5	Information sectorielle	86
8	ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE	86
9	INFORMATION RELATIVE AUX PARTIES LIÉES	86
9.1	Les prestations entre parties liées	86
9.2	Rémunération des organes de direction	87
10	ENGAGEMENTS DONNÉS & REÇUS	88
10.1	Engagements hors-bilan liés au financement de la société	88
10.2	Engagements hors-bilan liés aux activités opérationnelles de la société	88
11	INFORMATIONS DONNÉES SUR LE MODÈLE DE LA JUSTE VALEUR	89

1. DESCRIPTION DE LA SOCIÉTÉ

Eurosic, dont le siège social est situé au 21, boulevard de la Madeleine, 75001 Paris, est une société anonyme régie par les dispositions du Code du Commerce immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 307178871. L'Assemblée Générale mixte des actionnaires du 02 septembre 2009 a modifié le régime de gouvernance de la société pour adopter la forme de conseil d'administration.

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

A sa création en 1976, la Société a développé une activité de société financière dédiée aux opérations de crédit-bail immobilier auprès d'une clientèle de professionnels.

Au cours de l'exercice 2006, Eurosic a réorienté son activité vers celle d'une société foncière :

- le 30 juin 2006, le Comité des Etablissements de Crédits et des Entreprises d'Investissements a prononcé le retrait d'agrément de la Société en qualité de société financière ;
- en octobre 2006, Eurosic a adopté le statut des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC) à effet au 1^{er} juillet 2006.

Eurosic est une société foncière cotée dont les actionnaires de référence sont Nexity Participations qui détient 32,1% et la Banque Palatine détenant 20,1% du capital de la société.

2. FAITS SIGNIFICATIFS DE LA PÉRIODE

Dans un contexte de rétablissement de l'année 2010, Eurosic a concentré ses efforts sur quatre axes principaux, à savoir :

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

Dans ce domaine, l'exercice 2010 s'est illustré par la renégociation des baux sur les actifs de Terra Nova 2 à Montreuil (93) avec les sociétés BNP Paribas, GN Research et ADL Partner ; et parallèlement par la signature de nouveaux baux des Center Parcs en Sologne et en Normandie avec le groupe PIERRE & VACANCES. Cette dernière opération s'est accompagnée d'un engagement sur une enveloppe de travaux portant sur les cottages et les « facilities ».

• la commercialisation des actifs en cours de livraison ou récemment livrés

A ce titre, sont intervenus au cours de l'année écoulée : la signature en octobre 2010 d'un bail de 12 ans dont 9 ans ferme sur l'immeuble du 52 avenue Hoche à Paris 8^{ème} avec le cabinet d'avocats international ALLEN & OVERY, ainsi que la signature en décembre 2010 d'un bail de 9 ans ferme avec le groupe industriel MICHELIN sur l'immeuble de « Jazz » à Boulogne-Billancourt (92).

• opérations d'arbitrage sur actifs en exploitation

A la suite du renouvellement du bail avec EURO RSCG, l'immeuble situé rue du Faubourg Saint-Martin à Paris 75010 a été arbitré en juillet 2010. Par ailleurs, dans le cadre d'une opération globale avec PIERRE & VACANCES, plusieurs centaines de cottages répartis sur les Center Parcs de Sologne et de Normandie ont été cédés en octobre 2010.

L'impact financier des arbitrages est détaillé dans les §4.1.3 et 7.3

• la cession de la participation de 6,5% dans la société Cicobail

La participation minoritaire dans Cicobail a été intégralement cédée à Natixis Lease le 31 décembre 2010 pour un prix global de 19,0 M€, y compris les dividendes ordinaire et extraordinaire versés en 2010. Ce prix tient compte d'un complément de prix de 0,8 M€ qui sera versé au cours du premier trimestre 2011.

La contribution de Cicobail au résultat global consolidé 2010 s'élève à +0,5 M€.

L'impact financier de la cession est détaillé dans le §7.4.

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 2010 a été autorisée par le conseil d'administration en date du 15 février 2011.

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 et seront soumis pour approbation à l'Assemblée Générale du 15 avril 2011.

La préparation des états financiers conformément aux IFRS nécessite de retenir certaines estimations comptables déterminantes. Le Groupe est également amené à exercer son jugement lors de l'application des méthodes comptables. Les domaines pour lesquels les enjeux sont les plus importants en terme de jugement ou de complexité ou ceux pour lesquels les hypothèses et les estimations sont significatives au regard des états financiers consolidés sont exposés dans les notes 6.5.2 et 6.10.

Évolution des principes comptables depuis le 1^{er} janvier 2010

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2010 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2009, à l'exception des nouvelles normes IFRS, nouveaux amendements et nouvelles interprétations suivantes, d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2010 et qui n'ont pas d'impact significatif sur les comptes du Groupe :

- IFRS 3 révisée – Regroupements d'entreprises ;
- IAS 27 révisée – Etats financiers consolidés et individuels ;
- Amendement IAS 39 – Eléments éligibles à une opération de couverture ;
- IFRS 1 révisée – Première adoption des IFRS ;
- Améliorations annuelles des IFRS (publiées en avril 2009) ;
- Amendement IFRS 2 – Transactions intra-groupe réglées en trésorerie ;
- IFRIC 12 – Accord de concession de services ;
- IFRIC 15 – Contrats de construction immobilière ;
- IFRIC 16 – Couverture d'un investissement net à l'étranger ;
- IFRIC 17 – Distribution d'actifs non monétaires aux actionnaires (dividendes en nature) ;
- IFRIC 18 – Transfert d'actifs provenant de clients.

De plus, Eurosic a décidé de ne pas appliquer par anticipation les nouvelles normes et interprétations d'application ultérieure, adoptée ou non par l'Union Européenne :

• Nouvelles normes et interprétations d'application ultérieure, non encore approuvées par l'Union Européenne au 31 décembre 2010 :

- Améliorations annuelles des IFRS (publiées en mai 2010) ;
- Amendements à IFRS 7 – Informations à fournir en matière de transfert d'actifs financiers ;

• Nouvelles normes et interprétations d'application ultérieure adoptées par l'Union Européenne au 31 décembre 2010 :

- Amendements à IAS 32 – Classement des droits de souscription émis ;
- Amendement à IFRS 1 - Exemption limitée à la présentation d'informations comparatives relatives à IFRS 7 ;
- IFRIC 19 – extinction de passifs financiers au moyen d'instruments de capitaux propres ;
- IAS 24 révisée – informations relatives aux parties liées ;
- Amendement IFRS 8 consécutif à la norme IAS 24 révisée ;
- Amendement IFRIC 14 – paiements anticipés des exigences de financement minimal.

Ces normes n'ont pas d'impact dans les comptes d'Eurosic.

3.3 Méthodes de consolidation

Au 31 décembre 2010, 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.

3.4 Périmètre de consolidation et retraitements de consolidation

3.4.1 Périmètre de consolidation au 31 décembre 2010

Au 31 décembre 2010, 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	MERE	MERE
FONCIÈRE DU DOMAINE DES BOIS-FRANCS SARL	Paris	318045069	100 %	IG
FAUBOURG SAINT-MARTIN SAS	Paris	430046607	100 %	IG
TOWER SCI	Paris	433566932	100 %	IG
MULTIMEDIA SCI	Paris	438023095	100 %	IG
FONCIÈRE DU PARC SAS	Paris	423154491	100 %	IG
DELOS SCI	Paris	441907037	100 %	IG
CUVIER-MONTREUIL SCI	Paris	483433278	50 %	IP

3.4.2 Retraitements de consolidation et éliminations

3.4.2.1 Retraitements d'homogénéisation des comptes sociaux

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

3.4.2.2 Opérations réciproques

Les soldes et transactions commerciales et financières ainsi que les éventuels résultats de cessions résultant d'opérations entre les sociétés du Groupe sont éliminés dans le cadre de l'établissement des comptes consolidés.

3.4.2.3 Regroupements d'entreprises (IFRS 3)

Lorsque l'acquisition d'une entité ne répond pas aux critères d'activité tels que définis par la norme IFRS 3, cette opération est comptabilisée comme étant une acquisition d'actifs et de passifs isolés. Aucun impôt différé n'est retenu et aucun écart d'acquisition n'est comptabilisé, les actifs et passifs étant comptabilisés à leur juste valeur.

Dans le cas contraire, l'écart constaté entre le coût d'acquisition des titres des sociétés consolidées et la quote-part d'intérêt du Groupe dans la juste valeur des actifs, des passifs et des passifs éventuels identifiables à la date d'acquisition constitue l'écart d'acquisition.

A cette date, cet écart est inscrit à l'actif des états financiers consolidés de l'acquéreur s'il est positif, et est comptabilisé immédiatement en résultat s'il est négatif.

Le délai d'ajustement de la valeur des actifs et passifs et de l'affectation de l'écart d'acquisition comptabilisés de manière provisoire est de 12 mois à compter de la date d'acquisition.

L'écart d'acquisition ne peut pas être amorti, conformément à IFRS 3 « regroupements d'entreprises ». Il doit faire l'objet de tests de perte de valeur au minimum une fois par an à la même date, ou plus fréquemment quand des événements ou des changements de circonstances indiquent une perte de valeur.

Pour ce test, l'écart d'acquisition est ventilé par Unités Génératrices de Trésorerie, qui correspondent à des ensembles homogènes générant conjointement des entrées de trésorerie identifiables.

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 IAS40 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 et 2010.

Il n'y a pas eu de nouvelles opérations de développement immobilier en 2010.

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 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 2010.

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

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

4.1.2 Perte de valeur des immobilisations corporelles, incorporelles et de l'écart d'acquisition (IAS36)

Les valeurs comptables des actifs sont revues à chaque clôture afin d'identifier d'éventuelles pertes de valeur :

- pour les actifs incorporels non amortissables et les écarts d'acquisition : une fois par exercice, ou plus fréquemment en cas d'apparition d'indices de perte de valeur,
- pour tous les autres actifs : dès l'apparition d'indices de pertes de valeur.

Pour les tests de valorisation, les immobilisations sont regroupées en Unité Génératrice de Trésorerie (UGT). 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 2010 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)

La norme IFRS 5 « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées » définit une activité non poursuivie comme une composante d'une entité ayant des flux de trésorerie indépendants du reste de l'entité, qui a été cédée ou est détenue en vue de la vente et qui représente une ligne d'activité ou une région géographique principale et distincte.

Un actif ou un Groupe d'actifs est classé en tant qu'actif non courant destiné à la vente lorsque l'actif ou le Groupe d'actifs est disponible en vue de sa vente immédiate dans son état actuel, ou dans un délai de 1 an.

Un actif détenu en vue de la vente est évalué au montant le plus bas entre sa valeur comptable et sa juste valeur diminuée des coûts de la vente. Il cesse d'être amorti.

Lorsqu'un actif ou un Groupe d'actifs est cédé, le produit de cession est comptabilisé sur une ligne distincte du compte de résultat, « Plus-value nette de cession d'immeubles ».

L'immeuble Faubourg Saint Martin (Paris 10^{ème}) ainsi que des quotes-parts de cottages des deux Center Parcs ont été classés en IFRS 5 au 30 juin 2010 et cédés au cours du 2^{ème} semestre 2010 pour un montant de 82,9 M€ net vendeur, soit 27,6 M€ pour FSM et 55,3 M€ pour Center Parcs.

4.1.4 Contrat de location financement (IAS 17)

Les immeubles de placement acquis au moyen de contrat de location-financement transférant au Groupe la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif loué sont comptabilisés dès la date de commencement du contrat à l'actif du bilan à la juste valeur du bien loué ou pour la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location si celle-ci est inférieure. La dette correspondante est inscrite en passif financier.

Les paiements effectués au titre de la location sont ventilés entre la charge financière et l'amortissement de la dette de manière à obtenir un taux périodique constant sur le solde de l'emprunt figurant au passif du bilan.

4.2 Instruments financiers

4.2.1 Les actifs et passifs financiers évalués à leur juste valeur par le compte de résultat

Cette catégorie d'actifs comprend :

- les actifs financiers détenus à des fins de transaction c'est-à-dire acquis par l'entreprise en vue de dégager un profit à court terme,
- les instruments dérivés non expressément désignés comme des instruments de couverture.

Sont inclus dans cette catégorie d'actifs financiers, les valeurs mobilières de placement du type SICAV, FCP, les comptes bancaires ainsi que les swap de taux non affectés à des opérations de couverture.

Les valeurs mobilières de placement et les swaps de taux non affectés sont évalués à leur valeur de marché à la clôture et les variations de juste valeur sont directement comptabilisées en résultat financier.

Ces actifs sont présentés en actifs courants.

Au 31 décembre 2010, les instruments dérivés sont désignés comme étant des instruments de couverture.

4.2.2 Les placements détenus jusqu'à leur échéance

Il s'agit d'actifs financiers non dérivés, à paiement fixe ou déterminable, à échéance fixée, que l'entreprise a l'intention et la capacité de garder jusqu'à l'échéance, autres que ceux désignés comme des actifs disponibles à la vente ou comme des prêts et créances ou comme étant évalués à leur juste valeur par le résultat.

Sont inclus dans cette catégorie d'actif, les dépôts de garantie octroyés par la société. En fonction de leur échéance, ces actifs sont présentés en actif non courant pour la part supérieure à 1 an et en actif courant pour la part inférieure à 1 an.

En l'absence de conditions de rémunération différentes des conditions du marché et de coût de transaction, le coût amorti de ces actifs correspond à la valeur nominale restant due.

4.2.3 Les prêts et créances émis par l'entreprise

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

Sont inclus dans cette catégorie d'actifs financiers :

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

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

4.2.4 Les actifs financiers disponibles à la vente

Il s'agit d'actifs financiers non dérivés qui sont désignés comme des actifs disponibles à la vente. Ils sont valorisés à leur juste valeur, la variation de celle-ci étant enregistrée directement dans les capitaux propres consolidés. En cas de perte de valeur, si celle-ci était considérée comme représentative d'une dégradation de l'actif, cette perte serait comptabilisée en résultat.

4.2.5 Les passifs financiers

Postérieurement à la comptabilisation initiale, tous les passifs financiers du Groupe sont comptabilisés au bilan au coût amorti par la méthode du taux d'intérêt effectif.

Les emprunts bancaires sont présentés déduction faite des frais d'émission payés lors de la mise en place des financements. Les frais financiers sont pris en charge par la méthode du taux d'intérêt effectif.

En l'absence de conditions de rémunération différentes des conditions du marché et de coût de transaction, le coût amorti des passifs financiers à long terme correspond à leur valeur nominale restant due à la clôture.

Les passifs financiers dont l'échéance est supérieure à 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.

4.2.6 Actualisation des paiements différés

Les normes imposent en général l'actualisation des provisions ainsi que de toutes sommes bénéficiant d'un différé de paiement ou d'encaissement non conforme aux usages courants.

La valeur des créances ou dettes concernées doit être actualisée et une charge ou un produit financier est constaté au compte de résultat sur la période du différé de paiement.

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

4.2.7 Comptabilisation des instruments dérivés de couverture

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

Les instruments financiers dérivés au 31 décembre 2010, composés de contrats de swap, taux variables contre taux fixes et d'un tunnel, constituent des actifs et passifs financiers et sont inscrits au bilan pour leur juste valeur.

Ces instruments financiers dérivés ont été mis en place par le Groupe afin de couvrir des variations de flux futurs des emprunts à taux variable.

Ces instruments financiers étant directement liés aux sous-jacents couverts, tant sur leur notionnel, leur durée, que sur la concomitance des flux qu'ils génèrent, leur efficacité est démontrée. En conséquence, ces instruments sont enregistrés conformément à la comptabilité de couverture telle que définie par la norme IAS 39. S'agissant de couverture de flux de trésorerie futurs, les variations de valeurs de ces instruments dérivés de couverture sont directement comptabilisées en capitaux propres. La valorisation des instruments dérivés de couverture est obtenue auprès d'établissements de crédit qui effectuent une valorisation indépendante. Leur évaluation fait appel à des techniques de valorisation s'appuyant sur des données de marché observables.

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

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

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

Au 31 décembre 2010, les tests d'efficacité des instruments dérivés du Groupe Eurosic ont été validés, confortant le traitement en capitaux propres des variations de valeur.

4.3 Les titres d'autocontrôle

Les titres d'autocontrôle du Groupe sont comptabilisés à leur coût d'acquisition en diminution des capitaux propres jusqu'à ce qu'ils soient annulés ou cédés.

Le résultat de cession 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'Immobilier Cotées (SIIC)

Le régime SIIC permet de bénéficier d'une exonération d'impôt sur :

- les bénéfices provenant de la location d'immeubles et de la sous-location d'immeubles en crédit-bail,
- les plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de droits afférents à un contrat en crédit-bail immobilier, de participations dans des sociétés de personnes ou de participations dans des filiales ayant opté pour le régime fiscal des SIIC
- et sur les dividendes reçus de filiales soumises au régime fiscal des SIIC.

En contrepartie de cette exonération, les SIIC sont soumises à l'obligation de distribution :

- à hauteur de 85 % des bénéfices exonérés issus de la location,
- de 50 % des plus-values de cession des immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières, dans les 2 ans de leur réalisation,
- de l'intégralité des dividendes reçus de filiales bénéficiant du régime SIIC.

La loi de finance rectificative de 2006 a en outre introduit des conditions de détention du capital pour l'éligibilité ou le maintien du statut SIIC :

- la société ne peut être détenue directement ou indirectement à plus de 60 % par un actionnaire de référence non SIIC,
- les dividendes versés à tout actionnaire détenant plus de 10 % du capital et pour lequel les dividendes ne seraient pas imposés en vertu de leur régime fiscal propre sont soumis à un impôt de 20 % à la charge de la société.

L'option au régime SIIC entraîne l'exigibilité d'un impôt de sortie au taux réduit de 19 % (exit tax) sur les plus-values latentes relatives aux immeubles et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés. Le dispositif est subordonné à la souscription d'un engagement de conservation des immeubles ou droits reçus pour une durée minimale de cinq ans. Cet impôt est payable par quart sur 4 ans le 15 décembre à compter de l'année de l'option. Cet « exit tax » est intégralement comptabilisé en résultat en impôt exigible l'année de l'option au régime.

La dette d'exit tax est actualisée en fonction de l'échéancier initial de paiement déterminé à compter du 1^{er} jour de l'entrée dans le régime SIIC des entités concernées.

Le taux d'actualisation retenu correspond au taux moyen d'endettement des sociétés du Groupe.

La dette initialement comptabilisée est diminuée du boni d'actualisation. Une charge d'intérêt est comptabilisée lors de chaque arrêté de façon à ramener la dette d'exit tax à sa valeur actualisée à la date d'arrêté.

Le boni d'actualisation et la charge d'intérêt sont comptabilisés dans les autres produits et charges financières.

4.4.2 Les impôts différés

Les impôts différés sont déterminés en utilisant la méthode bilancielle du report variable, pour les différences temporelles existant à la clôture entre la base fiscale des actifs et des passifs et leur valeur comptable, ainsi que sur les déficits fiscaux. Ils sont déterminés sur la base du taux d'impôt attendu sur l'exercice au cours duquel l'actif sera réalisé ou le passif réglé et adopté ou quasi adopté par la réglementation fiscale.

En raison de son statut fiscal, les impôts différés du Groupe Eurosic sont limités à compter du 1^{er} juillet 2006 aux éléments du résultat du secteur non exonéré suite à l'option au régime SIIC.

4.5 Avantages au personnel

La norme IAS 19 impose la comptabilisation au bilan de tous les avantages liés au personnel. Elle s'applique principalement aux pensions de retraite et autres avantages postérieurs à l'emploi.

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

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

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

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

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

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

	2010	2009
Taux actualisation	3,97%	3,97%
Taux de rotation	7% jusqu'à 50 ans, 0% au-delà	7% jusqu'à 50 ans, 0% au-delà
Départ volontaire des salariés	67 ans	65 ans

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

Attribution gratuite d'actions

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

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

L'Assemblée Générale mixte du 14 avril 2010 d'Eurosic a autorisé le Conseil d'Administration à procéder en une ou plusieurs fois à des attributions gratuites d'actions ordinaires existantes et/ou à émettre de la Société en faveur des membres du personnel salarié et/ou des mandataires sociaux de la Société ou des sociétés ou groupements qui lui sont liés, dans les conditions des articles L.225-197-1 à L.225-197-5 du Code de commerce.

La Société a mis en œuvre ce dispositif au travers de trois plans, l'un mis en place à compter du 8 juin 2008, un deuxième mis en place à compter du 11 septembre 2009 et enfin un troisième mis en place à compter du 14 avril 2010. Les trois plans sont réglés en instruments de capitaux propres.

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

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

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

4.6 Produit des activités ordinaires

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

4.6.1 La reconnaissance des revenus

Les loyers sont constatés au compte de résultat sur la période conformément aux baux conclus avec les locataires.

Les revenus locatifs provenant des contrats de location simple sont comptabilisés de façon linéaire sur toute la durée du contrat de location. Les paliers et franchises de loyers octroyés sont comptabilisés au moyen d'un étalement, en réduction ou augmentation, sur les revenus locatifs de l'exercice (cf interprétation SIC 15). La période de référence retenue est la première période ferme du bail. Au 31 décembre 2010, l'impact des avantages économiques accordés aux preneurs représente une hausse des loyers à

hauteur de 90 K€. 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.

4.6.2 Les ventes d'immeubles

Le produit des ventes d'immeubles est comptabilisé en résultat opérationnel lorsque les risques et avantages liés à l'immeuble ont été définitivement transférés à l'acheteur. En général, la date de transfert définitive correspond à la date de signature de l'acte notarié.

4.7 Calcul du résultat par action

La norme IAS 33 prescrit les principes de détermination et de présentation du résultat par action. Ainsi pour le calcul du résultat de base par action, le nombre d'actions ordinaires doit être le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période. Le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période est le nombre d'actions ordinaires en circulation au début de la période, ajusté du nombre d'actions ordinaires remboursées ou émises au cours de la période, multiplié par un facteur de pondération en fonction du temps. Ce facteur de pondération est égal au nombre de jours où les actions sont en circulation par rapport au nombre total de jours de la période.

De plus, 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.

A la date du 18 mai 2010, la société Eurosic a émis 1 165 083 actions nouvelles, contrepartie de l'option offerte aux actionnaires d'une distribution de dividendes sur l'exercice 2009 en numéraire ou en actions ordinaires nouvelles.

Le résultat par action avant dilution est obtenu en divisant le résultat net par le nombre d'actions ordinaires après déduction des titres d'auto contrôle détenus par la société.

Au 31 décembre 2010, le nombre total d'actions s'élève à 17 793 526 y compris 83 585 actions propres. Après déduction des actions propres, le nombre d'actions représentatives des capitaux propres consolidés d'Eurosic s'élève à 17 709 941.

Depuis le 9 juin 2008 il existe des instruments de capitaux propres dilutifs, à travers un plan d'attribution d'actions gratuites. Compte tenu de ces instruments dilutifs, le nombre d'actions représentatives des capitaux propres consolidés d'Eurosic s'élève à 17 767 411.

	31/12/2010	31/12/2009
Nombre d'actions avant retraitement	17 353 029	16 628 443
Nombre d'actions créées	440 497	1 165 083
Nombre moyen pondéré d'actions retraité	17 793 526	17 793 526
Nombre d'actions auto détenues	- 83 585	- 70 210
<i>dont instruments de dilution</i>	<i>- 57 470</i>	<i>- 30 150</i>
Capital hors auto-détention	17 709 941	17 723 316
Capital hors auto-détention yc instruments de dilution	17 767 411	17 753 466

5. JUGEMENT ET RECOURS À DES ESTIMATIONS

L'établissement des états financiers nécessite, conformément au cadre conceptuel des IFRS, d'effectuer des estimations et d'utiliser des hypothèses qui affectent les montants figurant dans les états financiers. Les estimations significatives réalisées par le Groupe pour l'établissement des états financiers portent principalement sur l'évaluation des instruments financiers.

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, le Groupe révisé ses estimations sur la base des informations régulièrement mises à jour. Il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations.

Outre l'utilisation d'estimations, la direction du Groupe fait usage de jugements pour définir le traitement comptable adéquat de certaines activités et transactions lorsque les normes et interprétations IFRS en vigueur ne traitent pas de manière précise les problématiques comptables concernées. En particulier, la direction exerce son jugement pour la classification des contrats de location (location simple et location-financement), pour la valorisation des écarts d'acquisition, des immeubles de placement et des instruments financiers.

6. LES RISQUES SUR INSTRUMENTS FINANCIERS

6.1 Importance des instruments financiers

Les actifs financiers du Groupe Eurosic sont essentiellement composés des créances commerciales ainsi que de la trésorerie et équivalents de trésorerie.

Les passifs financiers sont composés des dettes bancaires, des dépôts de garantie octroyés par les locataires, des dettes d'exploitation à court terme.

Les actifs et passifs financiers du Groupe sont valorisés suivant les méthodes suivantes :

En K€	Valeur au bilan 31/12/2010	Juste valeur par le résultat	Dettes au coût amorti	Juste valeur par les capitaux propres	Créances et prêts émis par l'entreprise
Actifs financiers	839				839
Créances clients et autres créances nettes	9 941				9 941
Instruments financiers dérivés actifs					
Trésorerie et équivalents de trésorerie	90 592	74 315			16 277
Dettes bancaires non courantes	781 518		781 518		
Dettes bancaires courantes					
Autres dettes financières non courantes	12 976		12 976		
Autres dettes financières courantes	7 992		7 992		
Dettes fournisseurs	2 687		2 687		
Instruments financiers dérivés passifs	47 681			47 681	
Autres dettes	20 972		20 972		

Les instruments financiers dérivés dont la variation de juste valeur est comptabilisée en capitaux propres correspondent aux instruments de couverture de flux de trésorerie futurs mis en place pour couvrir la dette syndiquée du 9 octobre 2007 ainsi que de la dette issue de l'acquisition des parts de la SCI Cuvier-Montreuil.

Les valeurs mobilières de placement de 74 315 K€ incluses dans la trésorerie et équivalents de trésorerie sont valorisées à leur juste valeur. La variation est comptabilisée en résultat.

6.2 Exposition aux risques

Ces risques sont, à la date d'établissement du présent document, ceux dont la réalisation est susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur le Groupe, son activité, sa situation, ses résultats ou le cours des actions du Groupe et qui sont importants pour la prise de décision d'investissement.

Ne réalisant aucune transaction en devises étrangères, le Groupe n'est pas soumis au risque de change.

Les activités opérationnelles et financières exposent le Groupe aux risques suivants :

6.2.1 Le risque de marché

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose le Groupe au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers et des loyers. Toutefois, cette exposition est limitée dans la mesure où les loyers facturés sont issus d'engagements de location dont la durée et la dispersion lissent l'effet des fluctuations du marché locatif.

Les contrats de location sont pour 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 +/- 709 K€.

6.2.2 Le risque de contrepartie

Le Groupe possède des contrats liant des contreparties engendrant des flux financiers sur les années à venir. La défaillance d'une contrepartie pourrait affecter les produits du Groupe. A ce titre, les opérations financières, notamment de couverture du risque de taux et les placements de trésorerie sont réalisées avec des institutions financières de premier plan.

6.2.3 Le risque de taux d'intérêt

Emprunteur à taux variable, le Groupe est soumis au risque de hausse des taux d'intérêt dans le temps. L'exposition à ce risque est limitée par la mise en place d'une politique de couverture des financements externes.

L'acquisition des actifs est généralement financée par de la dette, majoritairement à taux variable. La politique suivie en matière

de gestion du risque de taux consiste à couvrir la dette à taux variable en tenant compte du niveau des taux et de la maturité de la dette afin de sécuriser dans les meilleures conditions les flux financiers. Au 31 décembre 2010 les couvertures de la dette à taux variables ont une maturité identique à celle du crédit sous-jacent.

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

Au 31 décembre 2010, le Groupe est soumis aux variations du taux Euribor 3 mois. La dette à taux variables non couverte au 31 décembre 2010 par des instruments de couverture représente un montant de 88,4 M€. Une variation du taux de référence de +/- 100bp entraînerait sur cet encours, en année pleine, une variation de +/- 896,2 K€ de charges financières impactant le résultat financier du Groupe.

6.2.4 Le risque de crédit

La totalité du chiffre d'affaires du Groupe est généré par la location à des tiers de ses actifs immobiliers. Dès lors, le défaut de paiement des loyers serait susceptible d'affecter les perspectives et les résultats du Groupe.

Afin de se prémunir contre ce risque, le Groupe s'attache autant que possible à louer ses actifs à des entreprises de premier rang. En outre, les locataires remettent à la signature des contrats de bail des garanties financières sous forme d'obligation solidaire de la société mère du locataire, de cautionnement bancaire ou de dépôt de garantie représentant 3 à 6 mois de loyers voir 12 mois pour les actifs les plus significatifs.

Concernant les actifs immobiliers de loisirs représentant près de 25% du chiffre d'affaires du Groupe en année pleine, le défaut de paiement des loyers serait susceptible d'entraîner la résiliation des baux concernés, ce qui pourrait avoir des conséquences significatives pour les locataires. En effet, ces derniers exploitant leur fonds de commerce dans ces actifs, la résiliation du bail aurait un effet négatif sur la valorisation de leur fonds de commerce dont il est un élément déterminant. En conséquence, le Groupe considère que le risque encouru par les locataires devrait être de nature à les inciter à respecter leurs obligations.

Le risque de défaut de règlement des loyers est suivi très régulièrement par le Groupe, les retards de paiement donnant lieu systématiquement à des relances et sont assortis de pénalités.

Les créances échues et non réglées pour 1 436 K€ concernent des locataires pour lesquels il n'existe pas à ce jour de risque de non-recouvrement.

Aucune dépréciation de créances n'est comptabilisée au 31 décembre 2010.

6.2.5 Le risque de liquidité

La politique du Groupe en matière de risque de liquidité est de s'assurer que le montant des loyers est, à tout moment, supérieur aux besoins du Groupe pour couvrir ses charges d'exploitation, les charges d'intérêts et de remboursement au titre de l'ensemble de la dette financière (bancaire et obligataire) existante et qu'elle viendrait à contracter dans le cadre de la mise en œuvre de son programme d'investissement.

Compte tenu de sa situation financière à la clôture de l'exercice, le Groupe estime ne pas présenter de risque de liquidité.

Le niveau du levier financier de la Société pourrait affecter négativement sa capacité à obtenir des financements supplémentaires pour son fonds de roulement, ses investissements, ses acquisitions, son développement ou tout autre objectif en relation avec son activité.

Ce risque de liquidité est concentré sur le financement mis en place au 2nd semestre 2007 donnant lieu au suivi des ratios financiers présentés au §10.1.2 dont le non-respect pourrait entraîner l'exigibilité immédiate de la dette.

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

Au 31 décembre 2010, ces ratios sont respectés.

6.2.6 Le 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 ses titres.

6.3 Informations complétant le tableau de flux de trésorerie

La trésorerie et équivalents de trésorerie est composée des liquidités bancaires et des placements à court terme du type SICAV monétaires et certificats de dépôts de moins de 6 mois.

Compte tenu de l'activité du Groupe, les frais financiers sont intégrés dans les flux générés par l'activité opérationnelle. Les ajustements de frais financiers issus de l'application de la méthode du taux d'intérêt effectif sans impact sur la trésorerie sont donc retraités.

Notes sur l'état de situation financière consolidé

6.4 Actifs non courants

6.4.1 Les immobilisations corporelles

En K€	31/12/2009	Entrée périmètre	Entrées d'actifs	Sortie d'actifs	Dotation	31/12/2010
Matériels industriels / Installations techniques	3 327					3 327
Autres immobilisations	525		70			595
Total Valeur brute	3 852		70			3 922
Matériels industriels / Installations techniques	-742				-188	-930
Autres immobilisations	-71				-96	-167
Total amortissements	-813				-284	-1 097
Matériels industriels / Installations techniques	2 585				-188	2 397
Autres immobilisations	454		70		-96	428
Valeur nette des immobilisations corporelles	3 039		70		-284	2 825

6.4.2 Les immeubles de placement

En K€	31/12/2009	Entrée périmètre	Entrée d'actifs	Sortie d'actifs	Dotation / Dépréciation	Reclassement IFRS 5	31/12/2010
Valeur brute	1 672 587		33 764	-91 358			1 614 993
Amortissements et dépréciations	-311 623			14 589	40 362		-256 673
Valeur nette des immeubles de placement	1 360 964		33 764	-76 770	40 362		1 358 320

Les immeubles de placement correspondent à des ensembles immobiliers locatifs de bureaux et de diversification (loisirs et logistique).

Les entrées d'actifs correspondent principalement à la variation annuelle des travaux en cours du 52 Hoche pour 25 473 K€, de l'opération « LP3 » pour 8 050 K€ ainsi que Jean-Jaurès pour 129 K€.

Les amortissements comptabilisés au 31 décembre 2010 ont été déterminés sur la base des modalités pratiquées jusqu'à ce jour sur les actifs acquis.

Au 31 décembre 2010, 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 1 387,5 M€ contre une valeur nette comptable de 1 358,3 M€ (y compris une dépréciation de 135,5 M€). Une dépréciation a été constatée au 31 décembre 2010 pour 8,1 M€ ainsi qu'une reprise sur dépréciation à hauteur de 86,4 M€, selon les modalités exprimées au §4.1.2.

Pour établir les valeurs de marché, les experts ont considéré les loyers effectivement quittancés au 31 décembre 2010. Ils ont ensuite appliqué à chaque fois un taux de capitalisation qui tient compte à la fois du niveau des taux de capitalisation, pour l'actif et pour la date considérée, et de l'évolution du niveau du taux sans risque (OAT à 10 ans). Le taux de capitalisation correspond au rendement côté vendeur ou dans l'optique d'un exercice courant de gestion. Le taux de capitalisation exprime, en pourcentage, le rapport existant entre le revenu brut ou net de l'immeuble et sa valeur vénale. Il est dit brut ou net selon que l'on retient au numérateur le revenu brut ou le revenu net de l'immeuble.

Les principales hypothèses retenues par les experts en fonction des immeubles sont les suivantes :

Classe d'actifs	Taux de rendement	Taux d'actualisation	Taux de rendement effectif potentiel
Bureaux	De 4,75% à 8,80%	De 5,00% à 9,30%	De 5,40% à 9,55%
Diversification	De 6,75% à 11,00%	De 7,00% à 8,00%	De 6,78% à 11,09%

Le taux de rendement et le taux d'actualisation correspondent aux taux retenus par les experts (cf §11) pour valoriser les actifs selon la méthode par capitalisation des revenus et selon la méthode par actualisation des cash-flows. Le taux de rendement correspond au rendement coté acquéreur ou investisseur. Le taux de rendement, exprime en pourcentage, le rapport existant entre le revenu brut ou net de l'immeuble et le capital engagé par l'acquéreur (prix d'acquisition + frais et droits de mutation = valeur vénale brute dite « actes en main »). Le taux de rendement effectif immédiat correspond au rendement constaté sur les valeurs finales retenues par les experts.

Les travaux de valorisation des experts reflètent leur meilleure estimation à la date du 31 décembre 2010. Elles sont fondées notamment sur des taux de capitalisation et de rendement observés lors de transactions récentes et n'ont pas vocation à anticiper toute forme d'évolution du marché.

Les opérations en développement sont valorisées au 31 décembre 2010 à leur juste valeur après déduction des travaux restant à effectuer. L'estimation de la valeur vénale de ces immeubles a été déterminée d'une part en capitalisant les revenus attendus et d'autre part en actualisant la somme des flux futurs prévisionnels sur une période de 10 ans.

Les loyers sont supposés encaissés par trimestre ou semestre d'avance et indexés chaque année en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction.

Le détail des immeubles de placement du Groupe figure ci-dessous :

Localisation	Type d'actifs	Surface utile (m²)
Jean-Jaurès (Boulogne 92)	Bureaux	6 791
52 Hoche (Paris 8) ⁽³⁾	Bureaux	11 133
Avant Seine (Paris 13)	Bureaux	43 374
Grand Seine (Paris 13)	Bureaux	21 653
Quai 33 (Puteaux 92) ⁽¹⁾	Bureaux	22 553
Terra Nova (Montreuil 93) ⁽⁵⁾	Bureaux	32 292
Jazz (Boulogne 92) ⁽⁴⁾	Bureaux	7 529
Parc Saint-Christophe (Cergy-Pontoise 95)	Bureaux	76 109
Seclin Lille (59)	Bureaux	24 564
Delos (Marcq en Baroeul 59)	Bureaux	7 247
Club Med - Les Deux Alpes	Diversification	(2)
Center Parcs - Sologne	Diversification	(2)
Center Parcs - Normandie	Diversification	(2)
Entrepôts frigorifiques	Diversification	95 946

(1) Quai 33 a été livré le 1^{er} juillet 2009 – en cours de 1^{ère} commercialisation.

(2) Donnée non représentative.

(3) Cet immeuble accueillait le siège social de la Banque Palatine jusqu'au 30 juin 2008. Celui-ci est en cours de restructuration, pour une livraison prévue en février 2011 – location de l'immeuble dans le cadre d'un bail en état futur d'achèvement de 12 ans avec le cabinet d'avocat Allen & Overy.

(4) L'immeuble « Jazz » a été livré le 5 janvier 2010 – location de l'immeuble dans le cadre d'un bail de 9 ans avec le groupe Michelin.

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

6.4.3 Les autres actifs financiers

Les autres actifs financiers correspondent d'une part au compte de gages espèces sur le contrat de liquidité pour 722 K€ et d'autre part aux dépôts de garantie versés pour 117 K€.

6.5 Actifs courants

En K€	31/12/2009	Entrée de périmètre	Variation de la période	31/12/2010
Créances clients	12 712		-11 276	1 436
Autres créances d'exploitation	9 037		-533	8 504
Instruments financiers				
Actifs financiers disponibles à la vente	11 308		63 007	74 315
Disponibilités	6 199		10 078	16 277
Actifs détenus en vue d'être cédés				
Valeur brute des actifs courants	39 256		61 277	100 532
Dépréciation des créances clients	-10		10	
Dépréciation des autres créances				
Dépréciation des créances d'impôt sur les sociétés				
Total des dépréciations	-10		10	
Valeur nette des actifs courants	39 246		61 287	100 532

6.5.1 Créances clients et autres créances nettes

Les créances clients correspondent aux loyers à encaisser et sont comptabilisées pour leur juste valeur, soit leur valeur nominale pour le Groupe Eurosic.

Elles font l'objet d'une dépréciation lorsqu'il existe un risque significatif de perte de valeur. Au 31 décembre 2010, aucune provision pour dépréciation sur actif circulant n'a été constatée.

Au 31 décembre 2010, l'antériorité des créances clients de 1 436 K€ TTC se décompose de la façon suivante :

- créances échues de moins de 3 mois : 1 208 K€
- créances échues entre 4 et 6 mois : 74 K€
- créances échues de plus de 6 mois : 154 K€.

Les autres créances d'exploitation sont essentiellement constituées de créances fiscales pour 3 626 K€, de débiteurs divers pour 2 419 K€ ainsi que des charges constatées d'avance pour 2 442 K€.

6.5.2 Trésorerie et équivalents de trésorerie

Elle est composée des concours bancaires courants, de titres de créances négociables sous forme de certificats de dépôts (CD) ainsi que de valeurs mobilières de placement (VMP) constituées de SICAV de trésorerie court terme, valorisées à leur valeur de marché au 31 décembre 2010.

Au 31 décembre 2010, les VMP s'élèvent à 44 315 K€, les CD s'élèvent à 30 000 K€ et les concours bancaires à 16 277 K€.

6.6 Capitaux propres du Groupe

Au 31 décembre 2010, le capital social se compose de 17 793 526 actions y compris 83 585 actions propres entièrement libérées de 16,00 euros de valeur nominale.

Compte tenu du niveau de détention direct et/ou indirect, Eurosic est consolidée dans les comptes du Groupe BPCE par intégration globale au 31 décembre 2010.

Instruments dilutifs

La juste valeur des actions gratuites (cf §4.5) attribuées au cours de l'année 2010 ressort à 858 K€.

Au 31 décembre 2010, les droits acquis sont constatés au compte de résultat (charges de personnel) en contrepartie des capitaux propres pour un montant de 328 K€.

Le nombre d'actions gratuites en circulation est détaillé ci-après :

	31 décembre 2009		31 décembre 2010	
	Prix d'exercice (en € par action)	Actions gratuites (en unité)	Prix d'exercice (en € par action)	Actions gratuites (en unité)
A l'ouverture	-	6 200	-	30 150
Attribuées	-	24 750	-	31 820
Annulées	-	-800	-	-4 500
A la clôture	-	30 150	-	57 470

6.7 Distribution

Lors de son Assemblée Générale Mixte du 14 avril 2010, la société Eurosic a, sur proposition du Conseil d'Administration, décidé de distribuer aux actionnaires pour l'exercice 2009 la somme de 29 931 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 2010.

6.8 Passifs non courants

En K€	31/12/2009	Augmentation	Diminution	Entrée périmètre	Reclassement courant / non courant	31/12/2010
Emprunts bancaires	784 578	45 066	-48 125			781 518
Autres dettes financières	14 824	68	-1 915			12 976
<i>Dont dépôt garantie des locataires</i>	<i>10 199</i>	<i>68</i>	<i>-1 409</i>			<i>8 857</i>
<i>Dont dettes de crédit-bail</i>	<i>4 625</i>		<i>-506</i>			<i>4 119</i>
Provisions	27	7				34
<i>Dont provision IDR</i>	<i>27</i>	<i>7</i>				<i>34</i>
<i>Dont provision pour risques</i>						
Impôts non courant						
Dettes fiscales						
Impôts différés passifs	609		-609			
Passifs non courants	800 039	45 140	-50 649			794 528

Les emprunts et passifs financiers sont comptabilisés au coût amorti calculé sur la base du taux d'intérêt effectif.

6.8.1 Emprunts bancaires et instruments de couverture

Les dettes bancaires de 785,7 M€ au 31 décembre 2010 correspondent d'une part à l'encours tiré sur le crédit syndiqué pour 580,1 M€, par le crédit à taux fixe BPCE pour 175,6 M€ et par la quote-part du crédit Bayern LB finançant la SCI Cuvier-Montreuil pour un montant de 30 M€, diminuées du solde des frais d'émission d'emprunt supportés lors de la négociation de ces financements soit 4,2 M€.

L'augmentation de l'encours brut de la période s'élève à 43,9 M€ et provient principalement des tirages effectués pour le développement de l'immeuble 52 Hoche, la différence provenant de l'étalement des frais d'émission sur emprunt pour 1,2 M€.

La diminution de la période provient du remboursement de 48,1 M€ sur le crédit syndiqué à la suite des cessions d'actifs (cf § faits significatifs).

Suite à un accord préalable conclu le 5 septembre 2007 visant en particulier le co-arrangement et la prise ferme par HSBC, CALYON et Natixis d'une enveloppe de financement de 850 M€, la signature du contrat de prêt au bénéfice du Groupe Eurosic est intervenue le 9 octobre 2007.

L'enveloppe de financement est divisée en deux tranches principales, une Tranche A d'un montant de 568,3 M€ et une Tranche B de 281,7 M€. La période de tirage a pris fin en octobre 2010.

Le crédit à taux variable est indexé sur l'Euribor 3 mois. Amortissable in fine, il devra être remboursé, le cas échéant, au fur et à mesure des cessions d'immeubles, et au plus tard le 15 juillet 2014.

Les garanties usuelles dans ce type de financement ont été accordées, elles visent essentiellement des sûretés hypothécaires sur le patrimoine d'Eurosic.

Le crédit syndiqué prévoit une clause de changement de contrôle. Celle-ci n'a pas été appliquée au 31 décembre 2010.

Compte tenu de la structure du crédit, chaque tranche possède ses spécificités en termes de montant, d'affectation, de garanties et de marges. Ces dernières varient en fonction du rapport des dettes affectées par la valeur des actifs concernés, ou « Loan to value » (LTV) :

Niveau de ratio LTV Tranche A	Marge Tranche A	
Ratio LTV Tranche A < 45%	0,525% l'an	
45% < ratio LTV Tranche A < 50%	0,575% l'an	
Niveau de ratio LTV Tranche B		
Ratio LTV Tranche B < 85%		
Niveau de ratio LTV consolidé	Marge sous-tranche B1	Marge sous-tranche B2
Ratio LTV consolidé < 60%	0,775% l'an	0,70% l'an
60% < Ratio LTV consolidé < 65%	0,875% l'an	0,80% l'an

La dette bancaire consentie par Bayern LB est assortie d'un covenant de LTV (ratio d'endettement net) inférieur à 50% et d'un ICR (ratio de couverture d'intérêts) supérieur à 1,5. Le crédit est consenti pour une durée de 7 années (échéance 15 octobre 2015). Le niveau de LTV consolidé du Groupe au 31 décembre 2010 ressort à 50,6 %. Il respecte les conventions bancaires Groupe fixées à 65% (cf. §10.1.2).

Le niveau de l'ICR consolidé du Groupe au 31 décembre 2010 ressort à 2,91. Il respecte les conventions bancaires fixées à 1,5 (cf. §10.1.2).

Le détail des dettes bancaires à plus d'un an, avant imputation des frais d'émission sur emprunt, ainsi que leurs échéances est présenté ci-après :

Dettes bancaires en K€	Taux d'intérêt	Terme	Solde au 31/12/2009	Solde au 31/12/2010	Remboursements		
					- d'1 an	1 à 5 ans	+ 5 ans
SCI CUVIER	E3M	2015	30 000	30 000		30 000	
Eurosic	4,41%	2018	175 565	175 565			175 565
Eurosic	E3M	2014	584 403	580 133		580 133	
Dettes bancaires brutes			789 968	785 698	0	610 133	175 565

L'échéancier ci-dessus a été construit sur la base d'une dette bancaire à remboursement in fine.

Eurosic a contracté entre 2007 et 2008 des instruments de couverture de taux qui ont les caractéristiques suivantes :

Trade Date	Banque	Instrument	Notionnel en €	Taux emprunteur	Taux prêteur*	Value Date	End Date
15/11/2007	HSBC	Swap tx	50 000 000	4,30%	E3M	15/01/2008	15/07/2014
19/11/2007	HSBC	Swap tx	75 000 000	4,25%	E3M	15/01/2008	15/07/2014
14/12/2007	HSBC	Swap tx	48 324 260	4,49%	E3M	15/01/2008	15/07/2014
18/12/2007	HSBC	Swap tx	18 419 963	4,45%	E3M	15/01/2008	15/07/2014
18/12/2007	HSBC	Swap tx	70 000 000	4,47%	E3M	15/01/2008	15/07/2014
19/12/2007	HSBC	Swap tx	45 000 000	4,44%	E3M	15/01/2008	15/07/2014
19/12/2007	HSBC	Swap tx	20 000 000	4,42%	E3M	15/01/2008	15/07/2014
03/01/2008	Palatine	Swap tx	10 000 000	4,36%	E3M	15/01/2008	15/07/2014
03/01/2008	Calyon	Swap tx	10 000 000	4,30%	E3M	15/01/2008	15/07/2014
04/01/2008	Calyon	Swap tx	10 000 000	4,28%	E3M	15/01/2008	15/07/2014
08/01/2008	Calyon	Swap tx	10 000 000	4,29%	E3M	15/01/2008	15/07/2014
21/01/2008	Calyon	tunnel	10 000 000	4,30% / 3,72%	E3M	15/04/2008	15/07/2014
23/06/2008	HSBC	Swap tx	10 000 000	4,90%	E3M	15/07/2008	15/07/2014
23/06/2008	HSBC	Swap tx	10 000 000	4,90%	E3M	15/07/2008	15/07/2014
24/06/2008	Calyon	Swap tx	15 000 000	4,90%	E3M	15/07/2008	15/07/2014
04/07/2008	HSBC	Swap tx	15 000 000	4,85%	E3M	15/07/2008	15/07/2014
16/07/2008	HSBC	Swap tx	45 000 000	4,88%	E3M	15/10/2008	15/07/2014
06/10/2008	HSBC	Swap tx	20 000 000	4,20%	E3M	15/10/2008	15/07/2014
25/07/2008	BayernLB	Swap tx	30 000 000	4,86%	E3M	15/10/2008	15/10/2015
		Total	521 744 223				

* E3M : Euro Interbank Offered Rate à 3 mois

6.8.2 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 résultat financier.

La variation en capital des dépôts de garantie, qu'elle soit positive ou négative, provient soit de l'impact de l'ICC sur les loyers, soit de la renégociation des baux.

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 4 903 K€ au 31 décembre 2010 dont 4 119 K€ de redevance à plus de 1 an.

La diminution de la période provient des remboursements en capital intervenus sur l'exercice 2010 au titre des contrats de crédit-bail mis en place sur l'année 2007 pour 0,5 M€.

6.8.3 Impôt différé passif

La baisse de l'impôt différé passif de 609 K€ correspondait aux titres Cicobail cédés en fin d'année. Il a donc été intégralement repris avec pour contrepartie les capitaux propres.

6.8.4 Impôts sur les sociétés à payer

Au 31 décembre 2010, la dette nette d'impôt sur les sociétés à payer est soldée.

Le paiement de l'exit tax étant échelonné sur 4 ans, un produit financier a été comptabilisé l'année de l'option au régime. Les exercices ultérieurs et jusqu'à l'échéance de cette dette, une charge financière d'actualisation est enregistrée. Le taux d'actualisation utilisé correspond au coût d'endettement moyen annualisé soit 4,5818 %.

La société Eurosic et ses filiales, hormis la SCI Cuvier-Montreuil, ont opté pour l'application du régime SIIC respectivement à compter du 1^{er} juillet 2006, et du 1^{er} janvier 2006, hormis la SCI Delos qui a opté le 1^{er} janvier 2007, et à ce titre, sont exonérés de l'impôt sur les sociétés. Cependant, le bénéfice de ce régime fiscal est subordonné notamment au respect de l'obligation de redistribuer une part importante des profits réalisés en franchise d'impôt et à certaines conditions de détention du capital de la société. Par ailleurs, la perte du bénéfice du régime SIIC et de l'économie d'impôt correspondante ou d'éventuelles modifications substantielles des dispositions applicables aux SIIC, seraient susceptibles d'affecter l'activité, les résultats et la situation financière du Groupe.

Afin d'atténuer les répercussions de la crise financière sur le secteur de l'immobilier coté, la loi de finance pour 2009 aménage le dispositif d'exonération d'IS prévu en faveur des SIIC et de leurs filiales en durcissant les sanctions applicables aux SIIC qui sortent définitivement du régime d'exonération par la création de nouvelles conséquences fiscales qui s'ajoutent au complément d'imposition dû sur les plus-values latentes imposées au taux réduit lors de l'option initiale. Ainsi :

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

A compter du 1^{er} janvier 2010, le bénéfice de l'exonération d'impôt sur les sociétés est subordonné à la condition qu'un ou plusieurs actionnaires non SIIC agissant de concert ne détiennent pas, directement ou indirectement, 60% ou plus du capital de la société. A ce jour, aucun actionnaire d'Eurosic ne détient plus de 60 % du capital.

6.9 Passifs courants

En K€	31/12/2009	Variation de périmètre	Variation de la période	Reclassement courant / non courant	31/12/2010
Provisions	339		-339		
Dettes bancaires					
Autres dettes financières	7 836		156		7 992
Dettes fournisseurs	3 904		- 1 217		2 687
Impôt sur les sociétés à payer	235		- 235		
Autres dettes	48 550		- 27 578		20 972
Instruments financiers	46 447		1 234		47 681
Passifs courants	107 312		- 27 980		79 332

Les autres dettes financières court terme sont composées essentiellement des intérêts courus non échus sur les dettes bancaires pour 7 992 K€ et de la part à moins d'un an de la dette de crédit-bail pour 784 K€.

La diminution de l'impôt sur les sociétés à payer pour 235 K€ correspond au paiement du dernier quart d'exit tax dû pour l'immeuble du 62 rue Louis Delos à Lille (cf. §6.8.4).

Les autres dettes d'exploitation incluent :

- des dettes fiscales et sociales pour 2 262 K€ composées principalement de TVA à payer,
- des produits constatés d'avance qui enregistrent des loyers pour 2 316 K€,
- des dettes sur immobilisations pour 10 282 K€ au titre des travaux de construction des immeubles 52 Hoche et « LP3 » à Lille Seclin,
- des charges à payer pour 5 996 K€ constitués essentiellement des intérêts courus non échus d'instruments de couverture pour 3 907 K€, de provisions sur charges reçues des locataires pour 659 K€, ainsi que diverses charges d'exploitation pour 302 K€.

Les instruments financiers dérivés correspondent aux contrats de swap et au tunnel mis en place conformément à la politique de couverture du risque de taux d'intérêt sur le financement du Groupe (cf §6.2.3).

En effet, dans le cadre du contrat de prêt syndiqué d'octobre 2007, Eurosic a contractuellement l'obligation de disposer d'une couverture de taux sur la durée du prêt assurant, à hauteur de 75% de l'encours tiré, un taux fixe maximum de 5,25%.

Au 31 décembre 2010, les encours tirés sur ce crédit s'élèvent à 580,1 M€. Les instruments de couvertures couvrent un notionnel de 491,7 M€, soit 85% de l'encours brut. Ces instruments dérivés ont été valorisés à - 47,7 M€ (coupons courus inclus) au 31 décembre 2010. Le crédit consenti par Bayern LB à la SCI Cuvier-Montreuil est intégralement couvert contre le risque de taux par l'intermédiaire de 2 contrats de swap de même échéance que l'encours couvert. Leur valorisation est de - 3,9 M€ (coupon courus inclus) au 31 décembre 2010 pour la part d'Eurosic.

En tenant compte de la dette à taux fixe dont bénéficie le Groupe pour un montant de 175,6 M€, l'encours à taux fixe couvert par des instruments financiers représente un montant de 697,3 M€ (88,8% de la dette bancaire).

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€	31/12/2010	31/12/2009
Loyers	77 823	80 419
Autres prestations	452	580
Charges locatives et taxes non récupérées	-3 495	-1 505
Loyers nets	74 781	79 494

Les revenus locatifs du Groupe ont baissé de 3,4% sur l'année 2010 pour atteindre 78,2 M€.

A périmètre constant, l'évolution ressort à -1,5 % dont -0,4% lié à l'effet d'indice et le solde provient des renégociations de baux en contrepartie de leur allongement et de l'effet en année pleine des extensions livrées en 2009 en accompagnement de locataires notamment dans la logistique et les parcs tertiaires.

L'effet de périmètre lié aux cessions (-2,1%) explique -1,7 M€ de variation.

Les revenus locatifs bruts proviennent du patrimoine de Bureaux (68%) et le solde (32%) des Actifs de Diversification.

Les charges locatives et taxes non récupérées représentent l'impact du coût de la vacance sur les immeubles en exploitation.

7.2 Charges d'exploitation

En K€	31/12/2010	31/12/2009
Charges externes	-2 952	-3 219
Charges de personnel	-3 147	-3 289
Dotations nettes aux amortissements et aux dépréciations	40 380	-154 869
Total des charges d'exploitation	34 281	-161 377

Les charges externes et les charges de personnel ont été comprimées de 409 K€ en 2010.

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 la Caisse Générale de Prévoyance (filiale BPCE) à cotisations définies. Ces deux régimes sont comptabilisés en charges au cours de l'exercice. Au 31 décembre 2010, les charges relatives aux cotisations se montent à 222 K€ et sont inscrites en charges de personnel.

Les charges de personnel ont baissé alors que l'effectif moyen du Groupe ressort à 19 personnes au 31 décembre 2010 contre 17 personnes au 31 décembre 2009.

Le nombre d'heures dû par la société au titre du Droit Individuel à la Formation (DIF) s'élève à 863 heures.

Les dotations nettes aux amortissements et dépréciations de 40 380 K€ au 31 décembre 2010 comprennent :

- dotation aux amortissements des actifs immobiliers : 37 886 K€,
- dépréciation des actifs immobiliers : 8 117 K€,
- reprise de dépréciation des actifs immobiliers : 86 366 K€,
- dotation aux amortissements des autres immobilisations : 325 K€,
- reprise de provisions : 204 K€,
- dotation de provision IDR : 7 K€.

7.3 Plus-value nette sur cession d'immeubles

Eurosic a effectué des arbitrages sur son portefeuille au cours de l'année 2010 (cf. §2).
L'impact financier des cessions est résumé ci-après (en K€) :

	Valeur brute cédée	Amortissements et dépréciation	Valeur Nette Comptable cédée	Prix Vente net de frais	Résultat de cession
Total	91 358	-14 589	76 770	82 900	6 130

7.4 Résultat financier

En K€	31/12/2010	31/12/2009
Revenus des équivalents de trésorerie	217	67
Total produits financiers	217	67
Charges d'intérêts sur opérations de financement	-18 084	-22 528
Dotation de provisions financières	-	-
Total charges financières	-18 084	-22 528
Coût de l'endettement financier net	-17 867	-22 461
Frais financiers immobilisés		
Autres frais financiers	-134	-118
Autres produits financiers	1 917	1 534
Résultat de cession s/ titres non consolidés	9 882	
Produit d'intérêts sur swap		168
Charge d'intérêts sur swap	-19 521	-15 316
Produits financiers d'actualisation	118	412
Charges financières d'actualisation	-14	-421
Reprise de provisions financières	-	-
Variation positive de juste valeur actifs et passifs financiers	-	-
Variation négative de juste valeur actifs et passifs financiers	-	-
Résultat financier	-25 618	-36 201

Au 31 décembre 2010, les charges financières incluent notamment :

- les charges d'intérêts sur emprunt pour 16 053 K€,
- l'étalement des frais d'émission d'emprunt pour 1 210 K€,
- les charges financières relatives aux contrats de crédit-bail de 252 K€,
- des commissions de non utilisation pour 554 K€,
- une commission sur Garantie à Première Demande pour 8 K€.

Les autres frais financiers représentent principalement la rémunération des dépôts de garantie reçus des locataires pour 116 K€.

Les autres produits financiers se répartissent de la façon suivante :

- dividende ordinaire Cicobail pour 1 460 K€,
- facturation d'un coût de portage pour 407 K€,
- refacturation du coût financier de la GAPD Palatine liée à l'acquisition de l'immeuble « Jazz » pour 45 K€,
- intérêts moratoires sur dégrèvement de taxes pour 3 K€.

Le résultat de cession sur titres non consolidés concerne la cession de la participation dans Cicobail. Le cash perçu sur cette opération représente 11,8 M€.

7.5 Impôt sur les sociétés

Au 31 décembre 2010 aucun impôt sur les sociétés n'a été constaté.

7.6 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 exclusivement en France.

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. ÉVÈNEMENTS 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. Les principales conventions 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 31 472 K€ au 31 décembre 2010.

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 1 493 K€ sur la période.

Contrat de liquidité

Eurosic a souhaité favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations de ses titres. Pour ce faire, un contrat de liquidité a été signé entre Natixis Securities et Eurosic en date du 10 juillet 2007 pour une valeur de 2 000 K€. Au cours du 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 de 30 K€ hors taxes. La partie appelée et non investie en titres est rémunérée au taux Eonia. A ce titre Eurosic a perçu au cours de l'année 2010 un produit financier à hauteur de 1 K€.

Opérations de financement

- un emprunt bancaire de 175 565 K€ a été souscrit auprès de la Caisse Nationale des Caisses d'Épargne, échéance 2018, et a généré une charge financière au 31 décembre 2010 de 7 742 K€,
- dans le cadre du crédit syndiqué conclu avec HSBC (chef de file) en octobre 2007 pour 850 M€, des établissements financiers du groupe BPCE ont participé à hauteur de 221 816 K€ au 31 décembre 2010, générant une charge financière de 3 009 K€.
- un crédit relais de 25 000 K€ utilisable sous forme de facilité de caisse a été accordé par la Banque Palatine en faveur d'Eurosic courant juin 2009, échéance 31 décembre 2010. La charge financière de l'année 2010 représente 1 K€.

Contrat de promotion immobilière

Un contrat de promotion immobilière a été signé avec le Groupe NEXITY le 4 juin 2008 pour réalisation des travaux de l'immeuble 52 Hoche à Paris 8. Le montant de travaux sur construction de l'année 2010 représente 25,5 M€ hors taxes.

Garanties financières

- dans le cadre de l'acquisition de l'immeuble « Jazz » situé à Boulogne-Billancourt, Nexity bénéficie d'une Garantie à Première Demande (GAPD) accordée par la Banque Palatine pour le montant TTC restant dû soit au 31 décembre 2010 de 1 435 K€. Concomitamment, la Banque Palatine s'est contre-garantie sur Eurosic. La contre-garantie a dégagé une charge financière sur la période de 7 K€.
- Eurosic a donné ordre à la Banque Palatine d'émettre en faveur d'un tiers une garantie à première demande pour un montant de 185 K€. Cette GAPD mise en place le 1^{er} novembre 2009, a généré une charge financière de 2 K€ sur la période.

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 éliminés 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.

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€	31/12/2010		31/12/2009	
	Société Mère	Entreprises consolidées par IP	Société Mère	Entreprises consolidées par IP
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 007		4 895	
Autres comptes d'actif	11		7 051	
Provisions s/ créances douteuses	0		0	
Total actifs avec entités liées	1 019		11 945	
Dettes financières	403 269		242 771	
Total passifs avec entités liées	806 538		242 771	
Intérêts et assimilés	-11 113		-9 438	
Commissions	-69		-131	
Charges s/ créances douteuses	0		0	
Produits des activités ordinaires	32 965	4 726	34 001	5 409
Produits financiers	46		52	
Total résultat avec entités liées	21 829	4 726	24 485	5 409
Engagements donnés				
Engagements reçus	1 620		59 572	
Instruments de couverture de taux	10 000		10 000	

87

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€	31/12/2010	31/12/2009
Avantages à court terme ⁽¹⁾	740,00	935,32
Avantages postérieurs à l'emploi		
Avantages à long terme		
Indemnités de fin de contrat de travail		
Avantages payés en actions ⁽²⁾	174,94	23,52

(1) Hors charges patronales

(2) Charge enregistrée au compte de résultat au titre des plans d'actions gratuites.

10. ENGAGEMENTS DONNÉS & REÇUS

10.1 Engagements hors-bilan liés au financement de la société

10.1.1 Garanties données

Il s'agit de garanties consenties par le Groupe Eurosic dans le cadre d'une part du financement de 850 M€ mis en place en octobre 2007 avec CACIB, HSBC France et Natixis et d'autre part pour le financement de l'acquisition des parts de la SCI Cuvier-Montreuil mis en place en octobre 2008 avec Bayern LB. Ces garanties courent sur la durée du contrat soit 7 ans.

Le Groupe a accordé les sûretés suivantes aux prêteurs:

- une hypothèque formalisée non inscrite sur les immeubles Avant Seine I, Avant Seine II, 52 Hoche et Quai 33 ;
- une hypothèque formalisée inscrite sur l'immeuble Terra Nova II ;
- un privilège de prêteur de deniers ou une subrogation dans des hypothèques existantes et/ou une hypothèque formalisée inscrite sur chacun des nouveaux immeubles que la Société viendra à acquérir, dès lors que ladite acquisition aura été partiellement ou intégralement financée ou refinancée au moyen d'une quote-part du crédit ;
- un nantissement des titres ou parts sociales des filiales de Eurosic et de chacune des sociétés cibles que la Société viendra à acquérir, dès lors que lesdites acquisitions auront été partiellement ou intégralement financées ou refinancées au moyen d'une quote-part du crédit ;
- des cessions dailly à titre de garantie ou des nantisements des loyers, indemnités d'assurances et de l'ensemble des autres revenus et créances de la Société ;
- une délégation ou une cession dailly des instruments de couverture de taux d'intérêts à souscrire par la Société;
- un nantissement des comptes bancaires et des comptes-courants de la Société et de ses filiales ;
- un gage-espèces ; et
- Eurosic se porte irrévocablement et inconditionnellement caution solidaire et personnelle de ses filiales et de chaque emprunteur additionnel.

10.1.2 Respect des ratios financiers

Dans le cadre de la mise en place du financement du Groupe par HSBC, CACIB et Natixis, la convention de crédit impose à Eurosic SA et à ses filiales de maintenir un ratio de couverture d'intérêt minimum (ICR) supérieur ou égal à 1,5 et un ratio d'endettement maximum (LTV) inférieur ou égal à 50% pour la tranche A, 85% pour la tranche B et ne pouvant pas excéder 65 % en données consolidées. Ces conditions doivent être respectées pendant toute la durée de l'emprunt.

Le ratio ICR se définit comme étant le rapport entre l'EBITDA et le résultat financier consolidé où :

- l'EBITDA désigne le résultat d'exploitation avant déduction de la dotation aux amortissements et des provisions pour charges calculées et hors impact de la juste valeur sur la base des comptes consolidés de la société,
- le résultat financier consolidé désigne la différence entre les charges financières et les produits financiers consolidés du Groupe hors effet du produit d'actualisation de l'exit tax et de la variation de valeur des instruments financiers.

Le ratio LTV se définit comme étant le rapport exprimé en pourcentage entre d'une part la dette financière nette et d'autre part, la valeur des actifs immobiliers où :

- la dette financière nette désigne la différence entre toutes les dettes financières contractées auprès d'établissements de crédit et la trésorerie de la société et de ses filiales calculée sur la base des comptes consolidés du Groupe,
- la valeur des actifs immobiliers hors droits déterminée sur la base des rapports d'experts indépendants les plus récents.

Au 31 décembre 2010, la LTV telle que définie dans la convention de crédit s'élève à 50,6 %. Elle respecte les conventions bancaires Groupe fixés à 65%.

La convention de crédit fixe le seuil minimum du ratio ICR à respecter à 1,5. Au 31 décembre 2010, l'ICR tel que défini dans la convention de crédit s'élève à 2,91.

La convention de crédit ne prévoit pas de restriction relative à la politique de distribution de dividendes.

10.1.3 Instruments de couverture de taux

Des instruments de couverture de taux ont été souscrits sous forme de swap pour un montant notionnel de 511 744 K€ à un taux fixe [4,20% - 4,90%] contre Euribor 3 Mois et sous forme de tunnel pour un montant notionnel de 10 000 K€ dans une fourchette [3,72% - 4,30 %].

La date d'échéance de ces couvertures s'étend du 15/07/2014, pour un notionnel de 491 744 K€, au 15/10/2015 pour un notionnel de 30 000 K€.

10.2 Hors-bilan liés aux activités opérationnelles de la société

10.2.1 Protocole d'accord avec ATOS

Le protocole a fait l'objet d'un avenant le 07 juillet 2009 redéfinissant le cadre des accords initiaux sur les opérations restants à financer :

- réduction du périmètre,
- engagement de financement maximum par Eurosic d'un montant de 14,4 M€ HT pour la construction d'un immeuble de bureaux (opération LP3) et du foncier associé,
- signature d'un nouveau bail unique d'une durée de 9 ans ferme portant sur la location de l'ensemble immobilier existant et du projet de construction en cours à compter de l'achèvement de celle-ci, soit en février 2011.

10.2.2 Engagements de loyers

Les engagements de loyers à recevoir des locataires du parc immobilier patrimonial ont été évalués sur la base actuelle au 31 décembre 2010 sans incidence des évolutions futures liées aux renégociations ou aux indexations. Les baux concernés sont négociés sur une base ferme.

Les engagements de loyers sur l'ensemble du patrimoine du Groupe se présentent comme suit :

En K€	Loyers 2011	Loyers 2012	Loyers 2013	Au-delà de 2013	Total
Engagements de loyers pour l'ensemble du patrimoine	83 112	87 247	85 611	346 909	602 879

10.2.3 Cautions bancaires et cautionnement solidaire

En cas de défaillance du preneur sur le recouvrement de toute somme due en vertu des charges, clauses et conditions du bail, Eurosic se réserve le droit d'obtenir du preneur une garantie sous forme de caution bancaire ou de cautionnement solidaire déterminée entre 3 à 12 mois de loyer en principal. Au 31 décembre 2010, l'évaluation des cautions reçues s'élève à 6 283 K€.

10.2.4 Engagements de détention

Les immeubles acquis et/ou apportés peuvent être placés sous le régime fiscal de l'article 210 E du CGI. Ceux-ci font l'objet d'un engagement de conservation pendant 5 ans à compter de leur acquisition et/ou apport.

Les actifs d'Eurosic concernés par ce régime fiscal sont détaillés ci-après :

Opération	Localisation	Date de fin engagement
Avant Seine	Paris 13 ^{ème}	juin 2012
Grand Seine	Paris 13 ^{ème}	juin 2012
Jaurès	Boulogne-Billancourt	janvier 2013
52 avenue Hoche	Paris 8 ^{ème}	juillet 2012
Partis SCI Cuvier-Montreuil		novembre 2013

10.2.5 Engagements de construire

L'accord avec Pierre & Vacances (cf. §2) est assorti d'un programme de rénovation des cottages propriétés d'Eurosic qui vont être réalisés par P&V en 2011 pour un montant global de près de 27 M€ HT.

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 2010, 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 1 387,5 M€ contre une valeur nette comptable de 1 358,3 M€ soit une plus-value latente de 29,2 M€.

Bilan actif en K€	Coût amorti 31/12/2010	Retraitements	Juste valeur 31/12/2010	Juste valeur 31/12/2009
Immobilisations incorporelles	90		90	56
Immeubles de placement	1 358 321	29 209	1 387 530	1 351 909
Immobilisations corporelles	2 825		2 825	3 039
Actifs financiers	839		839	19 613
Total actifs non courants	1 362 074	29 209	1 391 284	1 374 617
Créances clients et autres créances nettes	9 941		9 941	21 739
Instruments financiers dérivés				
Trésorerie et équivalents de trésorerie	90 592		90 592	17 507
Actifs détenus en vue d'être cédés				
Total actifs courants	100 532		100 532	39 246
TOTAL ACTIF	1 462 607	29 209	1 491 816	1 413 863

Bilan passif en K€	Coût amorti 31/12/2010	Retraitements	Juste valeur 31/12/2010	Juste valeur 31/12/2009
Capital social	284 696		284 696	266 055
Prime d'émission	513 199		513 199	535 942
Réserve légale	26 311		26 311	26 311
Réserves consolidées	-324 749	- 7 999	-332 748	-219 542
Bénéfices non distribués part Groupe	89 289	37 208	126 497	-102 254
Capitaux propres consolidés part Groupe	588 747	29 209	617 956	506 513
Intérêts des minoritaires				
TOTAL CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS	588 747	29 209	617 956	506 513
Provision pour risques et charges	34		34	27
Dettes bancaires	781 518		781 518	784 578
Autres dettes financières	12 976		12 976	14 824
Autres dettes				
Impôt sur les sociétés à payer				
Impôt différé passif				609
Passifs non courants	794 528		794 528	800 039
Provisions pour risques et charges				339
Dettes bancaires				
Autres dettes financières	7 992		7 992	7 836
Dettes fournisseurs	2 687		2 687	3 904
Impôt sur les sociétés à payer				235
Autres dettes	20 972		20 972	48 550
Instruments financiers dérivés	47 681		47 681	46 447
Passifs courants	79 332		79 332	107 312
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES	1 462 607	29 209	1 491 815	1 413 863

Compte de résultat consolidé en K€	Coût amorti 31/12/2010	Retraitements	Juste valeur 31/12/2010	Juste valeur 31/12/2009
Loyers	77 823		77 823	80 419
Autres prestations	452		452	580
Charges locatives et taxes non récupérées	-3 495		-3 495	-1 505
Variation de juste valeur des immeubles de placement		77 570	77 570	-138 900
Total des produits des activités ordinaires	74 781	77 570	152 351	-59 406
Charges externes non refacturées	-2 952		-2 952	-3 219
Charges de personnel	-3 147		-3 147	-3 289
Amortissements et dépréciations	40 380	-40 362	18	- 456
Résultat opérationnel courant	109 062	37 208	146 269	-66 370
Plus value nette de cession d'immeuble	6 130		6 130	
Autres charges et produits opérationnels	-285		- 285	5
Dépréciation du goodwill				
Résultat opérationnel	114 907	37 208	152 114	-66 365
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	217		217	67
Coût de l'endettement financier brut	-18 084		- 18 084	-22 528
Coût de l'endettement financier net	-17 867		-17 867	-22 461
Autres produits et charges financières	-7 751		-7 751	-13 740
Résultat financier	-25 618		-25 618	-36 201
Impôts sur les bénéfices				335
Impôts différés				
Résultat des activités cédées				
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ	89 289	37 208	126 496	-102 231
Dont résultat part du Groupe	89 289	37 208	126 496	-102 231
Dont résultat des minoritaires				

Le patrimoine d'Eurosic a fait l'objet d'une expertise en valeur au 31 décembre 2010 menée par les experts Catella Valuation, CB Richard Ellis et DTZ Eurexi.

Cette expertise fait l'objet d'une note méthodologique commune rédigée par les experts. Ces derniers s'engagent à effectuer leurs travaux d'évaluation suivant les règles contenues dans le RICS Appraisal and Valuation Manual, publié par la Royal Institution of Chartered Surveyors (Red Book) ainsi que celles contenues dans la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, en conformité avec les pratiques françaises de l'expertise immobilière.

En conséquence, l'appréciation de la valeur vénale se fait dans les conditions suivantes :

- la libre volonté du vendeur et de l'acquéreur,
- la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché,
- que le bien ait été proposé à la vente dans des conditions usuelles du marché, sans réserves, avec des moyens adéquats,
- l'absence de facteurs de convenance personnelle et la notion d'équilibre dans la négociation.

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

Bureaux / Diversification	
Méthodes utilisées	<ul style="list-style-type: none"> • Capitalisation des revenus • Actualisation des cash flows
Éléments de sensibilité	<ul style="list-style-type: none"> • Taux d'actualisation : dépendant du niveau de l'OAT majoré d'une prime de liquidité • Indexation des loyers et charges : 2,50% par an en moyenne • Droits de mutation à la sortie : 6,20% et 1,80% (dans la méthode par capitalisation pour les immeubles de moins de 5 ans) • Honoraires de vente : 0,5% à 1,0% le cas échéant

Par ailleurs, le patrimoine est expertisé deux fois par an, au 30 Juin et au 31 Décembre et chaque actif est visité au moins une fois tous les deux ans ou systématiquement dans le cas de la réalisation de travaux significatifs sur proposition des experts. La rotation des actifs expertisés s'effectue tous les trois ans.

Répartition des actifs par experts :

Actifs	Experts	
52 avenue Hoche - Paris (75008)	DTZ	
36-50 avenue Pierre Mendès France - Paris (75013)	Catella Valuation	
21-27 quai d'Austerlitz - Paris (75013)		
Angle du Cours de l'île Seguin et de la rue Marcel Bontemps - Boulogne (92100)		
Portefeuille Logistique - 15 actifs dont 2 en Ile de France		
Center Parcs - Domaine «Les Bois Francs» - Verneuil-sur-Avre (27130)		
Center Parcs - Résidence «Les Hauts de Bruyère» - Chaumont-sur-Tharonne (41600)		
Club Med Les 2 Alpes - Mont de Lans (38860)		
74 rue de Lagny - Montreuil (93100)		
221 Bd Jean Jaurès - Boulogne Billancourt (92100)		CB Richard Ellis
Avenue de la République - Marcq-en-Baroeul (59700)		
Tour Quai 33 - Puteaux (92800)		
Rue de la Pointe - Rue Marcel Dassault - Lille Seclin (59113)		
Parc Saint Christophe - Cergy Pontoise (95000)		
Parc Saint Christophe - Cergy Pontoise (95000)		

I.4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Exercice clos au 31 décembre 2010

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 2010 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 :

- la note 4 « Méthodes comptables » aux états financiers expose notamment la méthode comptable retenue pour la valorisation des immeubles de placement, selon le modèle du coût et leurs modalités de dépréciation.

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.

- la note 6.4.2 aux états financiers expose les modalités de valorisation retenues par les experts immobiliers indépendants pour l'estimation des justes valeurs des immeubles de placement présentées dans les notes aux états financiers. Nos travaux ont consisté à examiner les rapports de ces experts et notamment les données et les hypothèses retenues ainsi que les évaluations qui en résultent. Nous avons examiné la valeur recouvrable des immeubles de placement déterminée par la direction de la société notamment sur la base des rapports des évaluateurs indépendants et nous nous sommes assurés de la cohérence des dépréciations comptabilisées. Nous avons par ailleurs vérifié que les notes 4.1 et 6.4.2 aux états financiers fournissent une information appropriée.
- comme indiqué dans la note 4.2.7 aux états financiers, le Groupe a recours à des instruments dérivés comptabilisés à la juste valeur dans le bilan consolidé. Pour déterminer cette juste valeur, le Groupe utilise des techniques d'évaluation basées sur des paramètres de marché. Nous avons apprécié les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations, et revu les calculs effectués par le Groupe.

Comme indiqué dans la note 5 aux états financiers, ces estimations reposent sur des hypothèses qui ont par nature un caractère incertain, les réalisations étant susceptibles de différer parfois de manière significative des données prévisionnelles utilisées.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3. Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice 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 16 février 2011
KPMG Audit, Département de KPMG S.A.
Philippe Saint-Pierre
Associé

Neuilly-sur-Seine, le 16 février 2011
PricewaterhouseCoopers Audit
Guy Flury
Associé

I.5. COMPTES ANNUELS D'EUROSIC AU 31 DÉCEMBRE 2010

Nous vous proposons d'approuver lors de l'Assemblée Générale du 15 avril 2011 les comptes sociaux d'Eurosic sur l'exercice clos le 31 décembre 2010 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 dans les sections I.1 et respectivement I.6 du Document de référence, et de donner quitus aux administrateurs de leurs mandats au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

SOMMAIRE

BILAN	96
BILAN ACTIF	96
BILAN PASSIF	97
COMPTE DE RÉSULTAT	98
COMPTE DE RÉSULTAT PARTIE 1	98
COMPTE DE RÉSULTAT PARTIE 2	99
ANNEXE	100
FAITS CARACTÉRISTIQUES - FAITS	100
DESCRIPTIF DE LA SOCIÉTÉ	100
RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES	100
INFORMATIONS SUR BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT	101
ÉTAT DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	101
IMMOBILISATIONS	106
ÉTAT DES AMORTISSEMENTS	108
ÉTAT DES PROVISIONS ET DÉPRÉCIATIONS	109
CRÉDIT-BAIL	110
ÉTAT DES ÉCHÉANCES, DES CRÉANCES ET DES DETTES	110
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	111
ÉLÉMENTS RELATIFS À PLUSIEURS POSTES DU BILAN	113
DÉTAIL ÉLÉMENTS DE POSTES DU BILAN	113
COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL	114
VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	114
CHARGES À PAYER	115
PRODUITS À RECEVOIR	116
CHARGES ET PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	116
IDENTITÉ SOCIÉTÉS MÈRES CONSOLIDANT SOCIÉTÉ	117
LISTE DES FILIALES	117
CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS	117
NOTE SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT	118
ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS	119
AUTRES INFORMATIONS - AUTRES	119
ENGAGEMENTS HORS BILAN - HB	120

BILAN ACTIF

Montant exprimé en €	Montant Brut	Amortissements	31/12/2010	31/12/2009
Capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires	223 987	134 278	89 709	56 422
Fonds commercial	233 312 572	91 971 501	141 341 071	147 587 251
Autres immobilisations incorporelles				
Avances, acomptes sur immo. incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains	488 353 412	64 867 333	423 486 079	344 845 492
Constructions	484 508 849	73 546 317	410 962 532	414 078 997
Installations techniques, matériel, outillage	810 000	281 925	528 075	609 075
Autres immobilisations corporelles	553 377	177 631	375 746	401 953
Immobilisations en cours	43 176 366		43 176 366	67 316 743
Avances et acomptes				
Immobilisations financières				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations	135 149 276	18 991 351	116 157 925	128 497 103
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	1 496 540	71 616	1 424 925	1 313 653
ACTIF IMMOBILISÉ	1 387 584 379	250 041 951	1 137 542 427	1 104 706 690
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	9 260		9 260	7 933
Créances				
Créances clients et comptes rattachés	17 308 189		17 308 189	9 243 385
Autres créances	47 670 120		47 670 120	37 613 372
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : 1 338 341)	75 545 866		75 545 866	11 531 780
Disponibilités	15 742 729		15 742 729	6 129 302
COMPTES DE RÉGULARISATION				
Charges constatées d'avance	2 813 698		2 813 698	3 577 828
ACTIF CIRCULANT	159 089 863		159 089 863	68 103 599
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
Total Général	1 546 674 241	250 041 951	1 296 632 290	1 172 810 289

96

BILAN PASSIF

Montant exprimé en €	31/12/2010	31/12/2009
Capital social ou individuel (dont versé : 284 696 416)	284 696 416	266 055 088
Primes d'émission, de fusion, d'apport	513 199 124	535 942 410
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	9 920
Report à nouveau	-227 964 330	-121 210 676
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	95 486 737	-106 843 793
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	691 742 013	600 264 164
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques	564 282	180 776
Provisions pour charges		339 348
PROVISIONS	564 282	520 124
DETTES FINANCIÈRES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	542 969 905	515 790 062
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs)	27 197 234	19 627 675
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 677 139	1 932 081
Dettes fiscales et sociales	4 204 777	3 751 937
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	9 042 585	11 442 743
Autres dettes	4 985 387	4 839 165
COMPTES DE RÉGULARISATION		
Produits constatés d'avance	14 248 968	14 642 339
DETTES	604 325 995	572 026 002
Écarts de conversion passif		
Total Général	1 296 632 290	1 172 810 289

COMPTE DE RÉSULTAT

Montant exprimé en €	France	Exportation	31/12/2010	31/12/2009
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	53 981 906		53 981 906	54 689 160
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	53 981 906		53 981 906	54 689 160
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			85 036 670	3 698 427
Autres produits			162 787	247 191
PRODUITS D'EXPLOITATION			139 181 363	58 634 778
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			6 888 934	4 758 293
Impôts, taxes et versements assimilés			3 436 589	3 572 959
Salaires et traitements			1 913 650	2 163 291
Charges sociales			1 392 330	1 176 979
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			20 187 713	18 740 648
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations			13 287 564	103 374 526
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				10 142
Dotations aux provisions				135 000
Autres charges			178 674	261 799
CHARGES D'EXPLOITATION			47 285 453	134 193 637
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			91 895 910	-75 558 860

Montant exprimé en €	31/12/2010	31/12/2009
OPÉRATIONS EN COMMUN		
Bénéfice attribué ou perte transférée		
Perte supportée ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participations	36 450 908	11 654 254
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	1 393	11 219
Autres intérêts et produits assimilés	1 537 081	1 663 445
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	8 256 172	323 055
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	25 637	61 496
PRODUITS FINANCIERS	46 271 191	13 713 470
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions	13 334 233	13 867 874
Intérêts et charges assimilées	32 659 427	30 872 415
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
CHARGES FINANCIÈRES	45 993 660	44 740 289
RÉSULTAT FINANCIER	277 531	-31 026 819
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	92 173 441	-106 585 679
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	42 420	
Produits exceptionnels sur opérations en capital	43 528 970	
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	204 348	
Produits exceptionnels	43 775 738	
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	458 739	31 465
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	40 003 703	
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		226 649
Charges exceptionnelles	40 462 442	258 114
Résultat exceptionnel	3 313 296	-258 114
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices		
TOTAL DES PRODUITS	229 228 292	72 348 248
TOTAL DES CHARGES	133 741 555	179 192 041
BÉNÉFICE OU PERTE	95 486 737	-106 843 793

FAITS CARACTÉRISTIQUES

• Mouvements sur le portefeuille immobilier

Eurosic a acquis en juin 2008, en l'état futur d'achèvement, un immeuble de 7 500 m² répondant aux normes HQE, situé dans la zone Ouest du trapèze de Boulogne-Billancourt [92] Immeuble Jazz. Le prix d'acquisition s'élève à 57,7 M€.

Le 4 janvier 2010 cet immeuble a été livré et un bail ferme de 9 ans, avec une option de sortie à 6 ans, a été signé avec Michelin pour une prise d'effet le 1^{er} mars 2011.

Le 8 octobre 2010, Eurosic a cédé 213 cottages sur 704 du Center Parcs Les Hauts de Bruyère en Sologne pour un prix HT de 30,9 M€. Cette opération s'accompagne d'un rallongement des baux dont l'échéance est portée à 2020 et d'une augmentation des loyers après rénovation qui sera réalisée en 2011. Le résultat de cession brut s'élève à 7 411 K€. Compte tenu du mali de fusion affecté à cet actif, le résultat global de l'opération a dégagé une moins value de 1 378 K€.

Courant 2010, Eurosic a également signé un bail commercial en état futur d'achèvement avec le cabinet d'avocats Allen & Overy d'une durée de 12 ans fermes, avec une option de sortie à 9 ans, portant sur la totalité de l'immeuble 52 Hoche en cours d'achèvement à la clôture de l'exercice. La livraison étant prévue début 2011.

• Mouvements sur le portefeuille titres

La participation minoritaire dans Cicobail a été intégralement cédée à Natixis Lease le 31 décembre 2010 pour un prix global de 19,0 M€, y compris les dividendes ordinaire et extraordinaire versés en 2010. Ce prix tient compte d'un complément de prix de 0,8 M€ qui sera versé au cours du premier trimestre 2011.

La plus value de cession des titres est de +4,99 M€, hors dividende exceptionnel de 4,89 M€.

• Mouvements sur le capital

Le 14 avril 2010, faisant suite à la décision de procéder à la distribution, en actions, du dividende 2010, le capital social d'Eurosic est ainsi porté de 266 055 K€ à 284 696 K€ par la création de 1 165 083 actions nouvelles de 16 €.

DESCRIPTIF DE LA SOCIÉTÉ EUROSIC

Eurosic est une Sociétés d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC) adossée au groupe BPCE à travers ses deux actionnaires de référence, Nexity et Banque Palatine qui détiennent respectivement 32,1 % et 20,1 % du capital de la Société. Eurosic détient et gère un patrimoine d'une valeur de 1,4 milliard d'euros au 31 décembre 2010, principalement composé de bureaux de grande taille, récents, situés à Paris et en première couronne. Eurosic est cotée sur l'Eurolist d'Euronext Paris, compartiment B et a intégré les indices SBF 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 284 696 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
NEXITY Participations	32,10%
BANQUE PALATINE	20,10%
P.H.R.V.	10,50%
Générali Vie Immobilier Coté	6,90%
Cofitem-Cofimur	6,70%
MSRESS Fund III	5,90%
COVEA	5,20%
Autres	12,60%

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 au 31 décembre 2010 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 Règlementation Comptable (CRC).

Le bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2010 présente un total de 1 296 632 290 € et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégage un bénéfice de 95 486 737 €.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1^{er} janvier 2010 au 31 décembre 2010. Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,
- et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

1. NOTE SUR LE RÉGIME SIIC

Au 1^{er} juillet 2006, la Société a opté pour le régime SIIC (Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées).

Ce régime permet aux sociétés d'opter pour une exonération d'IS de leurs bénéfices provenant de la location d'immeubles et de certaines de leurs plus-values, 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 détenus 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 titres VECTRANE	-39 484
Sous-total	153 654
Mali cession partielle Center Parcs	-8 789
Sous-total	144 865
BRUT	144 865
Dépréciation fin 2009	-94 514
Reprise nette dépréciation 2010	2 543
Mali net au 31/12/2010	52 893

101

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 (15 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 2010.

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 224 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

2.2.2 L'amortissement des autres immobilisations corporelles

Les principaux composants d'une immobilisation corporelle présentant des durées d'utilité inférieures à celle de l'immobilisation principale sont identifiés afin d'être amortis sur leur durée d'utilité propre. Lors du remplacement du composant, la dépense correspondant au nouveau composant est immobilisée pour autant que les avantages économiques futurs soient toujours attendus de l'actif principal.

Les immobilisations non décomposables sont amorties sur leur durée d'utilité propre.

Les autres immobilisations de l'entité sont amorties en linéaire selon les durées suivantes :

- Installations – agencements 5 ans
- Matériel industriel 10 ans
- Matériel de bureau 4 ans
- Mobilier 10 ans

2.2.3 Dépréciation des immobilisations corporelles

Des tests de dépréciation sont systématiquement effectués à chaque arrêté comptable.

Ces tests consistent à comparer la valeur nette comptable des actifs augmentée le cas échéant du mali de fusion avec la valeur recouvrable déterminée sur la base des valorisations réalisées par les experts en retenant la plus élevée entre la «juste valeur» diminuée des coûts de la vente (valeur vénale HD ou valeur net vendeur), et la «valeur d'utilité» qui reflète une estimation des flux de trésorerie futurs (méthode par actualisation des cash flows ou DCF).

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

Les dépréciations sont affectées en priorité au terrain.

Au 31 décembre 2010, une reprise de dépréciations de 70 478 K€ a été comptabilisée pour les immeubles suivants :

Avant Seine	35 540 K€
52 Hoche	20 568 K€
Jazz B2	6 427 K€
Grand Seine	6 110 K€
Jean Jaurès	1 833 K€

Le groupe d'immeubles TESSON a été déprécié à hauteur de 1 904 K€.

Sur l'exercice 2010, la dépréciation sur en-cours constituée en 2009 sur l'immeuble Jazz B2 de 7 862 K€ a été transférée en dépréciation sur immobilisation corporelle du fait de la livraison de l'immeuble en 2010. Cette dépréciation a fait l'objet d'une reprise à la clôture de 6 427 K€ (cf. plus haut)

2.3 Titres de participation

2.3.1 Le coût d'acquisition des titres de participation

Les titres de participation sont inscrits au bilan pour leur coût d'acquisition ou leur valeur d'apport y compris les frais accessoires s'il y a lieu. Les frais accessoires sont composés des droits de mutation, des honoraires ou commissions et des frais d'actes liés à l'acquisition.

2.3.2 L'évaluation des titres de participation

À la clôture de l'exercice, ils font individuellement l'objet d'un test de dépréciation.

Le test consiste à déterminer une valeur d'usage des titres de participation égale à l'Actif Net Réévalué calcul 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 2010, les participations suivantes ont été dépréciés à hauteur de 12 858 K€ :

SCI Tower	12 514 K€
SAS Foncière du Parc	204 K€
SAS Fbg St Martin	140 K€

Par ailleurs les reprises sur dépréciations s'élèvent à 8 142 K€

SCI 62 Rue Delos	1 124 K€
SCI Cuvier-Montreuil	7 018 K€

2.4 Actions propres

2 types d'actions d'autocontrôle sont comptabilisés en immobilisations financières:

- les titres acquis dans le cadre des autorisations données par l'Assemblée et comptabilisés à leur coût d'acquisition,
- les titres détenus dans le cadre d'un contrat de liquidité, si leur valeur probable de réalisation, déterminée par le cours moyen de bourse du dernier mois avant la clôture de l'exercice est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est comptabilisée en résultat financier.

Au 31 décembre 2010, une reprise pour dépréciation a ainsi été comptabilisée pour 43 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 d'actions gratuites sont reclassés en Valeurs Mobilières de Placement.

2.5 Autres immobilisations financières

Les immobilisations financières sont constituées des dépôts de garantie accordés et des créances financières à plus d'un an.

Elles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition. Elles font l'objet de dépréciation si leur valeur recouvrable devient inférieure à leur valeur nominale.

2.6 Valeurs mobilières de placement et certificats de dépôts

2 types de VMP sont comptabilisés en instruments financiers :

- Les valeurs mobilières de placement type OPCVM et Certificat de dépôts sont enregistrées au bilan pour leur coût d'acquisition. Une dépréciation est comptabilisée si leur valeur probable de réalisation est inférieure à leur valeur nette comptable. Aucune dépréciation n'a été constatée au 31/12/2010.
- Les actions autodétenues en vue d'attribution aux salariés sont comptabilisées au cout d'acquisition. Ces actions ne peuvent pas être dépréciées. Elles sont couvertes par une provision inscrite au passif. Au 31/12/2010 cette provision s'élève à 564 K€.

2.7 Créances clients et autres créances d'exploitation

Les créances sont comptabilisées pour leur valeur nominale. Les créances locataires quittancées sont dépréciées de manière systématique en fonction de l'ancienneté des créances et de la situation des locataires.

Les créances saines, même assorties de garanties, sont reclassées en créances douteuses dès lors qu'il existe un risque probable ou certain de non recouvrement total ou partiel.

Les créances impayées sont requalifiées en créances douteuses au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 mois.

Les dépréciations relatives aux clients douteux sont évaluées au cas par cas, en fonction du risque encouru, des dépôts de garantie figurant au passif du bilan et d'éventuelles cautions bancaires reçues. Il est appliqué un taux de dépréciation de 100% que le locataire soit parti ou présent dans les lieux.

Au 31 décembre 2010 aucune dotation n'a été comptabilisée.

3. PROVISIONS

Conformément au règlement CRC n° 2000-06, une provision est enregistrée pour couvrir les risques et les charges que des évènements en cours ou survenus rendent probables, nettement précisés quant à leur objet mais dont la réalisation et l'échéance ou le montant sont incertains.

4. CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

Selon le principe d'indépendance des exercices, les charges enregistrées au cours de l'exercice mais qui correspondent à des achats de biens et services dont la fourniture ou la prestation doit intervenir ultérieurement, sont soustraites des charges de l'exercice par l'intermédiaire d'un compte de régularisation.

4.1 Les frais d'émission d'emprunt

Les frais d'émission d'emprunt, constitués des honoraires de conseils, des frais d'actes et des commissions d'intermédiaires sont étalés sur la durée de l'emprunt, prorata temporis.

La quote-part de ces frais non prise en charge sur la période est comptabilisée en charges constatées d'avance.

5. LE CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires est exprimé hors TVA et correspond aux loyers et refacturation des charges relatifs au patrimoine historique, aux immeubles apportés et aux acquisitions intervenues sur 2010.

6. LES INSTRUMENTS DÉRIVÉS

Les instruments financiers dérivés, composés de contrats de swap et d'un tunnel ont été mis en place afin de couvrir un risque de taux inhérent à la dette à taux variable. Ces instruments constituent des engagements hors bilan.

Lorsque les instruments dérivés ne sont pas adossés à une opération de couverture, les pertes futures sont comptabilisées en provision pour risque.

Tant que la relation de couverture est démontrée, les variations de juste valeur ne sont pas comptabilisées. Ces instruments financiers étant directement liés aux sous-jacents couverts, tant sur leur notionnel, leur durée, que sur la concomitance des flux qu'ils génèrent, leur efficacité est démontrée.

7. INDEMNITÉ DE DÉPART À LA RETRAITE (IDR)

Les obligations liées aux indemnités légales ou conventionnelles de départ à la retraite ont été évaluées à la date du 31 décembre 2010 à 34 κ€..

Ces indemnités ne font pas l'objet d'une comptabilisation mais d'une mention en engagements hors bilan. Le montant mentionné en engagements hors bilan est déterminé à la clôture de l'exercice en tenant compte de l'ancienneté du personnel, de la probabilité de présence dans l'entreprise à la date de départ en retraite.

8. DROIT INDIVIDUEL À LA FORMATION (DIF)

Au 31 décembre 2010, le nombre d'heures dû par la Société au titre du DIF s'élève à 863 heures.

IMMOBILISATIONS

En €	Début d'exercice	Réévaluation	Acquisit., apports
Immobilisations incorporelles	242 251 540		74 130
Terrains	470 424 464		23 072 618
Dont composants			
Constructions sur sol propre	470 445 598		34 637 927
505 083 525			
Constructions sur sol d'autrui			
Const. Install. générales, agencements, aménagements			
Install. techniques, matériel et outillage industriels	810 000		
Installations générales, agencements, aménagements	276 119		22 260
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique, mobilier	207 104		47 893
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours	75 179 092		25 736 819
Avances et acomptes			
Immobilisations corporelles	1 017 342 379		83 517 518
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	142 773 044		
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	1 428 024		376 974
Immobilisations financières	144 201 067		376 974
Total Général	1 403 794 986		83 968 622

106

En €	Virement	Cession	Fin d'exercice	Valeur d'origine
Immobilisations incorporelles		8 789 111	233 536 558	
Terrains		5 143 671	488 353 412	
Constructions sur sol propre		20 574 676	484 508 849	
Constructions sur sol d'autrui				
Const. Install. générales, agencements, aménagements				
Install. techniques, matériel et outillage industriels			810 000	
Installations générales, agencements, aménagements divers			298 380	
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier			254 997	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours	57 739 546		43 176 366	
Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles	57 739 546	25 718 347	1 017 402 004	
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations		7 623 768	135 149 276	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières		308 457	1 496 540	
Immobilisations financières		7 932 225	136 645 816	
Total Général	57 739 546	42 439 683	1 387 584 379	

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont composées :

- de logiciels pour 224 K€ : logiciels de gestion immobilière TALIANCE et Etafi principalement.
- du mali de fusion VECTRANE et mali primaire pour 225 145 K€ brut.
- des 2 crédits baux et du bail emphytéotique Bédée. (cf §2.1.3) pour 5 289 K€.

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles se décomposent de la façon suivante :

- Immeuble Avant Seine : 421 962 K€
- Immeuble Grand Seine : 187 773 K€
- Immeuble Hoche : 105 766 K€
- Immeuble Center Parcs Sologne : 92 836 K€
- Immeuble Jazz : 57 682 K€
- Immeuble Boulogne Jean-Jaurès : 37 070 K€
- Immeubles Tesson : 37 641 K€
- Immeuble Club Méditerranée pour : 32 942 K€
- Agencement divers, matériels de bureau et mobilier : 553 K€

Immobilisations corporelles en-cours

Les immobilisations corporelles en-cours correspondent aux travaux de rénovation, de construction des immeubles en développement.

À savoir :

- Les travaux de construction de l'immeuble 52 Hoche: 42 730 K€
- Les travaux sur les commerces Avant Seine: 95 K€
- Les travaux de l'immeuble Jean-Jaurès : 352 K€

Immobilisations financières

Les immobilisations financières se décomposent en :

1) Titres détenus à 100% : 94 097 K€ brut :

Titres	Brut	Dépréciation	Net
Foncière des Bois Francs - Normandie	10 836 759	0	10 836 759
Multimédia - Lille Seclin	6 613 039	0	6 613 039
Faubourg Saint Martin - Paris	6 473 252	139 640	6 333 612
Parc Saint Christophe - Cergy	38 108 077	228 174	37 879 903
Tower - Anjou	25 885 145	17 787 765	8 097 380
Delos - Lille - Marcq en Baroeul	6 181 104	0	6 181 104
Total	94 097 376	18 155 579	75 941 797

2) Autres titres pour 41 052 K€ brut :

- 50 % de la SCI Cuvier - Montreuil ; dépréciées à hauteur de 836 K€.

3) Les autres immobilisations financières s'élèvent à 1 425 K€ net :

- 112 K€ dépôt à Clim Espace sur le contrat de fourniture d'énergie,
- 722 K€ trésorerie disponible attachée au contrat de liquidité,
- 591 K€ d'actions propres nette de dépréciations.

AMORTISSEMENTS

En €	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
Immobilisations incorporelles	93 435	40 843		134 278
Terrains				
Constructions sur sol propre	56 366 640	19 969 470	2 789 793	73 546 317
Constructions sur sol d'autrui				
Const. Install. générales, agencements, aménagements				
Install. techniques, matériel et outillage industriels	200 925	81 000		281 925
Installations générales, agencements, aménagements divers	7 452	57 092		64 544
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier	73 779	39 308		113 087
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles	56 648 796	20 146 869	2 789 793	74 005 873
Total Général	56 742 231	20 187 712	2 789 793	74 140 151

VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES

	Dotations			Reprises			Mouvements amortissements fin exercice
	Différentiel de durée et autres	Mode dégressif	Amort.fisc. exception	Différentiel 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	135 000		135 000	
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				
Provisions pour impôts	204 348		204 348	
Provisions pour renouvellement immobilisations				
Provisions pour gros entretiens, grandes révis.				
Provisions charges soc. fisc. sur congés à payer				
Autres provisions pour risques et charges	180 776	476 656	93 150	564 282
PROVISIONS RISQUES ET CHARGES	520 124	476 656	432 498	564 282
Dépréciations immobilisations incorporelles	94 514 432	11 383 837	13 926 768	91 971 501
Dépréciations immobilisations corporelles	125 578 972	9 766 076	70 477 715	64 867 333
Dépréciations titres mis en équivalence				
Dépréciations titres de participation	14 275 941	12 857 577	8 142 167	18 991 351
Dépréciations autres immobilis. financières	114 371		42 755	71 616
Dépréciations stocks et en cours	7 862 349		7 862 349	
Dépréciations comptes clients	10 142		10 142	
Autres dépréciations				
DÉPRÉCIATIONS	242 356 207	34 007 490	100 461 896	175 901 801
TOTAL GÉNÉRAL	242 876 331	34 484 146	100 894 394	176 466 083
Dotations et reprises d'exploitation		13 287 564	84 549 625	
Dotations et reprises financières		13 334 233	8 278 072	
Dotations et reprises exceptionnelles			204 348	
Dépréciation des titres mis en équivalence à la clôture de l'exercice				

ENGAGEMENTS DE CRÉDIT-BAIL

	Terrains	Constructions	Matériel outillage	Autres	Fin d'exercice
VALEUR D'ORIGINE	516 056	10 128 273			10 644 329
AMORTISSEMENTS					
Cumul exercices antérieurs		892 107			892 107
Exercice en cours		370 076			370 076
Total		1 262 183			1 262 183
VALEUR NETTE	516 056	8 866 090			9 382 146
REDEVANCES PAYÉES					
Cumul exercices antérieurs		7 249 764			7 249 764
Exercice en cours		801 144			801 144
Total		8 050 908			8 050 908
REDEVANCES À PAYER					
A un an au plus		834 060			834 060
A plus d'un an et moins de 5 ans		2 985 390			2 985 390
A plus de cinq ans		1 586 147			1 586 147
Total		5 405 597			5 405 597

CRÉANCES ET DETTES

110

ÉTAT DES CRÉANCES	Montant brut	1 an au plus	Plus d'un an
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres immobilisations financières	1 496 540	1 496 540	
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	17 308 189	17 308 189	
Créance représentative de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés	7 389	5 139	2 250
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux			
Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfices			
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	1 926 784	1 926 784	
Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés			
Etat, autres collectivités : créances diverses	28 004	28 004	
Groupe et associés	44 007 318	1 240 500	42 766 818
Débiteurs divers	1 700 624	1 700 624	
Charges constatées d'avance	2 813 698	858 632	1 955 066
Total général	69 288 548	24 564 414	44 724 134
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	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	542 969 905	6 354 729	361 050 176	175 565 000
Emprunts et dettes financières divers	27 197 234	740 448		26 456 786
Fournisseurs et comptes rattachés	1 677 139	1 677 139		
Personnel et comptes rattachés	497 816	497 816		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	352 940	352 940		
État : impôt sur les bénéfices				
État : taxe sur la valeur ajoutée	2 766 643	2 766 643		
État : obligations cautionnées				
État : autres impôts, taxes et assimilés	587 379	587 379		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	9 042 585	9 042 585		
Groupe et associés				
Autres dettes	4 985 387	4 985 387		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	14 248 968	14 248 968		
Total général	604 325 995	41 254 033	361 050 176	202 021 786
Emprunts souscrits en cours d'exercice	43 855 330			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	16 965 000			
Emprunts, dettes contractés auprès d'associés				

VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENTS ET AGA

En €	31/12/2010	31/12/2009
SICAV Monétaires	44 207 525	10 838 330
Certificat de dépôts	30 000 000	
Titres autodétenus plan AGA	1 338 341	693 450
Total	75 545 866	11 531 780

Au 31/12/2010 la valeur liquidative des SICAV Monétaires s'élève à 44 315 044 € et les intérêts courus sur la rémunération des certificats de dépôts 82 221 €.

Les actions destinées aux salariés et non encore attribuées au 31/12/2010 pour 1 338 341 € sont composées de 57 470 actions.

Une provision pour risque, calculée sur la base de la valeur d'entrée, 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 31/12/2010 s'élève à 564 282 €.

Caractéristiques des plans

Nombre total d'actions pouvant être attribué

(compte tenu des salariés présents au 31 décembre 2010)

Au titre du plan 1 : Néant (3 780 actions ont été attribuées en 2010)

Au titre du plan 2 : 20 250 actions

Au titre du plan 3 : 34 025 actions

Nombre de titres total : 54 275 actions

Valeur des actions soumises à contribution sociale 10%

Cours de bourse au 9 juin 2008 au titre du plan 1 soit : 32,24 €

Cours de bourse au 11 septembre 2009 au titre du plan 2 soit : 21,63 €

Cours de bourse au 14 avril 2010 au titre du plan 3 soit : 27,15 €

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 2012.

Conditions et critères d'attribution

L'acquisition définitive des actions attribuées n'interviendra à l'issue de la période d'acquisition que si les critères ci-après sont satisfaits.

- Critère applicable à l'ensemble des bénéficiaires :
Tout bénéficiaire devra avoir été salarié et / ou mandataire social de la Société ou d'une des sociétés liées pendant toute la durée de la période d'acquisition et l'être au jour de l'acquisition définitive.
- Critères complémentaires applicables à l'ensemble des bénéficiaires mandataires sociaux et des bénéficiaires membres du personnel salarié dont l'attribution gratuite a porté sur plus de 1 000 actions
S'agissant de cette catégorie de bénéficiaires, les 2 critères complémentaires ci-dessous s'appliqueront :
 - (i) la moyenne des 20 séances de bourse de l'action Eurosic précédant le jour de l'acquisition définitive des actions devra être au minimum égale à 17,49 € par action et
 - (ii) la Société doit avoir respecté les perspectives financières données au marché durant la période d'acquisition relatives au cash flow courant ou à tout autre indicateur de performance opérationnelle communiqué par la Société ultérieurement.

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.

• 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 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 2013.

Conditions et critères d'attribution

L'acquisition définitive des actions attribuées n'interviendra à l'issue de la période d'acquisition que si les critères ci-après sont satisfaits.

- Critère applicable à l'ensemble des bénéficiaires :
Tout bénéficiaire devra avoir été salarié et / ou mandataire social de la Société ou d'une des sociétés liées pendant toute la durée de la période d'acquisition et l'être au jour de l'acquisition définitive.
- Critères complémentaires applicables à l'ensemble des bénéficiaires mandataires sociaux et des bénéficiaires membres du personnel salarié dont l'attribution gratuite a porté sur plus de 2 000 actions
S'agissant de cette catégorie de bénéficiaires, les 2 critères complémentaires ci-dessous s'appliqueront :
 - (i) 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 € par action (moyenne des 6 mois précédant le 14 avril 2010 sans décote); et
 - (ii) la Société devra avoir respecté les perspectives financières données au marché durant la période d'acquisition relatives au cash flow courant ou à tout autre indicateur de performance opérationnelle à savoir :
 - 1- pour ce qui concerne les bénéficiaires membres du personnel salarié :
Cash Flow courant 2010 supérieur ou égal à 30 millions d'euros, et Cash Flow courant 2011 supérieur ou égal au seuil fixé en début d'exercice par le conseil d'administration.
 - 2- pour ce qui concerne les mandataires sociaux :
Cash Flow courant 2010 supérieur ou égal à 30 millions d'euros, et Cash Flow courant 2011 et 2012 supérieur ou égal au seuil fixé en début d'exercice par le Conseil d'administration.

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.

ÉLÉMENTS RELEVANT DE PLUSIEURS POSTES DE BILAN

Rubriques	Entreprises liées	Participations	Dettes, créances en effets comm.
ACTIF IMMOBILISÉ			
Participations	135 149 276		
ACTIF CIRCULANT			
Créances clients et comptes rattachés	6 507 327		
Autres créances	44 007 318		
DETTES			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	175 565 000		
Emprunts et dettes financières divers	22 561 863		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	128 869		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	9 014 048		

DÉTAIL DES ÉLÉMENTS RELEVANT DE PLUSIEURS POSTES DU BILAN

[C.com art. R 123-198 11 °]

Participations : 135 149 275 €

Correspondent aux Valeurs Brutes des titres des filiales

Sociétés Filiales	% détention	VB titres
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
Total		135 149 275

113

Les créances clients et comptes rattachés correspondent aux loyers quittancés fin 2010 pour la période 2011 et aux refacturations de taxe détaillés comme suit :

- BPCE : 6 475 105 €
- SCI Cuvier Montreuil : 32 222 €

Les Autres créances correspondent aux Comptes Courants Filiales :

SCI Tower	17 418 397
SCI Multimédia	17 672 374
SARL Fonc. Domaine des Bois Francs	6 281 310
SCI Cuvier Montreuil	2 635 237
Total	44 007 318

Les emprunts et dettes auprès des établissements de crédit correspondent à une dette apportée par la SCI Avant Seine II et souscrite auprès de la BPCE dont les caractéristiques sont les suivantes:

- taux fixe 4,41 %
- remboursement in fine, échéance 2018
- nominal : 175 565 000 €.

Emprunt et dettes diverses correspondent aux Comptes Courants créditeurs des filiales :

SAS Foncière du Parc	14 899 533
SAS Faubourg Saint Martin - Paris	6 275 057
SCI Delos	1 387 273
Total	22 561 863

Les Dettes Fournisseurs et Rattachées représentent les factures restant à payer et à recevoir vis à vis de Nexity dans le cadre du contrat de Promotion Immobilière de l'immeuble 52 Hoche.

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	17 793 526	1 165 083		16,00

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

114

	31/12/2009	Résultat 2009	Augmentation	Distribution	Reclassement	Résultat 2010	31/12/2010
Capital	266 055 088						266 055 088
Capital appelé 2010			18 641 328				18 641 328
Prime d'émission	132 209 498			-29 931 197	-2 932		102 275 369
Prime d'émission 2010			7 190 843				7 190 843
Prime 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
Autres réserves							
Report à nouveau	-121 210 676	-106 843 793		90 139			-227 964 330
Autres réserves AGA	9 920				2 932		12 852
Résultat	-106 843 793	106 843 793				95 486 737	95 486 737
Situation nette	600 264 163		25 832 171	-29 841 058		95 486 737	691 742 013



DÉTAIL DES CHARGES À PAYER

	31/12/2010
CHARGES À PAYER	22 534 198
Emprunts et dettes financières	6 365 729
ICNE int. emprunt HSBC	1 193 118
ICNE int. emprunt CNCE	5 161 611
Intérêt sur dépôt de garantie	11 000
Dettes fournisseurs comptes rattachés	1 204 427
Fournisseurs fact. NP	1 204 427
Dettes sur immobilisations	9 042 585
Fournisseurs fnp TRX	9 042 585
Autres dettes	116 694
Clients avoir à établir	116 694
Dettes fiscales et sociales	1 314 440
Provisions CP	139 102
Formation professionnelle	10 115
Cotisation apprentissage	12 506
Personnel - provision 13 ^{ème} mois	389
Provision s/ prime	335 704
Provision ch. sociales s/ 13 ^{ème} mois	195
Provision ch. sociales s/ CP	61 200
Provision chg sociales s/ primes	167 852
État charges à payer	587 379
Autres dettes	4 490 323
Int. courus c/c Foncière du Parc	495 263
Int. courus c/c Faubourg St. Martin	185 399
Int. c/c Delos	48 787
Charges à payer	3 760 874
TOTAL DES CHARGES À PAYER	22 534 198

DÉTAIL DES PRODUITS À RECEVOIR

	31/12/2010
Produits à recevoir	1 469 802
Autres immobilisat. financières	99
Int. courus s/ dépôts	99
Clients et comptes rattachés	118 978
Clients fact. à établir	118 978
Autres créances	1 268 504
État produits à recevoir	28 004
Int. c/c SARL Bois Francs	182 332
Int. c/c SCI Tower	599 844
Int. c/c SCI Multimédia	458 324
Banques, établissements financiers	82 221
Int. courus à recevoir plact.	82 221
Total des produits à recevoir	1 469 802

DÉTAIL DES CHARGES & PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

	31/12/2010
Charges constatées d'avance	2 813 698
Charges/produits d'exploitation	2 813 698
Charges constatées d'avance	74 558
Cca frais émission emprunt	2 739 140
Produits constatés d'avance	-14 248 968
Loyer d'avance	-14 199 753
Frais de gestion avance	-41 341
Pca cap	-7 874
Total des charges & produits constatés d'avance	-11 435 269

IDENTITÉ DES SOCIÉTÉS MÈRES CONSOLIDANT LES COMPTES DE LA SOCIÉTÉ

Dénomination sociale - siège social	Forme	Montant capital	% détenu
BANQUE POPULAIRE CAISSE D'ÉPARGNE 50 Avenue Mendès-France 75013 Paris	SA	6 470 099 535	

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	6 223 989	100,00 %	6 783 683	6 473 252	6 333 612			702 929	5 670 076
SCI TOWER 21 Boulevard de la Madeleine 75001 Paris	10 000	-22 812 668	100,00 %		25 885 145	8 097 380	17 418 397		30 000	-6 481 649
SCI MULTIMEDIA 21 Boulevard de la Madeleine 75001 Paris	10 000	1 466 266	100,00 %	1 466 266	6 613 039	6 613 039	17 672 374		2 787 168	1 466 266
SARL FONCIÈRE DOM. BOIS FRANCS 21 Boulevard de la Madeleine 75001 Paris	18 645	46 556 875	100,00 %	16 396 325	10 836 759	10 836 759	6 281 310		9 629 164	11 859 225
SAS FONCIÈRE DU PARC 21 Boulevard de la Madeleine 75001 Paris	40 000	37 839 903	100,00 %	3 427 242	38 108 077	37 879 903			11 250 100	3 223 471
SCI 62 RUE L. DELOS 21 Boulevard de la Madeleine 75001 Paris	105 480	5 284 174	100,00 %	243 438	6 181 104	6 181 104			1 283 066	576 331
SCI CUIVIER MONTREUIL 1/3 Boulevard des Italiens 75009 Paris	100 000	3 327 823	50,00 %	1 781 502	41 051 899	40 216 127	2 635 237		9 553 010	3 327 823

117

CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

Nature des charges	Montant	Imputation au compte
Sur Opération de Gestion	458 739	
Pénalité et protocole accordé	458 739	
Sur Opération en capital	40 003 703	
VNC des actifs cédés	23 503 884	
VNC des actifs incorporels attachés aux immeubles	8 789 111	
VNC des actifs cédés titres	7 623 768	
VNC des Attributions Gratuites d'actions	86 940	
Total	40 462 442	

Nature des produits	Montant	Imputation au compte
Sur Opération de Gestion	42 420	
Dégrèvements recus	42 420	
Sur Opération en capital	43 528 970	
Prix de cession sur immeubles	30 915 000	
Prix de cession des titres	12 613 970	
Total	43 571 390	

NOTE SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

1 Chiffre d'affaires 54 M€ contre 55 M€

Le chiffre d'affaires s'élève à 53 982 K€ contre 54 689 K€ en 2009.

Sa baisse est dûe principalement à la baisse des honoraires perçus sur les filiales et des produits de refacturation.

2 Reprises de dépréciations 85 M€ contre 4 M€

La hausse des valeurs de marché en 2010 a permis de comptabiliser une reprise de dépréciations de 85 M€.

3 Charges d'exploitation 47 M€ contre 134 M€

L'amélioration de 87 M€ des charges d'exploitation est principalement liée aux dépréciations d'actifs qui passent de 103 M€ à 13 M€ en 2010.

- **Autres charges et charges externes : 6,8 M€ contre 4,7 M€**
Celles-ci se composent principalement d'honoraires, des redevances de crédit bail, des charges locatives refacturées. Les autres postes concernent la communication financière, les assurances, les cotisations et les frais bancaires et intègrent les loyers et frais de maintenance du siège social.
L'augmentation de 2,1 M€ est essentiellement due au frais liés à la commercialisation des immeubles Jazz et 52 Hoche soit 2 M€ sur l'exercice 2010.
- **Impôts, taxes et versement assimilés : 3,4 M€ contre 3,6 M€.** Ceux-ci sont composés principalement des taxes foncières et taxes bureaux, refacturées aux preneurs.
- **Salaires, traitements et charges sociales : stable à 3,3 M€.**
- **Dotations aux amortissements : 20,1 M€ contre 18,7 M€**
Augmentation du fait de l'activation de l'immeuble Jazz au 05/01/2010 et de Quai 33 en année pleine, la cession (fin d'année) d'une partie du Centers Parc Sologne n'impactant que faiblement ce poste.
- **Dotations aux dépréciations : 13 M€ contre 103 M€**
Les tests de dépréciation (cf. paragraphe 2.2.3) effectués au 31 décembre 2010 ont conduit à constater des reprises importantes (cf plus haut).

Au 31 décembre 2010, l'effectif moyen est de 19 dont 1 mandataire social. Au 31 décembre 2009, le nombre de salariés s'élevait à 17 personnes.

4 Le résultat financier 0,3 M€ contre - 31 M€

• Produits Financiers : 46 M€ contre 14 M€

Forte augmentation +33 M€ des produits financiers liés à la perception d'acomptes sur dividende en 2010.

Ainsi, en plus des dividendes «courants» des filiales, se sont ajoutés en 2010 des acomptes sur dividendes 2011 de 16 M€ : SAS Faubourg Saint Martin (5,6 M€) et SARL Foncière du domaine des Bois Francs (10,8 M€) auquel s'ajoute le dividende prélevé sur les réserves de Cicobail pour 4,9 M€.

La deuxième composante de cette amélioration est la revalorisation des titres des filiales porteuses d'immeuble qui ont vu leur Actif Net Réévalué augmenter (exception faite sur la SCI TOWER porteuse de l'immeuble Q33). Cette augmentation des valeurs s'est traduite dans les comptes d'Eurosic par une reprise des dépréciations antérieurement appréhendées. Reprise de 8 M€ contre 0,3 M€ en 2009.

- **Charges financières : 46 M€ contre 45 M€**

Les charges se composent principalement :

- de la dépréciation des titres de la SCI TOWER de 12,5 M€ consécutive à la perte de valeur de son actif.
- de l'impact de la couverture swap pour 18,2 M€.
- de l'étalement des frais liés à la renégociation de l'emprunt pour 0,5 M€.
- des intérêts et charges assimilées sur les lignes de financement pour 13 M€.
- des intérêts des comptes courants filiales du Groupe Eurosic pour 0,7 M€.

5 Résultat exceptionnel 3,3 M€ contre - 0,3 M€

Le résultat est principalement généré par les 2 cessions intervenues sur l'exercice.

A savoir :

- La cession de la totalité des titres Cicobail pour une plus value hors dividende exceptionnel de 4,9 M€ appréhendée dans les produits financiers.
- La cession partielle du Center Parcs générant une moins value de 1,3 M€.

6 Imposition du résultat

En application du régime SIIC, la Société n'est redevable d'aucun impôt sur les sociétés au titre de l'exercice 2010.

AUTRES INFORMATIONS

Rémunération et avances accordées aux dirigeants & mandataires sociaux

En vertu des obligations légales, le Groupe participe à des régimes de retraite obligatoires à travers des régimes à cotisations définies. Dans ce cadre, le Groupe n'a pas d'autre obligation que le paiement de cotisations. Parallèlement à ce régime, Eurosic a souscrit un contrat de retraite supplémentaire auprès de la Caisse Générale de Prévoyance (filiale CNCE) à cotisations définies. Ces 2 régimes sont comptabilisés en charges au cours de l'exercice.

Au 31 décembre 2010, la charge relative aux cotisations retraites supplémentaires CNCE s'élève à 4 362 €.

Rémunération du Président Directeur Général

Au titre de la période 2010, Monsieur Jean-Eric VIMONT a perçu une rémunération cumulée brute de 380 000 €.

Rémunération des membres du Conseil et des Comités

L'Assemblée Générale ordinaire des actionnaires a fixé le montant des jetons de présence 2010 à 160 000 €.

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements financiers

Dans le cadre de l'acquisition de l'immeuble Jazz (Boulogne-Billancourt), NEXITY bénéficie d'une Garantie A Première Demande (GAPD) accordée par la BANQUE PALATINE pour le montant TTC restant dû au 31 décembre 2010 de 1 435 K€. Concomitamment, la BANQUE PALATINE s'est contre-garantie sur Eurosic. La contre-garantie a généré une charge financière sur l'année 2010 de 7 K€.

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€.

Contrat de promotion immobilière (CPI)

Un protocole d'accord a été signé fin 2007 avec le Groupe NEXITY portant sur un contrat de promotion immobilière qui aura pour objet la réalisation à Paris 8^{ème} arrondissement, 52 avenue Hoche et 26-32 rue Beaujon, d'un ensemble immobilier à usage de bureaux et commerces.

Le montant des travaux sur construction de l'année 2010 représente 25,5 M€ HT.

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 2010, l'évaluation des cautions reçues s'élève à 6 283 K€.

Instruments financiers

Des engagements de couverture de risque de taux ont été souscrits sous forme de swap pour un montant notionnel de 512 M€ à un taux fixe variant entre 4,20 % 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 492 M€, au 15/10/2015 pour un notionnel de 30 M€.

Indemnité départ en retraite

Les obligations liées aux indemnités légales ou conventionnelles de départ à la retraite ont été évaluées à la date du 31 décembre 2010 à 34 K€.

Montant déterminé à la clôture de l'exercice en tenant compte de l'ancienneté du personnel, de la probabilité de présence dans l'entreprise à la date de départ en retraite.

Engagement de détention

Les immeubles acquis et / ou apportés peuvent être placés sous le régime fiscal de l'article 210 E du CGI. Ceux-ci font l'objet d'un engagement de conservation pendant 5 ans à compter de leur acquisition et / ou apport.

Les actifs d'Eurosic concernés par ce régime fiscal sont détaillés ci-après :

Opération	Localisation	Date de fin engagement
Avant Seine	Paris 13 ^{ème}	juin 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

I.6. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX D'EUROSIC AU 31 DÉCEMBRE 2010

Exercice clos le 31 décembre 2010

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 2010, 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 l'actif immobilisé.

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 la note 2.2.3 de l'annexe, votre société effectue, à chaque arrêté comptable, des tests de dépréciation des immobilisations corporelles 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 avons vérifié la mise en œuvre des tests de dépréciation effectués par la société et nous avons vérifié que la note 2.2.3 de l'annexe fournit 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 16 février 2011
KPMG Audit, Département de KPMG S.A.
Philippe Saint-Pierre
Associé

Neuilly-sur-Seine, le 16 février 2011
PricewaterhouseCoopers Audit
Guy Flury
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 2010]

Mesdames, Messieurs,

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 soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisés au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale en application des dispositions de l'article L. 225-38 du code de commerce.

Conventions déjà approuvées 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 :

- évolution 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 2010.

• Adhésion de M. Jean-Eric Vimont au régime de retraite supplémentaire du groupe Caisse d'Epargne Caisse Générale de Prévoyance et de frais de santé et de prévoyance du groupe Mornay

Personne concernée : M. Jean-Eric Vimont, Président du Conseil d'administration.

Nature et objet : Adhésion de M. Jean-Eric Vimont, approuvée par le Conseil d'administration le 2 septembre 2009, aux régimes :

- de retraite supplémentaire de BPCE (anciennement groupe Caisse d'Epargne), Caisse Générale de Prévoyance, et
- de la couverture de frais de santé et de prévoyance du groupe Mornay, qui sont applicables à l'ensemble des salariés d'Eurosic S.A., étant précisé qu'il s'agit de régimes collectifs et obligatoires de retraite et de prévoyance visés à l'article L 241-1 du Code de la Sécurité Sociale.

Sur l'exercice 2010, les charges comptabilisées dans les comptes d'Eurosic S.A. au titre de cette convention sont :

- 4 362 € concernant l'adhésion au régime de retraite supplémentaire de BPCE (anciennement groupe Caisse d'Epargne), Caisse Générale de Prévoyance, et
- 6 693 € pour la couverture des frais de santé et de prévoyance du groupe Mornay.

• Avenant à la promesse de VEFA Boulogne B2

Personne concernée : Nexity S.A., actionnaire détenant 31,74% du capital d'Eurosic S.A.

Nature et objet : l'avenant, autorisé lors du Conseil d'administration du 18 décembre 2009, a pour objet le report de la livraison de l'immeuble Boulogne B2 du 30 septembre 2009 au 5 janvier 2010.

Modalités : Ce report n'entraîne l'application d'aucune pénalité ni d'indemnité de retard d'achèvement. En ce qui concerne l'ajustement du Prix en fonction de la Rémunération Effective, par dérogation à la VEFA, il sera procédé au calcul de cette Rémunération en appliquant, pour la période du 18 novembre 2009 au 5 janvier 2010, le taux de 1,5% l'an prorata temporis sur les sommes HT encaissées par le vendeur, la société NEXIMMO 34. Les autres clauses et conditions de la VEFA restent inchangées conformément à la promesse signée le 2 février 2008 (Cf. infra §2).

La livraison de l'immeuble Boulogne B2 est intervenue le 4 janvier 2010. La convention est devenue sans effet depuis cette date.

• **Promesse de VEFA Boulogne B2**

Nature et objet : Réitération en date du 29 juin 2008 de l'acte d'acquisition en l'état futur d'achèvement d'un immeuble de bureaux auprès de Nexity Entreprises signé le 2 février 2008 et autorisé par le Conseil de surveillance du 24 octobre 2007.

Modalités : Le prix de base de cet ensemble de bureaux contrat en mains a été fixé entre les parties à la somme de 57 689 462 € HT. Le prix est stipulé payable comptant à hauteur de 21 000 000 € HT à la signature de l'acte définitif. Le solde du prix, soit 36 689 462 € HT est exigible en fonction de l'avancement des travaux. La livraison de cet immeuble était initialement prévue le 30 septembre 2009 et a fait l'objet d'un avenant au contrat stipulant la livraison au 5 janvier 2010 (Cf. supra §1).

La livraison de l'immeuble Boulogne B2 est intervenue le 4 janvier 2010. La convention est devenue sans effet depuis cette date et l'incidence financière dans les comptes d'Eurosic S.A. de cette convention sur l'exercice 2010 s'élève à 57 681 545 € inscrite en immobilisations corporelles.

• **Contrat de promotion immobilière conclu en date du 4 juin 2008 avec Nexity S.A.**

Nature et objet : Construction d'un immeuble de bureaux sur l'Avenue Hoche à Paris par Nexity S.A. pour Eurosic S.A. selon un contrat de promotion immobilière signé le 4 juin 2008 et autorisé par le Conseil de surveillance du 1^{er} février 2008.

Modalités : La rémunération a été fixée forfaitairement à 48 250 000 €. Elle est ferme, non révisable et non actualisable. La livraison et l'achèvement de l'opération est prévue au cours du premier trimestre 2011.

L'incidence financière dans les comptes d'Eurosic S.A. de cette convention sur l'exercice 2010 s'élève à 42 605 463 € inscrite en immobilisations corporelles en cours.

• **Contrat de prestations de services entre Vectrane S.A. et ses filiales, société fusionnée avec Eurosic S.A. le 13 novembre 2008 avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2008**

Nature et objet : La convention autorisée par le Conseil d'administration de Vectrane S.A. le 4 août 2005 et signée le 3 octobre 2005, définit les prestations de services que Vectrane S.A. fournit aux personnes concernées.

Modalités : Les services rendus par Vectrane S.A., repris par Eurosic S.A. depuis la fusion Eurosic S.A. – Vectrane S.A. rétroactive au 1^{er} janvier 2008, aux filiales y compris l'ensemble des frais exposés pour leur compte, sont rémunérés sur la base d'une refacturation forfaitaire à chaque filiale, correspondant, pour chaque exercice donné, à un pourcentage des loyers hors taxes encaissés par ladite filiale au cours de l'exercice considéré. L'annexe A au contrat, ci-après présentée, détaille le pourcentage applicable à chaque filiale pour les besoins de la détermination de la rémunération forfaitaire.

Filiale	% des loyers hors taxes annuels encaissés par la filiale
S.A.R.L. Foncière du Domaine des Bois Francs	3%
S.A.S. Foncière du Parc	3%
S.A.S. Faubourg Saint Martin	4%
S.C.I. Multimedia	3%

L'incidence financière dans les comptes d'Eurosic S.A. de cette convention sur l'exercice 2010 s'élève à 665 287 € de produits (dont 43 763 € sur les SCI Delos et SCI Tower Cf. infra).

• **Avenant au contrat de prestations de services entre Vectrane S.A. et ses filiales, société fusionnée avec Eurosic S.A. le 13 novembre 2008 avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2008**

Nature et objet : L'avenant du 20 février 2008 à la convention de prestations de services (Cf. supra) autorisé par le Conseil d'administration de Vectrane S.A. du 8 février 2008, a pour objet de rajouter la SCI Delos comme partie à la convention et de fixer les modalités de facturation pour la SCI Tower.

Modalités : Il a été décidé :

- pour la SCI Delos, une facturation forfaitaire sur la base de 3% du chiffre d'affaires hors taxes réalisé par cette filiale, pour services rendus et frais exposés pour son compte ;
- pour la SCI Tower, une facturation forfaitaire de 10 000 € HT afin de tenir compte de la situation particulière de la tour Anjou qui n'encaisse plus de loyers du fait de son actuelle restructuration.

L'incidence financière dans les comptes d'Eurosic S.A. de cette convention sur l'exercice 2010 consiste en un produit de 43 763 €.

Les commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 16 février 2011
KPMG Audit, Département de KPMG S.A.
Philippe Saint-Pierre
Associé

Neuilly-sur-Seine, le 16 février 2011
PricewaterhouseCoopers Audit
Guy Flury
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 9 février 2011, le Comité d'audit d'Eurosic a revu ce rapport. Le Conseil d'administration d'Eurosic a approuvé ce rapport le 15 février 2011. 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 le Groupe BPCE a procédé à une réorganisation interne en date du 5 août 2010 qui a eu, entre autres, pour effet l'absorption de CAISSES D'EPARGNE PARTICIPATIONS par BPCE, et qu'en conséquence CAISSES D'EPARGNE PARTICIPATIONS a démissionné de ses fonctions de membre du Conseil d'Administration par courrier en date du 4 août 2010.

Lors de sa réunion du 20 octobre 2010, le Conseil d'Administration a coopté en remplacement de Caisse d'Epargne Participations, BPCE, représentée par Monsieur Antoine de MIRAMON pour la durée restant à courir du mandat de CAISSES D'EPARGNE PARTICIPATIONS.

Le Conseil d'administration du 15 février 2011 a pris acte du changement de représentant permanent de BPCE qui est désormais représenté par Monsieur François RIAHI.

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

Par ailleurs, le Groupe NEXITY, à l'instar d'un certain nombre de groupes, a mis en place une nouvelle politique en matière de représentation au sein des différents organes de gouvernance de ses participations, en remplaçant les administrateurs personnes physiques, salariés du Groupe, par des administrateurs personnes morales, filiales du Groupe.

Le Conseil d'Administration du 15 février 2011 a coopté, à compter de ce jour, Nexity Participations, Nexity REIM et Nexity Entreprises en remplacement de Madame Catherine STEPHANOFF, Monsieur Laurent DIOT et Daniel VALOATTO, démissionnaires. Les ratifications de la cooptation de Nexity Entreprise, Nexity REIM et Nexity Participations seront proposées aux actionnaires lors de la prochaine Assemblée Générale de la Société.

Au 31 décembre 2010, le Conseil d'administration de la Société était composé des membres suivants :

Monsieur Jean-Eric VIMONT (nationalité française), Président Directeur Général

Monsieur Daniel KARYOTIS (nationalité française), Vice Président

Monsieur Gérard AUBERT (nationalité française)

Monsieur Laurent DIOT (nationalité française) étant rappelé que suite à sa démission en date du 8 février 2011, Nexity REIM représenté par Monsieur Laurent DIOT a été coopté en remplacement de Monsieur Laurent DIOT

Madame Marie-Françoise DUBAIL (nationalité française)

Monsieur Alfonso MUNK (nationalité espagnole)

Monsieur Jean-Paul SORAND (nationalité française)

Madame Catherine STEPHANOFF (nationalité française) étant rappelé que suite à sa démission en date du 8 février 2011, Nexity Participations représenté par Madame Catherine STEPHANOFF a été coopté en remplacement de Madame Catherine STEPHANOFF

Monsieur Daniel VALOATTO (nationalité française), étant rappelé que suite à sa démission en date du 8 février 2011, Nexity Entreprises représenté par Monsieur Daniel VALOATTO a été coopté en remplacement de Monsieur Daniel VALOATTO

BANQUE PALATINE représentée par Monsieur Jean-Marc RIBES (nationalité française)

BPCE représentée par Monsieur Antoine de MIRAMON (nationalité française), étant rappelé qu'à compter du 15 février 2011, le représentant permanent de BPCE est Monsieur François RIAHI

GENERALI VIE représentée par Monsieur Philippe DEPOUX (nationalité française)

NEXITY représentée par Monsieur Hervé DENIZE (nationalité française)

Un résumé du parcours professionnel des membres du Conseil d'administration d'Eurosic en fonction au 31 décembre 2010 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.

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)

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 2010, le Conseil d'administration s'est réuni 5 fois et a traité notamment les principaux points suivants :

- Examen des comptes annuels 2009 ;
- Examen des comptes semestriels au 30 juin 2010 ;
- 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 ;
- Décision de mettre en œuvre un nouveau programme de rachat d'actions.

Le taux de participation pour l'exercice 2010 est de 86%.

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 examiné 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.

126

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.

1.3.1 Le Comité d'audit

Composition au 31 décembre 2010 :

Monsieur Jean-Paul SORAND, Président, administrateur indépendant

Monsieur Laurent DIOT, étant rappelé que suite à sa démission en date du 8 février 2011, Nexity REIM représenté par Monsieur **Laurent DIOT** a été coopté en remplacement de Laurent DIOT

Madame Marie-Françoise DUBAIL, administrateur indépendant

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 2010, 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 2009,
- examen des comptes semestriels au 30 juin 2010,
- examen du chiffre d'affaires des 1^{er} et 3^e trimestres 2010,
- bilan du contrôle interne 2010.
- examen du rapport sur la gouvernance et le contrôle interne,

1.3.2 Le Comité d'investissement

Composition au 31 décembre 2010

Monsieur Gérard AUBERT, Président, administrateur indépendant

Monsieur Alfonso MUNK, administrateur indépendant

Monsieur Daniel VALOATTO, étant rappelé que suite à sa démission en date du 8 février 2011, Nexity Entreprises représenté par Monsieur Daniel VALOATTO a été coopté en remplacement de Daniel VALOATTO

BPCE représentée par Monsieur Antoine de MIRAMON étant rappelé qu'à compter du 15 février 2011, le représentant permanent de BPCE est Monsieur François RIAHI

NEXITY représentée par Hervé DENIZE

GENERALI VIE représentée par Monsieur Philippe DEPOUX, administrateur indépendant

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 2010, le Comité d'investissement s'est réuni 3 fois et a mené l'ensemble des travaux qui lui incombent au titre de ses missions, à savoir notamment :

- cession de l'immeuble Faubourg Saint Martin et cession partielle des cottages des Center Parcs de Sologne et de Normandie

1.3.3 Le Comité des nominations et de rémunérations

Composition au 31 décembre 2010

Madame Marie-Françoise DUBAIL, Présidente, administrateur indépendant

NEXITY représentée par Monsieur Hervé DENIZE

Monsieur Gérard AUBERT, administrateur indépendant

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 2010, le Comité des nominations et des rémunérations s'est réuni 2 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

Composition au 31 décembre 2010

GENERALI VIE représentée par Monsieur Philippe DEPOUX, Président, administrateur indépendant

Monsieur Daniel VALOATTO, étant rappelé que suite à sa démission en date du 8 février 2011, Nexity Entreprises représenté par Monsieur Daniel VALOATTO a été coopté en remplacement de Daniel VALOATTO

Madame Catherine STEPHANOFF, étant rappelé que suite à sa démission en date du 8 février 2011, Nexity Participations représenté par Madame Catherine STEPHANOFF a été coopté en remplacement de Madame Catherine STEPHANOFF

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 2010, le Comité de développement durable s'est réuni 2 fois et a mené l'ensemble des travaux qui lui incombent au titre de ses missions, à savoir notamment :

- Analyse des résultats de l'audit environnemental des bureaux en exploitation
- Analyse du bilan Carbone de la Société
- Validation de la Charte de développement durable
- Définition du plan d'actions 2011

1.4 Auto évaluation du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration d'Eurosic, lors de sa réunion du 15 décembre 2010, a convenu d'actualiser l'auto-évaluation réalisée en 2009. La synthèse des neuf réponses reçues a été réalisée par le Président du Comité des nominations et des rémunérations, administrateur indépendant.

Cette synthèse, qui a été présentée et débattue lors de la réunion du Conseil d'administration du 15 février 2011, fait apparaître principalement la qualité croissante des échanges entre les administrateurs lors des réunions du Conseil d'Administration.

La plupart des administrateurs ont peu de commentaires par rapport à l'auto-évaluation réalisée en 2009. L'auto-évaluation 2010 se résume comme suit :

128

Sur la composition du Conseil

Les administrateurs confirment juger, de façon générale, comme satisfaisants le nombre des membres du Conseil ainsi que sa composition en termes d'âge et de nationalité.

La compétence du Conseil est majoritairement considérée comme satisfaisante.

Par ailleurs, il est rappelé que lors de l'auto-évaluation réalisée en 2009, une sur-représentation des actionnaires principaux a été mentionnée et que l'accueil d'un nouvel administrateur indépendant a été évoqué.

Sur le fonctionnement du Conseil

Certains des administrateurs rappellent leur demande de disposer de plus d'éclairage en matière de stratégie et une meilleure connaissance de la position des actionnaires à ce sujet.

Sur les missions et attributions du Conseil

Certains administrateurs rappellent l'importance des réflexions sur la stratégie.

Sur l'information donnée au Conseil

Les administrateurs réitèrent leur demande de disposer :

- des notes des analystes sur Eurosic et des comparaisons complètes avec les autres sociétés foncières cotées,
- d'informations régulières sur le marché immobilier,

En ce qui concerne les délais, certains administrateurs souhaitent que les procès verbaux des Conseils d'administration soient transmis aux administrateurs une dizaine de jours après les réunions du Conseil.

Sur l'organisation et le fonctionnement des Comités

La majorité des administrateurs réitère sa satisfaction quant à l'organisation et au fonctionnement du Comité qui les concerne.

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 du 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 filiales, vise à assurer notamment :

- La conformité aux lois et règlements ;
- L'application des instructions et des orientations fixées par le Conseil d'administration ;
- Le bon fonctionnement des processus internes d'Eurosic, notamment ceux concourant à la sauvegarde de ses actifs ;
- La correcte évaluation et la maîtrise suffisante des risques résultant de ses activités ;
- La fiabilité des informations financières.

2.1.2 Référentiel

Pour la rédaction de ce rapport et l'évaluation du dispositif de contrôle interne, le guide de mise en œuvre publié par l'AMF le 22 juillet 2010 à l'attention des «Valeurs moyennes et petites» (Vamps) a servi de cadre de référence.

2.1.3 Procédure d'élaboration et de traitement de l'information comptable et financière

La comptabilité des sociétés du Groupe (Eurosic et ses 6 filiales) est tenue chez Eurosic, à l'exception de la SCI Cuvier-Montreuil dont 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 développées en 2009 puis complétées en 2010, ainsi que sur le système d'information de gestion locative, de gestion de trésorerie et de comptabilité générale décrit infra.

Les travaux de comptabilité sont réalisés en interne 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. Le contrôle de second niveau est assuré par le Directeur en charges des Finances, de l'Administration et du Développement Corporate.

Des comptes individuels et consolidés sont préparés à la fin de chaque trimestre civil. Les traitements comptables les plus significatifs font l'objet de notes argumentées qui sont préparées par le responsable comptable, le responsable de la consolidation et le Directeur en charges 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 en lien avec le budget de l'année et avec le réel de l'exercice précédent. Les analyses sont revues par le Directeur Finances et l'ensemble est ensuite présenté en comité de direction. 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.

Le Conseil d'administration d'Eurosic arrête les comptes consolidés annuels et semestriels.

2.1.4 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 2010

2.2.1 Système d'information

L'outil de gestion locative installé en 2009 a été pleinement utilisé sur l'exercice 2010 en assurant l'intégralité de la facturation des loyers, des charges et des taxes, ainsi que des honoraires de gestion aux locataires des immeubles du Groupe. Eurosic y a ajouté un module de reporting qui accélère et fiabilise la production des tableaux de bord et favorise le pilotage du budget. Le Groupe a continué d'œuvrer en 2010 au renforcement de son système d'information en apportant les évolutions significatives suivantes :

- la migration de la comptabilité générale des sociétés du Groupe sur l'outil de gestion locative. Cette centralisation de la comptabilité immobilière et générale offre une meilleure garantie de sécurité et d'intégrité des flux de données. Cette opération s'est déroulée sur le premier semestre et a permis la production des comptes semestriels avec le nouvel outil. Les comptables ont suivi les formations requises avec l'éditeur du progiciel.

- l'acquisition d'un logiciel de gestion de trésorerie et de communication bancaire en mode SaaS (« Software as a Service ») qui permet notamment d'automatiser les demandes de virement, la collecte des soldes quotidiens des comptes bancaires, et de détailler les prévisions de trésorerie. Cet outil est également interfacé avec l'outil comptable métier.

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. Plus généralement, Eurosic dispose d'un Plan de Reprise d'Activité en cas de sinistre majeur.

2.2.2 Procédures

Après le travail approfondi de description des processus clés et de rédaction de 12 procédures réalisé en 2009, Eurosic a initié au cours de 2010 :

- L'actualisation des procédures existantes en lien avec l'évolution du système d'information ou de l'organisation,
- La rédaction d'un projet de Charte Technologique qui a pour objectif de préciser les règles applicables à l'utilisation des équipements et logiciels mis à la disposition des salariés.

Eurosic a également rédigé une procédure d'Organisation générale de la Comptabilité dans le cadre du déploiement du système d'information mentionné au paragraphe 2.2.1 du présent rapport.

Par ailleurs, la sécurité des moyens de paiement a été accentuée par la systématisation du virement bancaire pour régler les fournisseurs et en rendant les chèques émis plus difficilement falsifiables.

2.3 Acteurs du contrôle interne

a) Conseil d'administration et Comité d'audit

Le Comité d'audit est en charge de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques. Dans ce cadre, le Comité d'audit est chargé, sous la responsabilité du Conseil d'administration, de porter une appréciation sur la qualité du contrôle interne, notamment la cohérence des systèmes de mesure, de surveillance et de maîtrise des risques et proposer en tant que de besoin des actions complémentaires à ce titre.

Le Comité d'audit a été amené à revoir les travaux relatifs au contrôle interne en 2010 d'une part pour le bilan de l'année 2010 et d'autre part pour le contenu du plan pour l'exercice 2011.

b) Comité de direction

Le Comité de Direction, qui regroupe autour du Président Directeur Général, le Directeur Général Adjoint en charge de l'Asset Management et le Directeur en charge des Finances, de l'Administration et du Développement Corporate, opère les contrôles et les vérifications qu'il juge opportun sur les dossiers à l'ordre du jour.

c) Collaborateurs

Les collaborateurs d'Eurosic ont également un rôle de veille, de proposition et d'actualisation du dispositif de contrôle interne. Ils participent activement à l'évolution des systèmes d'information, à leur paramétrage et à la rédaction des procédures.

Ils mettent en œuvre les contrôles de 1^{er} et 2^{ème} niveaux inhérents aux traitements et responsabilités dont ils ont la charge et ils auto-évaluent les moyens de prévention qui leurs sont affectés et en rendent compte à leur responsables.

2.4 Les orientations de 2011 suite à l'évaluation du dispositif de contrôle interne

2.4.1 Système d'information

Il est prévu de mettre en place un outil d'asset management immobilier connecté à l'outil de gestion locative qui, après une phase de test sur un immeuble et la formation des utilisateurs, intégrera au fur et à mesure l'ensemble des actifs d'Eurosic.

Par ailleurs, un nouveau module de gestion des contrats va être développé sur l'outil métier. Il gèrera les contrats ou commandes de la gestion immobilière ou technique, ainsi que les accords contractuels de la Société plus généralement. Ce module permettra d'automatiser l'évaluation des factures à recevoir lors des arrêtés comptables et de faciliter le pilotage budgétaire.

Enfin, Eurosic finalisera le paramétrage du module de prévision de trésorerie du logiciel de gestion de trésorerie et de communications bancaires.

Avec ces nouveaux outils, Eurosic franchira en 2011 une nouvelle étape dans le développement de son système d'information qui contribue à renforcer le dispositif de contrôle interne.

2.4.2 Procédures

Eurosic poursuivra l'actualisation du cahier de procédures existant au vu de l'évolution du système d'information, et l'enrichissement de procédures complémentaires sur les aspects de Gestion de Trésorerie et de Gestion des Acquisitions et Cessions immobilières.

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

Exercice clos le 31 décembre 2010

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société EUROSIC S.A. et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du Conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion de risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président du Conseil d'administration, établi en application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Nous attestons que le rapport du Président du Conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L.225-37 du Code de commerce.

Les commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 16 février 2011
KPMG Audit, Département de KPMG S.A.
Philippe Saint-Pierre
Associé

Neuilly-sur-Seine, le 16 février 2011
PricewaterhouseCoopers Audit
Guy Flury
Associé

I.10. RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LES ATTRIBUTIONS GRATUITES D' ACTIONS

Chers Actionnaires,

Vous trouverez dans le présent rapport les informations requises par l'article L 225.197-4 du Code de Commerce relatif aux attributions gratuites d'actions aux mandataires sociaux et aux salariés de la Société et des sociétés ou groupements qui 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.

Le présent rapport rappelle les attributions gratuites d'actions réalisées au cours des exercices 2008 et 2009 et précise celles réalisées au cours de l'exercice 2010.

1. Attribution gratuite d'actions en 2008

1.1 Conditions d'acquisition définitive des actions

Nous vous rappelons que le Directoire de la Société a, lors de sa réunion du 9 juin 2008, décidé de mettre en œuvre ce dispositif au sein d'Eurosic en attribuant gratuitement aux salariés de la Société 6 200 actions et a, dans les limites définies par l'Assemblée Générale du 30 mai 2007, arrêté le règlement d'attribution gratuite d'actions aux conditions suivantes :

- période d'acquisition de deux ans s'achevant le 8 juin 2010,
- acquisition définitive des actions attribuées aux salariés soumise :
 - a. à la condition que le bénéficiaire soit demeuré salarié pendant toute la durée de la période d'acquisition ;
 - b. à des critères de performance opérationnelle au titre des exercices 2008 et 2009 liés à la réalisation des perspectives financières données au marché, à savoir une progression annuelle du cash flow courant supérieure à 8%,
 - c. à des critères de performance liés au cours de bourse de l'action Eurosic qui doit être au minimum égal à 27,30 euros par action au jour de l'attribution définitive des actions.

Si ces trois conditions sont réunies, chaque bénéficiaire devient à l'issue de la période d'acquisition, propriétaire de la totalité des actions qui lui auraient été attribuées gratuitement étant précisé que :

- si l'objectif de cash flow courant consolidé est atteint mais que le cours de bourse de la société est inférieur à 27,30 euros par action, le bénéficiaire ne devient propriétaire que de 70 % des actions qui lui ont été attribuées gratuitement ;
- si le cours de bourse de la Société est égal ou supérieur à 27,30 euros par action mais que l'objectif de cash flow courant consolidé n'est pas atteint, le bénéficiaire ne devient propriétaire que de 40 % des actions qui lui ont été attribuées gratuitement.

Le plan de juin 2008 prévoyait également l'attribution gratuite de 7 500 actions à Méka Brunel seule bénéficiaire mandataire social au titre de ce plan. Son départ en 2008 a rendu caduque l'attribution de ces actions. L'attribution définitive des actions au titre du plan de juin 2008 ne concerne donc plus désormais que les salariés de la Société.

1.2 Acquisition définitive des actions

Le Conseil d'administration d'Eurosic a constaté, lors de sa réunion du 14 avril 2010 que les critères de performance opérationnelle, qui portent sur les résultats au titre des exercices 2008 et 2009 ont été atteints.

En ce qui concerne la réalisation des deux autres critères, Monsieur Jean-Eric Vimont, agissant en qualité de Président Directeur Général de la Société et, en application des pouvoirs qui lui ont été conférés par le Conseil d'administration du 14 avril 2010, a, en date du 9 juin 2010 :

- apprécié la condition de présence dans l'entreprise de chacun des salariés concernés et
- a constaté que le cours de Bourse de l'action Eurosic s'établissait au 8 juin 2010 à 22,52 euros et que par conséquent le critère du cours de bourse, fixé à 27,30 euros, n'était pas atteint.

En conséquence, conformément aux stipulations du plan d'attribution de juin 2008 :

- compte tenu du départ de certains salariés, le nombre net d'actions attribuées sous réserve de la réalisation de l'ensemble des critères de performance est ressorti à 5 400 actions ;
- compte tenu de la non-réalisation de la condition de performance liée au cours de bourse d'Eurosic, les salariés bénéficiaires du plan remplissant la condition de présence n'ont eu droit à l'attribution définitive qu'à concurrence de 70 % des actions qui leur avaient été attribuées gratuitement en juin 2008.

Ainsi, il a été procédé à l'attribution définitive de 3 780 actions de la Société (soit 70% de 5 400 actions initialement attribuées). Les actions ainsi attribuées proviennent des actions auto-détenues acquises par la Société dans le cadre de son programme de rachat et affectées à cet objectif.

Les bénéficiaires de l'attribution définitive sont actionnaires de la Société à compter de cette décision mais ils ont, conformément aux stipulations du plan d'attribution, l'obligation de conserver leurs actions pendant la période de conservation, fixée à deux ans, soit jusqu'au 8 juin 2012 à minuit.

Les actions ainsi attribuées ont été inscrites au nominatif dans un compte comportant la mention de cette indisponibilité et donnent droit aux dividendes et éventuelles réserves distribuées, ainsi qu'au droit de participer et de voter aux Assemblées Générales.

1.3 Préservation des droits des bénéficiaires de l'attribution gratuite d'actions

A titre d'information, il est rappelé que le Conseil d'administration de la Société, lors de sa réunion du 2 septembre 2009, a décidé, conformément aux pouvoirs qui lui ont été conférés par l'Assemblée Générale et aux dispositions des articles L. 228-91 et R. 228-89 du Code de commerce, de procéder à la préservation des droits des bénéficiaires d'actions gratuites attribuées en juin 2008 suite à la distribution de réserves décidée par l'Assemblée Générale de la Société en date du 29 mai 2009. Cette préservation des droits a été réalisée par voie de virement du compte « prime d'émission » à un compte de réserves indisponible d'une somme de 9 920 euros, égale au nombre d'actions gratuites (soit 6 200 actions) multiplié par le montant de réserves distribuée par action (soit 1,6 euros).

Suite de la distribution de réserves décidée par l'Assemblée Générale en date du 14 avril 2010 et mise en paiement en mai 2010, le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 27 juillet 2010, a décidé de maintenir, pour le plan d'attribution gratuite d'actions de 2008, le choix de la méthode de préservation des droits des bénéficiaires d'actions gratuites du virement à un compte de réserves indisponible. Un virement complémentaire de 2 932 € a de ce fait été effectué.

2. Attribution gratuite d'actions en 2009

Le Conseil d'administration d'Eurosic du 11 septembre 2009 a attribué gratuitement, dans les limites définies par l'Assemblée Générale du 30 mai 2007, un total de 24 750 actions aux salariés et mandataires sociaux de la Société et arrêté le règlement d'attribution gratuite d'actions corrélatif.

Cette attribution se décompose de la manière suivante :

- 8 500 actions pour Monsieur Jean-Eric VIMONT, Président Directeur Général, valorisées à la date de leur attribution à 120 012 € ;
 - 16 250 actions pour les salariés valorisées à la date de leur attribution à 176 261 €;
- Chaque bénéficiaire pourra devenir propriétaire des actions à l'issue de la période d'acquisition s'achevant :
- pour les bénéficiaires membres du personnel salarié : le 11 septembre 2011,
 - pour les bénéficiaires mandataires sociaux : le 11 septembre 2012.

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 1 000 actions pour la part dépassant 1 000 actions

S'agissant de cette catégorie de bénéficiaires, les 2 critères complémentaires ci-dessous s'appliqueront :

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

Il est précisé que les perspectives financières données au marché par la Société, en fonction desquelles la réalisation des critères d'acquisition visés ci-dessus sera constatée par le Conseil d'administration, seront communiquées chaque année par Eurosic aux bénéficiaires mandataires sociaux et aux bénéficiaires membres du personnel salarié dont l'attribution a porté sur plus de 1 000 actions.

En ce qui concerne le critère de performance opérationnelle au titre de l'exercice 2009 du plan d'attribution gratuite d'actions de septembre 2009, nous vous informons que le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 14 avril 2010, a constaté la réalisation des perspectives financières données au marché, à savoir une progression du cash flow courant supérieure à 8% au titre de l'exercice 2009.

En ce qui concerne le critère de performance opérationnelle au titre de l'exercice 2010 du plan d'attribution gratuite d'actions de septembre 2009, nous vous informons que le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 15 février 2011, a constaté la réalisation du critère retenu, à savoir un cash flow courant supérieur ou égal à 30 millions d'euros au cours de l'exercice.

2.2 Nombre d'actions pouvant être définitivement acquises

2.2.1 S'agissant des bénéficiaires membres du personnel salarié dont l'attribution gratuite a porté sur un nombre maximum de 1 000 actions.

Si la condition de «salarié» est satisfaite, le bénéficiaire deviendra dans tous les cas propriétaire de la totalité des actions qui lui ont été attribuées gratuitement.

2.2.2 S'agissant des bénéficiaires membres du personnel salarié dont l'attribution gratuite a porté sur plus de 1 000 actions.

Si la condition de «salarié» est satisfaite :

- le bénéficiaire deviendra dans tous les cas propriétaire des 1 000 premières actions qui lui 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 17,49 € 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 1 000 actions (les 1 000 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 17,49 € par action, le bénéficiaire ne deviendra propriétaire que de 70% des actions qui lui ont été attribuées gratuitement au-delà du seuil de 1 000 actions (les 1 000 premières étant acquises du seul fait du respect de la condition de «salarié») ;
- et que les 2 conditions complémentaires de cours de bourse et de 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.

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 17,49 € 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 17,49 € par action, le bénéficiaire ne deviendra propriétaire que de 70% des actions qui lui ont été attribuées gratuitement ;
- et que les 2 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.

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 2010

Le Conseil d'administration d'Eurosic a, lors de sa réunion du 14 avril 2010, décidé de 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 aux conditions suivantes :

Cette attribution se décompose de la manière suivante :

- 11 500 actions pour Monsieur Jean-Eric VIMONT, Président Directeur Général, valorisés à la date de leur attribution à 178 214 € ;
- 22 525 actions pour les salariés valorisés à la date de leur attribution à 383 911 €.

Le bénéficiaire pourra devenir propriétaire des actions à l'issue de la période d'acquisition s'achevant :

- pour les bénéficiaires membres du personnel salarié : le 11 septembre 2012,
- pour les bénéficiaires mandataires sociaux : le 11 septembre 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 :

- (i) 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
- (ii) 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 :

1. Pour ce qui concerne les bénéficiaires membres du personnel salarié :

- a) 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
- b) 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;

2. Pour ce qui concerne les bénéficiaires mandataires sociaux :

- a) 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
- b) pour les exercices 2011 et 2012 : 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 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.

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.

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 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.

3.3.3 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.

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 12 ET 14 DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 15 AVRIL 2011

Assemblée générale extraordinaire du 15 avril 2011

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution des missions prévues par le Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur les opérations sur lesquelles vous êtes appelés à vous prononcer.

1. Attribution d'actions ordinaires gratuites existantes ou à émettre de votre société en faveur des membres du personnel salarié et des mandataires sociaux (résolution n°14)

En exécution de la mission prévue par l'article L.225-197-1 du Code de commerce, nous avons établi le présent rapport sur le projet d'attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre au profit des membres du personnel salarié et des mandataires sociaux (au sens de l'article L.225-197-1 II alinéa 1 du Code de commerce) de la société et des sociétés ou groupements qui lui sont liées (au sens des articles L.225-197-1 et L.225-197-2 du Code de commerce) ou certaines catégories d'entre eux.

Votre conseil d'administration vous propose de l'autoriser à attribuer gratuitement des actions existantes ou à émettre. Il lui appartient d'établir un rapport sur cette opération à laquelle il souhaite pouvoir procéder. Il nous appartient de vous faire part, le cas échéant, de nos observations sur les informations qui vous sont ainsi données sur l'opération envisagée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires. Ces diligences ont consisté à vérifier notamment que les modalités envisagées et données dans le rapport du conseil d'administration s'inscrivent dans le cadre des dispositions prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations données dans le rapport du conseil d'administration portant sur l'opération envisagée d'attribution gratuite d'actions.

2. Réduction du capital social par annulation d'actions achetées (résolution n°12)

En exécution de la mission prévue à l'article L. 225-209, al. 7 du Code de commerce, en cas de réduction du capital par annulation d'actions achetées, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à examiner si les causes et conditions de la réduction du capital envisagée sont régulières.

Cette opération s'inscrit dans le cadre de l'achat par votre société, dans la limite de 10 % de son capital, de ses propres actions, dans les conditions prévues à l'article L. 225-209 du Code de commerce. Cette autorisation d'achat est proposée par ailleurs à l'approbation de votre Assemblée Générale et serait donnée pour une période de 18 mois.

Votre conseil vous demande de lui déléguer, pour une période de 2 ans, au titre de la mise en œuvre de l'autorisation d'achat par votre société de ses propres actions, tous pouvoirs pour annuler, dans la limite de 10 % de son capital, par période de 24 mois, les actions ainsi achetées.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, étant rappelé que celle-ci ne peut être réalisée que dans la mesure où votre assemblée approuve au préalable l'opération d'achat, par votre société, de ses propres actions.

Les commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 16 février 2011
KPMG Audit, Département de KPMG S.A.
Philippe Saint-Pierre
Associé

Neuilly-sur-Seine, le 16 février 2011
PricewaterhouseCoopers Audit
Guy Flury
Associé



II. RENSEIGNEMENTS JURIDIQUES

II.1. RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL

II.1.1. Dénomination sociale

La Société a pour dénomination sociale «Eurosic».

II.1.2. Registre du commerce et des sociétés

La Société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 307 178 871.

II.1.3. Date de constitution et durée de la Société

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

II.1.4. Siège social, forme juridique et législation applicable

Le siège social de la Société est situé au 21, boulevard de la Madeleine, 75001 Paris (tél. : 01 45 02 23 38).

Conformément aux dispositions statutaires, le siège social peut être transféré en tout autre endroit du même département ou d'un département limitrophe par simple décision du Conseil d'administration, sous réserve de ratification de cette décision par la prochaine Assemblée Générale ordinaire.

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

La Société est une société anonyme à Conseil d'administration régie par les dispositions du Code de Commerce.

II.2. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

II.2.1. Historique de l'actionnariat d'Eurosic

Le capital social est, au 31 décembre 2010, à la connaissance de la Société, réparti comme suit :

Principaux actionnaires	Nombre d'actions au 31/12/10	% 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%
COVEA	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						

(*) Dont 21 470 actions du contrat de liquidité

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 2009, 31 décembre 2008 et 31 décembre 2007, à la connaissance de la Société, était réparti comme suit :

Actionnariat Eurosic au 31 décembre 2009			
Sociétés	Nombre d'actions	Nombre de droits de vote	% du Capital
NEXITY PARTICIPATIONS	5 277 637	5 277 637	31,74%
BANQUE PALATINE	3 310 784	3 310 784	19,91%
P.H.R.V.	1 730 924	1 730 924	10,41%
COFITEM - COFIMUR	1 068 817	1 068 817	6,43%
GENERALI VIE IMMOBILIER COTE	1 228 620	1 228 620	7,39%
MORGAN STANLEY Real Estate Special Situations Fund III	978 620	978 620	5,89%
COVEA	855 974	855 974	5,15%
Auto détention	68 578	0	0,41%
Autres actionnaires	2 108 489	2 108 489	12,68%
Total	16 628 443	16 559 865	100,00%
Action de concert entre PHRV et COFITEM - COFIMUR			

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	Nombre de droits de vote	Capital en %
NEXITY	5 277 637	5 277 637	31,88%
BANQUE PALATINE	3 310 794	3 310 794	20,00%
GENERALI VIE	1 228 620	827 698	7,42%
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%
Total	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 dépôt du présent document, le contrôle indirect de la société par le groupe BPCE résulte de:

- la détention par Banque Palatine de 20,12% du capital et des droits de vote de la Société Eurosic et
- la détention indirecte par Nexity de 32,07% du capital et des droits de vote de la Société Eurosic

La société est contrôlée comme décrit ci-dessus ; toutefois, la société estime qu'il n'y a pas de risque que le contrôle soit exercé de manière abusive.

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 que l'Assemblée Générale du 14 avril 2010 avait fixé le montant du dividende de l'exercice 2009 à 1,80 euro par action et décidé que ce dividende pouvait, au choix de l'actionnaire, être perçu soit en numéraire soit en action.

A la suite de l'option prise par certains actionnaires pour le paiement du dividende en actions, 1 165 083 actions nouvelles (6,55% du capital) ont été livrées et admises aux négociations sur Euronext le 18 mai 2010.

A compter de cette date, le capital social de la Société a été augmenté de 18 641 328 euros et a été porté de 266 055 088 euros à 284 696 416 euros. Il est divisé en 17 793 526 actions de 16 euros de valeur nominale entièrement libérées et toutes de même catégorie.

Historique du capital social d'Eurosic :

Dates	Opération	Nombre d'actions émises	Montant nominal de l'augmentation de capital	Prime nette d'émission ou d'apport	Montant cumulé des primes d'émission ou d'apport	Montant nominal cumulé du capital social	Nombre cumulé total d'actions en circulation	Valeur nominale par action
10/10/2000	Augmentation de capital par incorporation de réserves	0	7 073 327,78 F	0	4 787 349 F	149 878 827,78F	1 428 055	104,95 F
10/10/2000	Conversion du capital en euros	0	0	0	729 827 €	22 848 880 €	1 428 055	16 €
30/05/2007	Augmentation de capital par apport en nature	7 737 568	123 801 088 €	305 633 936 €	306 363 763 €	146 649 968 €	9 165 623	16 €
05/06/2007	Augmentation de capital par apport en nature	1 891 892	30 270 272 €	74 729 734 €	381 093 497 €	176 920 240 €	11 057 515	16 €
11/07/2007	Augmentation de capital en numéraire	5 375 841	86 191 904 €	203 843 853 €	584 937 350 €	263 112 144 €	16 444 509	16 €
11/07/2007	Augmentation de capital en numéraire	120 612	1 751 344 €	4 141 929 €	589 079 279 €	264 863 488 €	16 553 968	16 €
13/11/2008	Augmentation de capital en numéraire	74 475	1 191 600 €	73 854 €	589 153 133 €	266 055 088 €	16 628 443	16 €
18/05/2010	Augmentation de capital	1 165 083	18 641 328 €	7 190 843 €	596 343 976 €	284 696 416 €	17 793 526	16 €

L'évolution détaillée du capital social sur les 3 derniers exercices est reprise dans le tableau suivant :

Opérations intervenues sur le capital social	Nombre d'actions	Valeur nominale	Montal nominal du capital social
Situation au 31/12/2006 (en Francs)	1 428 055	104,95 F	149 878 827 F
Apports en nature CNCE	+ 7 737 568	16 €	123 801 088
Apport en nature Palatine	+ 1 891 892	16 €	30 270 272
Augmentation de capital en numéraire	+ 5 375 841	16 €	86 013 456
Exercice de l'option de sur allocation	+ 120 612	16 €	1 929 792
Situation au 31/12/2007 (en €)	16 553 968	16 €	264 863 488
Augmentation de capital - fusion VECTRANE	+ 74 475	16 €	1 191 600
Situation au 31/12/2008 (en €)	16 628 443	16 €	266 055 088
Situation au 31/12/2009 (en €)	16 628 443	16 €	266 055 088
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 €

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 :

- 142
- 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.

144

Article 23 - Constatations des délibérations et procès-verbaux

Les délibérations du Conseil d'administration sont constatées par des procès-verbaux dans un registre spécial coté, paraphé et tenu conformément aux dispositions réglementaires.

Le procès-verbal de chaque séance indique le nom des administrateurs présents ou représentés, excusés ou absents. Il fait état de la présence ou de l'absence des autres personnes convoquées, soit en vertu d'une disposition légale, soit à la demande des instances compétentes.

Ces procès-verbaux sont signés par le Président de séance et au moins un administrateur. En cas d'empêchement du Président de séance, il est signé par 2 administrateurs au moins.

Les copies ou extraits de procès-verbaux des délibérations sont valablement certifiés par le Président, le Directeur Général, le Directeur Général délégué, l'Administrateur délégué temporairement dans les fonctions de Président, le liquidateur, si les copies ou extraits doivent être produits pendant la période de liquidation ou tout fondé de pouvoir habilité à cet effet.

Article 24 - Pouvoirs du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs attribués aux Assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Conseil d'administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Le Conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Chaque administrateur reçoit toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utiles. Il répartit les jetons de présence dont le montant global est voté par l'Assemblée.

Article 25 - Rémunérations des administrateurs

L'Assemblée Générale peut allouer au Conseil d'administration, en rémunération de son activité, une somme fixe annuelle à titre de jetons de présence, dont le montant est porté en charges d'exploitation. Le Conseil d'administration répartit librement entre ses membres la somme globale allouée.

La rémunération du Président est déterminée par le Conseil d'administration.

Il peut être alloué par le Conseil d'administration des rémunérations exceptionnelles pour les missions ou mandats confiés aux administrateurs. Ces rémunérations exceptionnelles sont soumises aux dispositions de l'article L 225-38 du Code de Commerce.

Article 26 - Responsabilité des administrateurs

Les administrateurs sont responsables des fautes personnelles commises dans l'exécution de leur mandat.

Sous-titre II : Direction générale

Article 27 – Direction générale

Article 27.1 – Choix entre les 2 modes d'exercice de la direction générale

La direction générale de la Société est assurée, sous sa responsabilité, soit par le Président du Conseil d'administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'administration et portant le titre de Directeur Général.

Le Conseil d'administration choisit entre les 2 modes d'exercice de la direction générale à tout moment et au moins, lors de l'expiration du mandat du Directeur Général ou du mandat du Président du Conseil d'administration lorsque celui-ci assume également la direction générale de la Société. Il en informe les actionnaires dans les conditions réglementaires.

Lorsque la direction générale de la Société est assumée par le Président du Conseil d'administration, les dispositions ci-après relatives au Directeur Général lui sont applicables.

Article 27.2 – Directeur Général

Le Directeur Général peut être choisi parmi les administrateurs ou non. Le Conseil détermine la durée de son mandat ainsi que sa rémunération. Le Directeur Général ne doit pas être âgé de plus de 65 ans. S'il vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire d'office.

Le Directeur Général est révocable à tout moment par le Conseil d'administration. Conformément à la loi, si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts, sauf lorsque le Directeur Général assume les fonctions de Président du Conseil d'administration.

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux Assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration.

Il représente la Société dans les rapports avec les tiers. La Société est engagée même par les actes du Directeur Général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Les dispositions des statuts ou les décisions du Conseil d'administration limitant les pouvoirs du Directeur Général sont inopposables aux tiers.

Article 27.3 – Directeurs Généraux délégués

Sur proposition du Directeur Général, le Conseil d'administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques chargées d'assister le Directeur Général avec le titre de Directeur Général délégué dont il détermine la rémunération. Le nombre de Directeurs Généraux délégués ne peut être supérieur à 5.

Les Directeurs Généraux délégués sont révocables à tout moment par le Conseil d'administration, sur proposition du Directeur Général. Conformément à la loi, si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts.

Lorsque le Directeur Général cesse ou est empêché d'exercer ses fonctions, les Directeurs Généraux délégués conservent, sauf décision contraire du Conseil, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination du nouveau Directeur Général.

En accord avec le Directeur Général, le Conseil d'administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs conférés aux Directeurs Généraux délégués. Ceux-ci disposent, à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

La limite d'âge applicable au Directeur Général vise également les Directeurs Généraux délégués.

II.4.3. Droits des actions (articles 14 et 14bis)

Article 14 - Droits des actions

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

Elle donne droit, en outre, à une part dans les bénéfices, telle qu'elle est fixée aux articles 32 et 33 ci-après.

Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre en quelques mains qu'il passe.

La possession d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts de la Société et aux décisions des Assemblées Générales.

Les souscripteurs et cessionnaires successifs sont tenus solidairement du montant de l'action. Toutefois, l'actionnaire qui a cédé son titre cesse, 2 ans après la cession, d'être responsable des versements non encore appelés.

Les représentants ou créanciers d'un actionnaire ne peuvent, sous aucun prétexte, provoquer l'apposition des scellés sur les biens et valeurs de la Société, ni en demander le partage ou la licitation. Ils sont tenus de s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions de l'Assemblée Générale.

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

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

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

Dans l'hypothèse où la Société détiendrait, directement et / ou indirectement, un pourcentage des droits à dividendes au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code Général des Impôts ou plus d'une ou plusieurs sociétés d'investissements immobiliers cotées visées à l'article 208 C du Code Général des Impôts (une «SIIC Fille») et, où la SIIC Fille, du fait de la situation de l'actionnaire à prélèvement, aurait acquitté le prélèvement, l'actionnaire à prélèvement sera débiteur vis-à-vis de la Société,

selon le cas, soit, pour le montant versé par la Société à la SIIC Fille au titre du paiement du prélèvement par la SIIC Fille soit, en l'absence de tout versement à la SIIC Fille par la Société, pour un montant égal au prélèvement acquitté par la SIIC Fille multiplié par le pourcentage des droits à dividende de la Société dans la SIIC Fille, de telle manière que les autres actionnaires de la Société ne supportent pas économiquement une part quelconque du prélèvement payé par l'une quelconque des SIIC dans la chaîne des participations à raison de l'actionnaire à prélèvement (la «Dette Complémentaire»). Le montant de la dette complémentaire sera supporté par chacun des actionnaires à prélèvement en proportion de leurs droits à dividendes respectifs divisés par les droits à dividendes totaux des actionnaires à prélèvement.

La Société sera en droit d'effectuer une compensation entre sa créance à l'encontre de tout actionnaire à prélèvement, d'une part, et les sommes devant être mises en paiement par la Société à son profit, d'autre part. Ainsi, les sommes prélevées sur les 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 13ème 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, le seul accord conclu par la Société qui soit modifié ou prenne fin en cas de changement de contrôle de la Société est la convention de crédit du 9 octobre 2007 dont l'objet est décrit au paragraphe 6.9 «Passifs non courants» lequel figure dans la chapitre I.3 «Comptes consolidés d'Eurosic au 31 décembre 2010» du document de référence.

II.4.7. Seuil au-dessus duquel toute participation doit être divulguée

Extrait de l'article 11 des statuts

Outre les obligations légales d'information de franchissement de seuils prévus par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, toute personne physique ou morale qui, agissant seule ou de concert, vient à posséder, directement ou indirectement, au sens des articles L 233-9 et L 233-10 du Code de Commerce, un nombre d'actions représentant une proportion du capital social ou des droits de vote supérieure ou égale à 2%, puis à toute tranche supplémentaire de 1% du capital ou des droits de vote, doit informer la Société du nombre total d'actions et de titres donnant accès immédiatement ou à terme au capital ou aux droits de vote de la Société qu'elle possède, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au siège social, dans un délai de 5 jours de négociation à compter du franchissement du ou desdits seuil(s). La même obligation s'impose, dans les mêmes conditions, à chaque fois que la fraction du capital social ou des droits de vote possédée par un actionnaire devient inférieure à l'un des seuils mentionnés ci-dessus.

II.4.8. Conditions régissant les modifications du capital

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

II.5. INFORMATIONS SUR LA GOUVERNANCE

II.5.1. Déclaration relative au gouvernement d'entreprise

Nous vous rappelons que le Conseil de surveillance d'Eurosic a adhéré le 20 janvier 2009 au Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP-MEDEF de décembre 2008 (principes de gouvernement d'entreprise résultant de la consolidation du rapport de l'AFEP et du MEDEF d'octobre 2003 et de leurs recommandations de janvier 2007 et d'octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées).

Les critères suivants du Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP / MEDEF de décembre 2008 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)

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.

II.5.3. Informations sur les contrats de services liant les membres des organes de directions ou de surveillance à la société ou à l'une quelconque de ses filiales

Il n'existe pas de convention de prestations de services conclue entre les membres du Conseil d'administration, de la direction et des organes de surveillance et la Société ou l'une de ses filiales prévoyant l'octroi d'avantages.

II.5.4. Rémunération des dirigeants

Nous vous rappelons que lors de sa réunion du 20 janvier 2009, le Conseil de surveillance d'Eurosic a considéré que les recommandations AFEP-MEDEF du 6 octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées s'inscrivent dans la démarche de gouvernement d'entreprise de la Société.

En complément des informations figurant au paragraphe 4.2 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 du Directoire du 01/01/2009 au 02/09/2009 puis Président Directeur Général	Exercice clos le 31/12/2009	Exercice clos le 31/12/2010
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	354 000 €	423 476 €
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)	120 012 €	178 214 €
Total	474 012 €	601 690 €

Tableau 2
Tableau récapitulatif des rémunérations en brut de Monsieur Jean-Eric VIMONT

Nom et fonction du dirigeant mandataire Jean-Eric VIMONT Président du Directoire du 01/01/2009 au 02/09/2009 puis Président Directeur Général	Montants au titre de l'exercice clos le 31/12/2009		Montants au titre de l'exercice clos le 31/12/2010	
	dus au 31.12.2009	versés au 31.12.2009	dus au 31.12.2010	versés au 31.12.2010
Rémunération fixe	210 000 €	210 000 €	240 000 €	240 000 €
Rémunération variable	140 000 €	0 €	170 000 €**	140 000 € *
Rémunération exceptionnelle	0 €	0 €	0 €	4 000 €
Jetons de présence	4 000 €	0 €	13 476 €	0 €
Avantage en nature	Néant	Néant	Néant	Néant
Total	354 000 €	210 000 €	423 476 €	384 000 €

* Variable du au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2009 versé en 2010

** Sous réserve du respect des conditions fixées par le Conseil d'Administration du 17 février 2010

Tableau 3
Jetons de présence Eurosic*

Membres du Conseil de surveillance / Conseil d'administration d'Eurosic au cours de l'exercice clos le 31/12/2010	Jetons de présence au titre de l'exercice clos le 31/12/2009	Jetons de présence au titre de l'exercice clos le 31/12/2010
M. Jean-Eric VIMONT – Président Directeur Général	4 000 €	13 476 €
M. Daniel KARYOTIS – Vice Président	14 042 €	10 488 €
M. Gérard AUBERT	5 585 €	16 276 €
M. Gérard AUFFRAY**	4 636 €	
M. Laurent DIOT	11 621 €	11 476 €
Mme Marie-Françoise DUBAIL	15 954 €	18 476 €
M. Cédric GUILLEMINOT**	4 859 €***	
M. Alfonso MUNK	3 252 €***	9 276 €
M. Jean-Paul SORAND	13 621 €	14 476 €
Mme Catherine STEPHANOFF	9 287 €	10 476 €
M. Daniel VALOATTO	8 137 €	6 276 €
BANQUE PALATINE - M. Jean-Marc RIBES Paiement des jetons de présence à M. Jean-Marc RIBES	6 760 €	7 476 €
CNCE - M. Olivier COLONNA d'ISTRIA** Paiement des jetons de présence à M. Olivier COLONNA d'ISTRIA	4 973 €	
CNCE puis CEP - M. Antoine de MIRAMON Paiement des jetons de présence à CEP/BPCE	3 165 €	8 676 €
GENERALI VIE - M. Philippe DEPOUX Paiement des jetons de présence à M. Philippe DEPOUX	8 887 €	13 276 €
NEXITY - M. Hervé DENIZE Paiement des jetons de présence à M. Hervé DENIZE	14 554 €	13 276 €
Total	133 333 €	153 400 €

* Aucune rémunération autre que les jetons de présence n'a été perçue par les mandataires non-dirigeants d'Eurosic

** Membre du Conseil de surveillance pendant une partie de l'exercice clos le 31/12/2009 n'ayant pas été nommé en qualité de membre du Conseil d'administration suite à la modification de la gouvernance de la Société.

*** Paiement des jetons de présence à Morgan Stanley

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
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
Néant				

Tableau 6
Actions de performance attribuée 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 31/12/2010	Date d'acquisition	Date de disponibilité
Jean-Eric VIMONT	14/04/2010	11 500 actions	178 214 €	14/04/2013	14/04/2015

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 : 4 362 € (*)	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 31/12/2010	Options sur les actions
Monsieur Jean-Eric VIMONT Président Directeur Général	1	Aucune
Monsieur Daniel KARYOTIS Vice Président du Conseil d'administration	1	Aucune
Monsieur Gérard AUBERT Membre du Conseil d'administration	0	Aucune
Monsieur Laurent DIOT Membre du Conseil d'administration	1	Aucune
Madame Marie-Françoise DUBAIL Membre du Conseil d'administration	0	Aucune
Monsieur Alfonso MUNK Membre du Conseil d'administration	0	Aucune
Monsieur Jean-Paul SORAND Membre du Conseil d'administration	3 382	Aucune
Madame Catherine STEPHANOFF Membre du Conseil d'administration	0	Aucune
Monsieur Daniel VALOATTO Membre du Conseil d'administration	1	Aucune
BANQUE PALATINE représentée par Monsieur Jean-Marc RIBES Membre du Conseil d'administration	3 579 489	Aucune
BPCE représentée par Monsieur Antoine de MIRAMON Membre du Conseil d'administration	0	Aucune
GENERALI VIE représentée par Monsieur Philippe DEPOUX Membre du Conseil d'administration	1 228 620	Aucune
NEXITY représentée par Monsieur Hervé DENIZE Membre du Conseil d'administration	0*	Aucune

* Il convient de préciser que Nexity Participations, filiale de Nexity, détient 5 705 939 actions Eurosic.

II.5.6. Mandats des administrateurs

Le tableau ci-dessous présente la composition du Conseil d'administration de la Société au 31 décembre 2010, 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 2010.

Nom et Prénom ou dénomination sociale des mandataires	Principaux mandats et / ou fonctions dans une autre société (Groupe et hors Groupe)
<p>Jean-Eric VIMONT</p> <p>Date de nomination 02/09/2009</p> <p>Date de fin de mandat AGO statuant sur les comptes 2012</p> <p>Fonction exercée dans la Société Président Directeur Général</p> <p>Adresse professionnelle 21 Boulevard de la Madeleine – Paris 75001</p>	<p>En cours :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Filiales d'Eurosic : <ul style="list-style-type: none"> - SAS Faubourg Saint Martin, SAS Foncière du Parc : représentant d'Eurosic, Président - SCI Multimédia, SCI Tower, SCI Delos : représentant permanent d'Eurosic, Gérant - SARL Foncière du Domaine des Bois Francs : Gérant - SCI Cuvier Montreuil : représentant permanent d'Eurosic, Co-Gérant <p>À l'étranger (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 CILOGER : représentant permanent de GCE Services Immobiliers : membre du Conseil de surveillance • OPPORTUNITE PLACEMENT CILOGER 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 : 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 SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE ESCE, SA CRÉDIT 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>Daniel KARYOTIS</p> <p>Date de nomination 2/09/2009</p> <p>Date de fin de mandat AGO statuant sur les comptes 2012</p> <p>Fonction exercée dans la Société Vice Président du Conseil d'administration d'Eurosic</p>	<p>Mandats en cours :</p> <ul style="list-style-type: none"> • BANQUE PALATINE : Président du Directoire • COFACE : Administrateur • CGE CAPITAL : membre du Conseil de surveillance, représentant permanent de la BANQUE PALATINE • O.C.B.F : Administrateur, représentant permanent de la BANQUE PALATINE • PALATINE ASSET MANAGEMENT : Président du Conseil de surveillance, Président du Comité des rémunérations <p>À l'étranger (en cours) : Néant</p> <p>Mandats expirés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • EUROSIC : Vice Président du Conseil de surveillance, Président du Comité des nominations et des rémunérations • LA COMPAGNIE 1818-BANQUIERS PRIVÉS : représentant permanent de la BANQUE PALATINE, membre du Conseil de surveillance, Vice Président du conseil de surveillance • NATIXIS EPARGNE FINANCIERE : membre du Conseil de surveillance • NATIXIS EPARGNE FINANCIERE GESTION : membre du Conseil de surveillance • TRADE EXPLOITATION : Président du Comité exécutif • GCE Immobilier : Administrateur et Président du Comité d'audit • BANQUE PALATINE : membre du Conseil de surveillance, membre du Comité d'audit • CAISSE DE CHAMPAGNE ARDENNES : Président du Directoire • CAISSE D'EPARGNE du Pas de Calais : membre du Directoire en charge du développement et de la production bancaire • LANSON INTERNATIONAL : Vice Président du Conseil de surveillance • ECUREUIL VIE : Censeur • COMITE ECONOMIQUE ET SOCIAL : membre • CILOGER : Administrateur

<p>Gérard AUBERT</p> <p>Date de nomination 02/09/2009</p> <p>Date de fin de mandat AGO statuant sur les comptes 2012</p> <p>Fonction exercée dans la Société Membre du Conseil d'administration, Président du Comité des investissements, membre du Comité des nominations et rémunérations</p>	<p>En cours :</p> <ul style="list-style-type: none">• SASU TRAIT D'UNION : Président• SOGEPROM SA : Administrateur• HOCHER GESTION PRIVÉE : membre du Conseil de surveillance• MRM : Administrateur indépendant <p>À l'étranger (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
---	---

Laurent DIOT

Date de nomination
02/09/2009

Date de fin de mandat
AGO statuant sur les comptes
2012

**Fonction exercée dans la
Société**

Membre du Conseil
d'administration, membre
du Comité d'audit

En cours :

- NEXITY : Directeur Financier
- SA DELCIS : Président Directeur Général et Administrateur
- SAS CENTURY 21 France : membre du Conseil de surveillance
- CAPNEXI OPC I : Administrateur
- SA CITEA : Administrateur
- SAS NEXIMMO 39 : Président
- Représentant permanent de NEXITY SA, administrateur dans SAS OTEROM HOLDING et MEILLEURTAUX SA
- Représentant permanent de NEXITY LOGEMENT, administrateur de DBS SAS
- NEXITY REIM : Co-Gérant
- SIG 30 PARTICIPATIONS : Président
- Représentant légal de SIG 30 PARTICIPATIONS, Président de :
SAS NEXIMMO 33, SAS NEXIMMO 34, SAS NEXIMMO 35, SAS NEXIMMO 36, SAS NEXIMMO 38, SAS NEXIMMO 41, SAS NEXIMMO 42, SAS NEXIMMO 44, SAS NEXIMMO 45, SAS NEXIMMO 46, SAS NEXIMMO 47, SAS NEXIMMO 48, SAS NEXIMMO 49, SAS NEXIMMO 50, SAS NEXIMMO 51, SAS NEXIMMO 52, SAS NEXIMMO 53, SAS NEXIMMO 54, SAS NEXIMMO 55, SAS NEXIMMO 56, SAS NEXIMMO 58, SAS NEXIMMO 59, SAS NEXIMMO 60, SAS NEXITY PARTICIPATION (ex SAS NEXIMMO 61), SASNEXIMMO 62, SAS NEXIMMO 63, SAS NEXIMMO 65, SAS NEXIMMO 66, SAS NEXIMMO 67, SAS NEXIMMO 68, SAS NEXIVILLE 1 (ex NEXIMMO 69), SAS CANTON 7 (à compter du 30 mars 2010), SAS NEXIVILLE 2 (à compter du 17 juin 2010), SAS NEXIVILLE 3 (à compter du 25 octobre 2010)
- Représentant légal de SIG 30 PARTICIPATIONS, co-gérante de : SCI AG3 GENNEVILLIERS, SCI BOULOGNE VILLE A3B, SCI BOULOGNE PARC B4E (à compter du 23.03.2010)
- Représentant légal de SIG 30 PARTICIPATIONS, gérante de SNC NEXIMMO 37
- Représentant de NEXITY BELGIUM (ex NEXIBEL INVESTISSEMENT), administrateur de NEXIS 1 SAS
- Représentant permanent de GCE Services immobiliers, membre du Conseil de surveillance de SA CILOGER
- Représentant permanent de NEXITY, administrateur de ARTHUR-COMMUNICATION SAS, à compter du 24 septembre 2010
- Représentant permanent de NEXITY, administrateur de AEGIDE SA, à compter du 20 septembre 2010

À l'étranger (en cours) :

ALLEMAGNE

- GESTRIM DEUTSCHLAND AG : membre du Conseil de surveillance

BELGIQUE

- CITY GARDEN REAL ESTATE : Administrateur et Président du Conseil – Administrateur délégué
- NEXIBEL 3 : Administrateur
- NEXIBEL 5 : Administrateur
- NEXITY BELGIUM (ex NEXIBEL INVESTISSEMENT) : Administrateur
- NEXIMUR : Co-Gérant

ESPAGNE

- NEXITY ESPANA : Consejero Delegado et Administrador, Président
- EUROBARAJAS : Administrador unico
- EUROGOYA : Administrador unico
- EUROSOFIA : Administrador unico
- POBLADOS 15 : Administrador unico
- DOMUS SOROLLA : Administrador unico
- DOMUS DALI : Administrador unico
- NEXITHYSSEN : Administrador unico
- NEXIPRADO : Administrador unico

ITALIE

- NEXITY BIANDRATE : Consigliere
- NEXITY GRUGLIASCO STAMPALIA S.r.l : Consigliere
- NEXITY ITALIA : Consigliere et Président
- NEXITY RESIDENZIALE ITALIA : Consigliere
- SESTO EDISON 1 : Consigliere et amministratore delegato
- SESTO EDISON 2 : Consigliere et amministratore delegato

LUXEMBOURG

- CAPTIVA NEXIS SARL : membre de catégorie B du Conseil de gérance.

PORTUGAL

- Liquidateur de : COMPANHIA IMMOBILIARA DO SENA (Portugal) à compter du 23 décembre 2010
- NEXITY Portugal : Gérant

POLOGNE

- NEXITY Polska : Gérant

RÉPUBLIQUE TCHÈQUE

- NOVY SMICHOV DEVELOPMENT : Président du Directoire

Expirés :

- Eurosic : membre du Conseil de surveillance et membre du Comité des investissements
- Eurosic : Président du Comité d'audit et des comptes
- CRÉDIT FONCIER DE FRANCE SA : membre du Comité d'audit et administrateur
- Administrateur de : SA ESPACE CONSULTANT
- Représentant légal de SIG 30 PARTICIPATIONS, Président de : SAS NEXIMMO 57, SAS NEXIMMO 64 et SAS NEXIMMO 70
- Représentant permanent de NEXIM 5, administrateur de SARI HARTFORD
- Représentant permanent de GCE Immobilier, administrateur de ARTHUR-COMMUNICATION SAS, jusqu'au 24 septembre 2010
- Représentant permanent de GCE Immobilier, membre du Conseil de surveillance de OPPORTUNITE PLACEMENT CILOGER 1, jusqu'au 29 avril 2010
- Représentant permanent de GCE Immobilier, administrateur de AEGIDE SA, à compter du 6 avril 2010 jusqu'au 20 septembre 2010
- **RÉPUBLIQUE TCHÈQUE :**
NEXITY CZ : Administrateur
JIZNI SVAHY : membre du Directoire
- **PORTUGAL**
COMPANHIA IMOBILIARA DO SENA : Administrateur et Président jusqu'au 23 décembre 2010
- Belgique
NEXITY BELGIUM : Administrateur et Président jusqu'au 22 décembre 2010

<p>Marie-Françoise DUBAIL</p> <p>Date de nomination 02/09/2009</p> <p>Date de fin de mandat AGO statuant sur les comptes 2012</p> <p>Fonction exercée dans la Société Membre du Conseil d'administration, Présidente du Comité des nominations et des rémunérations, membre du Comité d'audit</p>	<p>Expirés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eurosic : membre du Conseil de surveillance, Présidente du Comité des investissements • VECTRANE : Administrateur et membre du Comité des rémunérations et Présidente du Comité d'investissement
<p>Alfonso MUNK</p> <p>Date de nomination 02/09/2009</p> <p>Date de fin de mandat AGO statuant sur les comptes 2012</p> <p>Fonction exercée dans la Société Membre du Conseil d'administration, membre du Comité des investissements</p>	<p>En cours :</p> <ul style="list-style-type: none"> • SOCIÉTÉ DES HOTELS REUNIS : Président • SER : Directeur Général • CARLTON DANUBE CANNES : Gérant • GRUPO LAR : Membre du Conseil d'administration • ICADE: Membre du Conseil d'administration • FONCIÈRE 7 INVESTISSEMENT : ADMINISTRATEUR • SOCIÉTÉ D'EXPLOITATION HOTELIERE DU PALAIS : Directeur Général • ELBA STRASBOURG I SAS : Directeur Général • ELBA STRASBOURG II SAS : Directeur Général • ELBA ROISSY SAS : Directeur Général • ELBA PARIS II SAS : Directeur Général • ELBA PARIS I SAS : Directeur Général • MSREF HOTEL DANUBE II SAS : Président • MSREF HOTEL DANUBE I SAS : Président • SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DE STRASBOURG HERRENSCHMIDT : Directeur Général • FONCIÈRE EUROPE LOGISTIQUE : Membre du Conseil de surveillance <p>À l'étranger (en cours) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • GRUPO LAR : Membre du Conseil d'administration et du Comité d'audit • FUNDLOGIC: Administrateur • MSREF V HEDGING LTD : Vice Président • MSREF VI HEDGING LTD : Vice Président • MSREF VII HEDGING LTD : Vice Président • MSREF VI INTERNATIONAL HOLDINGS GP LLC: Vice Président <p>Expirés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • BRACOR INVESTIMENTOS INMOBILIARIOS (BRAZIL) : Membre du Conseil d'administration • ABYARA PLANEJAMENTO INMOBILIARIO (BRAZIL) : Membre du Conseil d'administration • RBMS PROPERTIES (BRAZIL) : Membre du Conseil d'administration • MIXTA AFRICA (SPAIN/AFRICA) : Membre du Conseil d'administration • LAR SOL MS (SPAIN) : Membre du Conseil d'administration • HOTELERA DEL CARMEN (SPAIN) : Président du Conseil d'administration • COMPAGNIE LA LUCETTE : Président du Conseil d'administration
<p>Jean-Paul SORAND</p> <p>Date de nomination 02/09/2009</p> <p>Date de fin de mandat AGO statuant sur les comptes 2012</p> <p>Fonction exercée dans la Société Membre du Conseil d'administration, Président du Comité d'audit et des comptes</p>	<p>En cours :</p> <ul style="list-style-type: none"> • GECIMED : Administrateur (échéance du mandat : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2012 en 2013). • HAUSSMANN IMMOBILIER (SCPI) : membre du Conseil de surveillance (échéance de ce mandat : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2007, en juin 2008, prolongé jusqu'à la fin de la liquidation). <p>À l'étranger (en cours) : Néant</p> <p>Expirés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • SOCIÉTÉ DES IMMEUBLES DE FRANCE (SIF) : Administrateur • COMPAGNIE FINANCIÈRE DE PARIS (C.F.P.) : Administrateur • VECTRANE : Administrateur • GECINA : Administrateur

<p>Catherine STEPHANOFF</p> <p>Date de nomination 02/09/2009</p> <p>Date de fin de mandat AGO statuant sur les comptes 2012</p> <p>Fonction exercée dans la Société Membre du Conseil d'administration et membre du Comité développement durable</p>	<p>En cours :</p> <ul style="list-style-type: none"> • NEXITY : Secrétaire Général, Directeur Juridique et membre du Comité exécutif • CAPNEXI OPCI : Président du Conseil d'administration • SARL LE FLORE : Gérante • SAS NEXIS 1 : Administrateur • SAS NAXOS : Administrateur • SAS CENTURY 21 France : membre du Conseil de Surveillance • SAS KEOPS : membre du Conseil de Surveillance • Représentant Permanent de SIG 30 Participations, administrateur de SA DELCIS • SA NEXITY SAGGEL PROPERTY MANAGEMENT : Administrateur (à compter du 03.05.2010) • SA SAGGEL HOLDING : Membre du Conseil de Surveillance (à compter du 18.05.2010) • Représentant permanent de NEXITY, Président de GCE SERVICES IMMOBILIERS SAS (à compter du 02.09.2010) • Représentant permanent de NEXITY, membre du Conseil de Surveillance d'OPPORTUNITE HABITAT SCPI et d'ACTIPIERRE EUROPE SCPI (à compter du 29.10.2010) <p>À l'étranger :</p> <ul style="list-style-type: none"> • NEXITY BELGIUM (ex. NEXIBEL INVESTISSEMENT - ex NEXIBEL 4) : Administrateur • NEXIBEL 6 : Administrateur • NEXIMUR : Co-Gérant • CAPTIVA NEXIS SARL : membre de catégorie B du Conseil de gérance <p>Expirés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Représentant Permanent de NEXITY SERVICES, administrateur, de la SA SAGGEL TRANSACTIONS (à compter du 11.02.2010 - fin de mandat le 01.04.2010) • LAMY SA : Administrateur (à compter du 16.04.2010 - fin de mandat le 30.11.2010) • Représentant légal de GCE IMMOBILIER SAS, Président de GCE PROMOTION SAS (fin de mandat le 08.03.2010), GCE SERVICES IMMOBILIERS SAS (fin de mandat le 02.09.2010), GCEI REIM SAS (fin de mandat le 01.02.2010) • Représentant permanent de GCE IMMOBILIER, membre du Conseil de surveillance d'OPPORTUNITE HABITAT et ACTIPIERRE EUROPE (fin de mandat le 29.10.2010) • Représentant Permanent de NEXITY SERVICES, administrateur, de la SA NEXITY SAGGEL PROPERTY MANAGEMENT (fin de mandat le 03.05.2010) • GCE IMMOBILIER SAS : Président (fin de mandat le 28.09.2010) • SA NEXITY SERVICES : Président Directeur Général et Administrateur (fin de mandat le 30.11.2010) • NEXITIS PROPERTY MANAGEMENT LT, directeur • SOFONPRO SA, Président Directeur Général et administrateur • NEXIMMO 39 SAS, administrateur • FINANCIERE DE LA BASTE, membre du Conseil de Surveillance, Président et membre du Directoire • NEXITY CONSEIL SA, Président Directeur Général et administrateur • Représentant permanent de SOFONPRO SA, liquidateur de SCI CHESNAY SAINT ANTOINE, SCI L'ORATOIRE, SCI ARMENIE DUGUESCLIN, BATIVOLUME SA, SCI LES TERRASSES D'URIAGE, COREIM SA, SDIM • Représentant de NEXITY SERVICES, administrateur de NEXITY GESTION • Eurosic : membre du Conseil de surveillance, membre du Comité d'audit • SAS NEXIMMO 39 : membre du Conseil de surveillance • GCEI CONSEIL IMMOBILIER SAS : Président • SARI HARTFORD : Président Directeur Général et Administrateur • SA CRÉDIT FONCIER DE FRANCE : Administrateur • Représentant légal de GCE IMMOBILIER SAS, Président de SAS FONCIER VALORISATION ET ARBITRAGE • Représentant de GCE IMMOBILIER, elle-même représentée par GCEI REIM, Président de fonds HAUSSMANN REI SAS • Représentant permanent de GCE IMMOBILIER, membre du Conseil de surveillance de I SELECTION,
<p>Daniel VALOATTO</p> <p>Date de nomination 02/09/2009</p> <p>Date de fin de mandat AGO statuant sur les comptes 2012</p> <p>Fonction exercée dans la Société Membre du Conseil d'administration, membre du Comité des investissements et membre du Comité développement durable</p>	<p>En cours :</p> <ul style="list-style-type: none"> • SOCIÉTÉ DU POINT DU JOUR SA : Président Directeur Général et Administrateur, jusqu'au 31 décembre 2010 • SAS KEOPS : membre et Président du Conseil de surveillance, jusqu'au 31 décembre 2010 • SAS GEPRIM : membre et Président du Conseil de surveillance, jusqu'au 31 décembre 2010 • Représentant permanent de NEXITY ENTREPRISES, administrateur de DELCIS SA, jusqu'au 31 décembre 2010 • SOCIÉTÉ DE LA TOUR ADRIA : Gérant, jusqu'au 31 décembre 2010 <p>À l'étranger : Néant</p> <p>Expirés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Représentant légal de NEXITY ENTREPRISES, jusqu'au 2 juin 2010, Président de SAS NEXITY COMMERCES • Représentant légal de NEXITY ENTREPRISES, jusqu'au 2 juin 2010, gérant de SNC F.I. DEVELOPPEMENT • Représentant légal de NEXITY ENTREPRISES, jusqu'au 2 juin 2010, co-gérant de SNC QUAI DE TABARLY • NEXITY ENTREPRISES SA : Président Directeur Général et Administrateur, jusqu'au 2 juin 2010 • Eurosic : membre du Conseil de surveillance • SNC NEXITY REIM (ex SNC NEXITY INVESTISSEMENT) : Co-Gérant • SAS GEPRIM CONSTRUCTION : membre et Président du Conseil de surveillance • SA KEOPS : membre du Conseil de surveillance • Représentant permanent de KEOPS, administrateur de SA ESPACE CONSULTANT

<p>Jean-Marc RIBES représentant la BANQUE PALATINE</p> <p>Date de nomination 02/09/2009</p> <p>Date de fin de mandat AGO statuant sur les comptes 2012</p> <p>Fonction exercée dans la Société Représentant la BANQUE PALATINE membre du Conseil d'administration</p>	<p>En cours :</p> <ul style="list-style-type: none"> • BANQUE PALATINE : Membre du Directoire • ALLIANCE ENTREPRENDRE : Représentant permanent de la BANQUE PALATINE et membre du Comité de gestion • ARIES ASSURANCES : Membre du Comité de surveillance • CICOBAIL : Représentant permanent de la BANQUE PALATINE, Administrateur et Président du Comité d'audit • MASSERAN GESTION : Représentant permanent de la BANQUE PALATINE et membre du Conseil de surveillance • PALATINE ASSET MANAGEMENT : Membre du Conseil de surveillance, membre du Comité des rémunérations • TRUST MISSION : Administrateur • UNIGESTION : Administrateur • UNI-MT : Censeur <p>À l'étranger : Néant</p> <p>Expirés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eurosic : représentant la BANQUE PALATINE membre du Conseil de surveillance • GCE Bail : Administrateur
<p>Antoine de MIRAMON représentant BPCE</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 BPCE membre du Conseil d'administration et membre du Comité des investissements</p>	<p>Mandats en cours :</p> <ul style="list-style-type: none"> • SAS GCE FONCIER COINVEST : président • NAMI-AEW Europe : membre du Conseil d'Administration • Meilleurtaux : membre du Conseil d'Administration • Oterom Holding : membre du Conseil d'Administration <p>À l'étranger (en cours) : Néant</p> <p>Mandats expirés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • CRÉDIT FONCIER DE FRANCE : membre du Conseil d'administration • FLCP : membre du Conseil de surveillance • GCE MAROC IMMOBILIER (Société marocaine) : membre du Conseil d'administration
<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, membre du Comité des investissements</p>	<p>En cours :</p> <ul style="list-style-type: none"> • GENERALI IMMOBILIER CONSEIL SAS : Président • FONCIÈRE DES MURS : Représentant permanent de GENERALI FRANCE ASSURANCES au Conseil de surveillance • FONCIÈRE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS : Représentant permanent de GENERALI VIE au Conseil de surveillance • FONCIÈRE DES RÉGIONS : 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"> • SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE : Directeur Général Adjoint et Chief Operating Officer puis Directeur Général Délégué (mandat) et Chief Operating Officer • LOCAPARIS : Président • SEGPRIM : Directeur Général Délégué & Administrateur puis Président Directeur Général

Hervé DENIZE
représentant NEXITY

Date de nomination
02/09/2009

Date de fin de mandat
AGO statuant sur les comptes
2012

Fonction exercée dans la Société
Représentant de NEXITY
membre du Conseil
d'Administration, membre du
Comité des nominations et des
rémunérations, membre du
Comité d'investissement

En cours :

- SA NEXITY : membre du Comité d'investissements, Administrateur et Directeur Général délégué
- SA CHANTIERS NAVALS DE L'ESTEREL : Président Directeur Général et Administrateur
- Président de SAS NEXIM 4, SAS NEXIMMO 4, SAS NEXIMMO 8, SAS NEXIMMO 11, SAS NEXIMMO 12, SAS NEXIMMO 16, SAS NEXIMMO 17, SAS NEXIMMO 19, SAS SARI INVESTISSEMENTS
- Administrateur de SAS APOLLONIA, SA NEXITY ENTREPRISES (ex. SARI), ,
- SA CRÉDIT FINANCIER LILLOIS (CFL) : Directeur Général non administrateur
- SA SAGGEL HOLDING et SA I SELECTION : Président et membre du Conseil de surveillance
- SAS CENTURY 21 France : Président et membre du Conseil de surveillance
- Gérant de : SNC QUAI D'ARENC, SCI MONTREUIL RUE CUVIER, SNC NEXIMMO 28, SNC NEXIMMO 29, SNC RUE DU PETIT CLAMART et SNC AUBERT EGALITE
- Co-Gérant de : SNC NEXITY REIM (ex NEXITY INVESTISSEMENT), SCI AVENIR et SCI FUTUR ANTERIEUR, SARL HOMMES ET MATIERES
- Représentant permanent de NEXITY, administrateur de : SA NEXITY SAGGEL PROPERTY MANAGEMENT (ex SAGGEL GESTION), SA GUY HOQUET IMMOBILIER
- Représentant permanent de NEXITY FRANCHISES, administrateur de SAS FINANCIERE GUY HOQUET IMMOBILIER
- Représentant de SAS NEXIM 4, Président de : SAS CANTON 1 et SAS CANTON 9
- Représentant légal de SARI INVESTISSEMENTS, Président de : SAS NEXIMMO 5, SAS NEXIMMO 32, SAS MASSENA PARIS 13^{ème}, SAS VANEAU, NEXICOM 1, NEXICOM 2 et NEXICOM 3
- Représentant légal de SARI INVESTISSEMENTS, liquidateur de OPERATEUR ALSACE EIFFEL LEVALLOIS
- Représentant légal de SARI INVESTISSEMENTS, Président de SAS MASSENA PARIS 13^{ème}, co-gérant de SNC PROMOTION M7
- Représentant légal de SARI INVESTISSEMENTS gérante de : SNC DANTON PROMOTION, SCI L'ECRIN, SCI BEZIERS LOGISTIQUE, SNC LIEUSAIN PARC DU LEVANT A2, SNC NEXITIM, SNC ACTILOGIS 1 DE L'ISLE d'ABEAU, SCI PARC DES LUMIERES 2 (ex SCI MULHOUSE LOGISTIQUE), SCI PARC DE GONESSE, SNC IRIS LYON SAINT PRIEST (ex BOURG EN BRESSE ACTILOGIS), SCI FOS ACTILOGIS, SCI MONTELMAR ACTILOGIS, SCI PARC DES LUMIERES, SNC MARSEILLE JOLIETTE, SCI PARC DE LISSES, SCI PARC DE SENART, SNC LE BOURGET PARC DE L'ESPACE, SNC PARC PAUL BERLIET, SNC ACTILOGIS FOS DISTRIPOIT, SNC DEATORIS LYON SAINT PRIEST, SNC MONTELMAR ACTILOGIS, SNC PARC DE NIMES (ex SNC NEXIMMO 23), SNC NIMES ACTILOGIS (ex SNC NEXIMMO 24), SNC PARC DE LA PLAINE DE L'AN III (ex SNC NEXIMMO 25), SNC MONTELMAR ACTILOGIS 2, SNC COUDRAY ACTILOGIS, SNC SENNECEY LOGISTIQUE, SNC DU PARC DES CHESNES, SNC DU PARC D'ATTON, SNC ORLÉANS NORD (ex SNC DU PARC DES LUMIERES 3), SNC PARC DES ÉOLIENNES, SNC DU PARC DES LUMIERES 4, SNC PARC ACTILOGIS DE L'ISLE D'ABEAU (ex SNC NEXIMMO 27), SNC ORLÉANS NORD ACTIVITES (ex SNC PARC DE CORBAS), SNC MORMANT LOGISTIQUE, SNC PARC MORMANT, SNC RIS ACTILOGIS, SNC ORLÉANS NORD LOGISTIQUE (ex SNC PARC DE LA CAMBUSE), SNC PERSAN ACTILOGIS, SNC VOROIZE EXPRESS, SNC VEUREY EXPRESS, SNC DU PIC DE BELLEDONNE, SNC MESNIL EN THELLE LOGISTIQUE, SNC DU PARC DES CHESNES 2, SNC ORLÉANS NORD LOGISTIQUE 2, SNC ORLÉANS NORD LOGISTIQUE 3, SNC DU CHEMIN DE PARIS, SNC ORLÉANS NORD GALAXY, SNC ORLÉANS NORD EXPRESS 1, SNC ORLÉANS NORD EXPRESS 2, SNC URBAN EAST EDEN (à compter du 03/05/2010), SNC URBAN EAST GREEN (à compter du 03/05/2010), SNC CHAPONNAY LOGISTIQUE (à compter du 24/06/2010), SNC URBAN EAST JEAN ZAY (à compter du 26/10/2010)
- Représentant légal de SARI INVESTISSEMENTS, co-Gérante de SCI CLICHY EUROPE 3, SNC PB 31 PROMOTION, SCI BORDEAUX BASTIDE 1, SNC CRISTALESPLACE, SCI REILLE MONTSOURIS 98, SNC VERSAILLES CHANTIERS AMENAGEMENT, SCI CLICHY EUROPE, SCI PARIS-BERTHELOT, SCI MARSEILLE AVENUE VITON, SCI MARSEILLE 165 AVENUE DU PRADO, SCI PARC DE GERLAND ILOT N°3 et SCI PARC DE GERLAND ILOT N°4
- Représentant permanent de SARI INVESTISSEMENTS, Membre du Conseil de Surveillance de : SAS GEPRIM,
- Représentant permanent de COFIPA, administrateur de : SAS GEORGE V GESTION
- Représentant permanent de GEORGE V GESTION, administrateur de SA FERREAL, SA RESSOURCES ET VALORISATIONS, SA CFFI et SAS GEORGE V RÉGION NORD,
- Représentant permanent de la SAS NEXITY LOGEMENT, administrateur de SA NEXITY CONSULTING
- Représentant permanent NEXITY RÉGIONS I, administrateur de SAS NEXITY LOGEMENT

À l'étranger :

- Administrateur de : NEXITY Espana (Espagne)
- Liquidateur de : COMPANHIA IMMOBILIARIA DO SENA (Portugal) à compter du 23 décembre 2010
- Représentant permanent de SIG 30 PARTICIPATIONS, administrateur et Président du Conseil de NEXITY IG
- Représentant de SIG 30 PARTICIPATIONS, administrateur de NEXIBEL 1, NEXIBEL 2, NEXIBEL 3, NEXIBEL 5 (Belgique)
- Administrateur de NEXITY BELGIUM (ex NEXIBEL INVESTISSEMENT - ex NEXIBEL 4) (Belgique)
- Administrateur de NEXIBEL 6 (Belgique)
- Co-gérant de NEXIMUR (Belgique)

Expirés :

- Président de SAS NEXIMMO 3 (jusqu'au 12 février 2010)
- Administrateur de : COMPANHIA IMMOBILIARIA DO SENA (Portugal) jusqu'au 23 décembre 2010
- Représentant permanent de la SAS NEXITY LOGEMENT, administrateur de SA CRÉDIT FINANCIER LILLOIS (jusqu'au 18 mars 2010)
- Représentant permanent de NEXITY, administrateur de SA LAMY (jusqu'au 30 novembre 2010),
- Représentant permanent de SARI INVESTISSEMENTS, administrateur de SA NEXITY Services (jusqu'au 30 novembre 2010),
- Représentant de SAS NEXIM 4, Président de : SAS CANTON 2 (jusqu'au 29 novembre 2010)
- Représentant légal de SARI INVESTISSEMENTS, Président de : SAS NEXIMMO 1 (jusqu'au 12 février 2010), SAS NEXIMMO 6 (jusqu'au 12 février 2010), SAS NEXIMMO 9 (jusqu'au 12 février 2010), SAS NEXIMMO 31 (jusqu'au 12 février 2010),
- Représentant légal de SARI INVESTISSEMENTS, liquidateur de OPALE LEVALLOIS SAS (jusqu'au 20 octobre 2010)
- Eurosic : membre et Président du Conseil de surveillance
- SA VECTRANE : membre et Président du Comité de rémunération
- Représentant permanent d'Eurosic SA, administrateur de SA VECTRANE
- SA CRÉDIT FONCIER DE FRANCE, Administrateur
- Représentant permanent de SARI INVESTISSEMENTS, membre du Conseil de surveillance de : SAS GEPRIM CONSTRUCTION
- LAMY SA : membre du Comité d'audit
- Gérant de : SNC SOCIÉTÉ D'INVESTISSEMENTS EN IMMOBILIER, SNC NEXIMMO 27, SNC PUTEAUX AMENAGEMENT, SNC TISON RIVOLI, SNC VOLNEY SAINT MARTIN, SNC HAUT LAUVERT ANTIBES et SNC BERCY VAN GOGH
- Co-gérant de : SNC MARC SCHWOOB REPUBLIQUE
- Représentant légal de SARI INVESTISSEMENTS, gérante de : SNC 20 QUAI DU LAZARET
- Représentant légal de SARI INVESTISSEMENTS, co-gérante de : SCI PARC ST QUENTIN, SNC PARC ST QUENTIN 3
- Représentant permanent de SAS NEXIM 5, administrateur de : SAS SOCIÉTÉ IMMOBILIERE ESCE
- Représentant permanent de GEORGE V GESTION, administrateur de : SAS SEERI
- Représentant permanent de GCE IMMOBILIER : membre du Conseil de surveillance de SOCIÉTÉ LAMY SA
- Administrateur du GIE DES LONGS QUARTIERS

II.6. CONTRATS IMPORTANTS

II.6.1. Opérations avec les apparentés

II.6.1.1. Code de déontologie des SIIC

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

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

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

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

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

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

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

Les transactions et les contrats de prestations de services significatifs conclus avec des parties liées sont détaillés au chapitre II.6.1.2 du document de référence.

Les mécanismes préconisés de gestion des conflits d'intérêts sont détaillés dans les règlements intérieurs du Conseil d'administration et du Comité d'investissement.

II.6.1.2. Description des opérations avec les apparentés

Il convient de se référer à la note 9 des comptes consolidés d'Eurosic au 31 décembre 2010, figurant au chapitre I.3 du document de référence.

II.6.1.2.1. Conventions réglementées autorisées et poursuivies en 2010

Ces informations sont décrites dans le rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées figurant au chapitre I.8 du présent document de référence.

II.6.1.2.2. Conventions courantes signées en 2010

Convention de crédit-relais : Eurosic / BANQUE PALATINE :

Par convention en date du 30 juin 2009, la BANQUE PALATINE a accordé à Eurosic un crédit relais de 25 M€, à échéance 30 novembre 2009. Cette convention, prorogée une première fois jusqu'au 30 juin 2010, a fait l'objet d'une nouvelle prorogation le 7 septembre 2010 jusqu'au 31 décembre 2010.

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.

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

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 des actifs affectés aux autres activités accessoires ne dépasse pas 20% de de l'actif brut 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.

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 et de cession d'immeubles, ainsi que sur les produits de titres de filiales ayant opté pour le régime et de parts détenues dans des sociétés de personnes exerçant un objet identique à celle de la SIIC

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, 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'état de résidence du bénéficiaire et l'état de paiement des dividendes. Les dividendes prélevés sur les bénéficiaires 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.

Les titres de SIIC sont éligibles au PEA.

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 (ou à une autre société foncière à statut spécial) peut 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 est 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 ayant opté pour le régime SIIC.

Le non-respect de ces conditions par la société cessionnaire n'entraîne pas de remise en cause de l'imposition à taux réduit du cédant, mais entraîne l'application d'une amende de 25% pour le cessionnaire (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 est 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				HCA						
	Montant HT €		%		Montant HT €		%		Montant HT €		%		Montant HT €		%		Somme HT €		
	2010 (12 mois)	2009 (12 mois)	2010 (12 mois)	2009 (12 mois)	2010 (12 mois)	2009 (12 mois)	2010 (12 mois)	2009 (12 mois)	2010 (12 mois)	2009 (12 mois)	2010 (12 mois)	2009 (12 mois)	2010 (12 mois)	2009 (12 mois)	2010 (12 mois)	2009 (12 mois)	2010 (12 mois)	2009 (12 mois)	
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés																			
* Émetteur	123 080	168 090			123 581	123 858												246 661	291 948
* Filiales intégrées globalement	29 065	21 950			4 600				16 800	15 050								50 465	37 000
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes																			
* Émetteur		3 500																	3 500
* Filiales intégrées globalement																			
Sous total	152 145	193 540			128 181	123 858			16 800	15 050								297 126	332 448
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement																			
* Juridique, fiscal, social																			
* Autres (à préciser si > 10% des honoraires d'audit)																			
Sous-total																			
Total	152 145	193 540			128 181	123 858			16 800	15 050								297 126	332 448

II.8.2. Honoraires des experts évaluateurs

Exercice 2010 Honoraires d'expertise	CBRE	CATELLA	DTZ	TOTAL
Expertises immeubles				
* Émetteur	3 088	70 700		73 788
* Filiales intégrées globalement	24 770	10 300		35 070
Total	27 858	81 000		108 858

II.8.3. Procédure et arbitrage

Parc Saint Christophe – Cergy Pontoise (95)

Les expertises judiciaires liées au retrait de la société SELICOMI de l'Association Libre Syndicale (ASL) du Parc Saint Christophe dont la SAS Foncière du Parc est membre, sont toujours en cours.

III. RAPPORT FINANCIER ANNUEL

III.1. Comptes annuels

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2010 figurent au chapitre I.5 du document de référence.

III.2. Comptes consolidés

Les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2010 figurent au chapitre I.3 du document de référence.

III.3. Rapport de gestion de l'article 222-3 du règlement général de l'AMF

III.3.1. Analyse objective et exhaustive de l'évolution des affaires, du résultat et de la situation financière de la Société et de celles du Groupe qu'elle consolide. Description de ses principaux risques et incertitudes

Ces informations figurent au chapitre I.1 du document de référence.

III.3.2. Informations susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat

Ces informations figurent au chapitre 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 4.4.1 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.

163

III.4. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels et consolidés

Ces rapports figurent aux chapitres I.4 et I.6 du document de référence.

IV. COMMUNICATION AU COURS DES 12 DERNIERS MOIS

Langue	Titre	Date
Français	EUROSIC : Nombre d'actions et droits de vote Décembre 2009	7-janv.-10
Français	EUROSIC : Bilan Semestriel Contrat de Liquidité EUROSIC 31-12-09	7-janv.-10
Français	EUROSIC : Information mensuelle relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital	10-févr.-10
Français	EUROSIC : Résultats annuels 2009	17-févr.-10
Anglais	EUROSIC : Annual 2009 results	18-févr.-10
Français	EUROSIC : AGM du 14 avril 2010 - Modalités de mise à disposition des documents préparatoires	8-mars-10
Français	EUROSIC : Information relative au nombre d'actions et aux droits de vote	9-mars-10
Français	EUROSIC : Mise à disposition du document de référence 2009	25-mars-10
Français	EUROSIC : Nombre d'actions et droits de vote formant le capital	9-avr.-10
Français	EUROSIC : Activité T1 2010	14-avr.-10
Français	EUROSIC : Laurent Faure nommé Directeur Finances, Administration et Développement Corporate	16-avr.-10
Français	EUROSIC : Information mensuelle relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital	7-mai-10
Français	EUROSIC : dividende en actions	17-mai-10
Anglais	EUROSIC : Stock dividend	17-mai-10
Français	EUROSIC : Information mensuelle relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital	4-juin-10
Français	EUROSIC : Information mensuelle relative au nombre total d'actions et de droits de vote composant le capital	5-juil.-10
Français	EUROSIC : Déclaration de transactions sur actions propres réalisées du 5 juillet 2010 au 9 juillet 2010	12-juil.-10
Français	EUROSIC : Bilan semestriel du contrat de liquidité EUROSIC	12-juil.-10
Français	EUROSIC : Rachat d'actions	19-juil.-10
Français	EUROSIC cède un immeuble pour 28 M€ à Paris 10ème conformément à sa stratégie	22-juil.-10
Français	EUROSIC : déclaration de transactions sur actions propres réalisées du 19 juillet 2010 au 23 juillet 2010	26-juil.-10
Français	EUROSIC : Résultats premier semestre 2010	27-juil.-10
Anglais	EUROSIC : Half year results	27-juil.-10
Français	EUROSIC : Rachats d'actions semaine du 26 au 30 juillet 2010	2-août-10
Français	EUROSIC : Rapport financier au 30 juin 2010	4-août-10
Français	EUROSIC : Information mensuelle relative au nombre de droits de vote et d'actions composant le capital	4-août-10
Français	EUROSIC : Mise à disposition du rapport financier au 30 juin 2010	4-août-10
Français	EUROSIC : Déclaration de transactions sur actions propres	9-août-10
Français	EUROSIC : Déclaration de transactions sur actions propres réalisées du 9 août 2010 au 13 août 2010	17-août-10
Français	EUROSIC : Déclaration de transactions sur actions propres réalisées du 16 août 2010 au 20 août	24-août-10
Français	EUROSIC : Information mensuelle relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital	3-sept.-10
Français	EUROSIC loue son immeuble 52 Hoche au cabinet d'avocats international ALLEN & OVERY	5-oct.-10
Français	EUROSIC : Information mensuelle relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital	8-oct.-10
Français	EUROSIC : Activité au 30 Septembre 2010	20-oct.-10
Anglais	EUROSIC : Revenues and activity as of 30th September 2010	20-oct.-10
Français	EUROSIC : Rapport semestriel 2010 - Erratum	28-oct.-10
Français	EUROSIC : Rapport semestriel 2010 - Erratum	28-oct.-10
Français	EUROSIC : Rapport semestriel 2010	3-nov.-10
Français	EUROSIC : Mise à disposition du rapport financier semestriel 2010	4-nov.-10
Français	EUROSIC : Information mensuelle relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital	5-nov.-10
Français	EUROSIC : loue son immeuble JAZZ à un grand groupe industriel français, leader mondial sur son marché	1-déc.-10
Anglais	EUROSIC : lets the JAZZ office building in Boulogne to a world-leading industrial French corporate	1-déc.-10
Français	EUROSIC : Information mensuelle relative aux droits de vote	7-déc.-10

V. RESPONSABLE DU DOCUMENT, DE L'INFORMATION ET DU CONTROLE DES COMPTES

V.1. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

V.1.1. Responsable du Document de Référence

Monsieur Jean-Eric VIMONT
Président Directeur Général

V.1.2. Attestation du Responsable du Document de Référence

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

J'atteste qu'à ma connaissance, 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.

Les états financiers annuels et consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2010 présentés dans ce document ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux, figurant aux chapitres I.4 et I.6.

Les états financiers consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2008 présentés dans le document de référence déposé à l'AMF le 29 avril 2009 sous le numéro de visa D.08-0341 ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux, figurant au paragraphe 26.7 dudit document, qui contient une observation.

166

Monsieur Jean-Eric VIMONT
Président Directeur Général

Le 24 mars 2011

V.2. RESPONSABLE DU CONTRÔLE DES COMPTES

Commissaires aux comptes titulaires

- PriceWaterhouseCoopers Audit, 63, rue de Villiers, 92200 Neuilly-sur-Seine Représenté par Monsieur Guy Flury.
PriceWaterhouseCoopers Audit est une société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles.
Nommé en qualité de Commissaire aux comptes titulaire, à compter du 1^{er} janvier 2006, pour une durée de 6 exercices soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011.
- KPMG Audit, Immeuble Le Palatin 3 - Cours du Triangle, 92939 Paris La Défense Cedex Représenté par Monsieur Philippe Saint-Pierre.
KPMG Audit est une société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles.
Nommé en qualité de Commissaire aux comptes titulaire, à compter du 1^{er} janvier 2007, pour une durée de 6 exercices soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Commissaires aux comptes suppléants

- Monsieur Étienne BORIS, 63, rue de Villiers, 92200 Neuilly-sur-Seine
Nommé en qualité de Commissaire aux comptes suppléant, à compter du 1^{er} janvier 2006, pour une durée de 6 exercices soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011.
- Monsieur Malcolm Mc LARTY, 1, cours Valmy, 92923 Paris La Défense Cedex
Nommé en qualité de Commissaire aux comptes suppléant, à compter du 1^{er} janvier 2007, pour une durée de 6 exercices soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

VI. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Des exemplaires du présent document sont disponibles sans frais auprès de la Société ainsi que sur le site Internet de l'Autorité des Marchés Financiers (<http://www.amf-france.org>).

Pendant la durée de validité du document d'enregistrement, les documents suivants peuvent être consultés par voie électronique :

- acte constitutif et statuts d'Eurosic.
- les comptes sociaux et consolidés d'Eurosic

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 15 avril 2010 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. TABLEAU DE CONCORDANCE

Informations		Chapitres	Pages
1	PERSONNES RESPONSABLES	V	166
1.1	Personnes responsables des informations	V.1.1	166
1.2	Attestation du responsable	V.1.2	166
2	CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES	V.2	166
2.1	Coordonnées	V.2	166
2.2	Changements	V.2	166
3	INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES		
3.1	Informations des périodes	I.1 (§C de l'Introduction, §1.3 et §2.2)	9 ; 19 ; 26
3.2	Informations intermédiaires	N/A	
4	FACTEURS DE RISQUE	I.1 (§5)	41
5	INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR		
5.1	Histoire et évolution de la Société		
5.1.2	Raison sociale	II.1.1	139
5.1.2	Lieu et n° d'enregistrement	II.1.2	139
5.1.3	Date de constitution et durée	II.1.3	139
5.1.4	Siège social, forme juridique, législation, coordonnées	II.1.4	139
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 ; 29
6	APERÇU DES ACTIVITÉS		
6.1	Principales activités	I.1 (Préambule, §A et B de l'Introduction et §1.1)	8 ; 9 ; 13
6.2	Principaux marchés	I.1 (Préambule, §A et B 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	159
6.5	Position concurrentielle	N/A	
7	ORGANIGRAMME		
7.1	Synoptique	I.1 (§H de l'Introduction)	12
7.2	Liste des filiales	I.1 (§H de l'Introduction)	12
8	PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES, USINES ET ÉQUIPEMENTS		
8.1	Immobilisations corporelles importantes existantes ou planifiées	I.1 (§1.1.2 et annexe 1)	13 ; 53
8.2	Impact environnemental de l'utilisation de ces immobilisations	I.1 (§6.1)	47
9	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT		
9.1	Situation financière	I.1 (§1.2, §1.3 et §2.2)	15 ; 19 ; 26
9.2	Résultat d'exploitation	I.1 (§1.2 et §2.1)	15 ; 24

Informations		Chapitres	Pages
10	TRÉSORERIE ET CAPITAUX		
10.1	Capitaux	I.1 (§1.3) ; I.5	19 ; 95
10.2	Flux de trésorerie	I.1 (§1.3 et 5.5) ; I.3	19 ; 45 ; 63
10.3	Conditions de financement	I.1 (§1.3) ; I.3	19 ; 63
10.4	Conditions restrictives	I.1 (§1.3) ; I.3	19 ; 63
10.5	Sources de financement	I.1 (§1.3) ; I.3	19 ; 63
11	R&D BREVETS ET LICENCES	N/A	
12	INFORMATION SUR LES TENDANCES	I.1	6
12.1	Tendances	I.1 (§3.2)	29
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) ; I.8 ; II.5.2 ; II.5.6	29 ; 124 ; 148 ; 152
14.2	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de la Direction générale	II.5.2	148
15	RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES		
15.1	Rémunérations versées	I.1 (§4.2) ; II.5.4	32 ; 148
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) ; II.5.6	29 ; 152
16.2	Contrats de service liant les membres du Conseil d'administration	II.5.3	148
16.3	Informations sur les comités	I.1 (§4.1.3) ; I.8 (§1.3)	31 ; 126
16.4	Conformité aux règles du gouvernement d'entreprise	I.8 ; II.5.1	124 ; 147
17	SALARIÉS		
17.1	Répartition des effectifs	I.1 (§6.3.1)	50
17.2	Participations et stock-options	II.5.5	151
17.3	Accord de participation au capital	I.1 (§4.3)	35
18	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	II.2	139
18.1	Franchissements de seuil	I.1 (§4.4.1)	35
18.2	Droits de vote multiples	II.2.2	141
18.3	Contrôle	II.2.3	141
18.4	Accords d'actionnaires pouvant entraîner un changement de contrôle	II.2.4	141
19	OPÉRATION AVEC DES APPARENTÉS	I.3 ; 9.1 ; II.6.1.2	63 ; 86 ; 159

Informations	Chapitres	Pages
20	INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ	
20.1	Informations financières historiques	I.3 ; I.5 63 ; 95
20.2	Informations financières pro forma	N/A
20.3	États financiers – comptes sociaux	I.3 ; I.5 63 ; 95
20.4	Vérification des informations financières historiques annuelles	I.6 ; I.7 ; I.9 121 ; 122 ; 131
20.5	Dates des dernières informations financières	I.4 ; I.6 ; V.1 ; V.2 93 ; 121 ; 166 ; 166
20.6	Informations financières intermédiaires et autres	N/A
20.7	Politiques et distribution de dividendes	I.1 (§2.4) 28
20.8	Procédures judiciaires et d'arbitrage	II.8.3 162
20.9	Changement significatif de la situation financière ou commerciale	I.1 (§3.1) 29
21	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	
21.1.1	Capital social	I.1 (§4.1) ; II.3 29 ; 141
21.1.2	Autres actions	N/A
21.1.3	Actions auto détenues	I.1 (§4.4.3.1) 37
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.3 141
21.2	Actes constitutifs et statuts	II.4 142
21.2.1	Objet social	II.4.1 142
21.2.2	Résumé des dispositions concernant les organes d'administration et de direction	I.8 ; II.4.2 124 ; 142
21.2.3	Droits et privilèges des actions	II.4.3 145
21.2.4	Actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires	II.4.4 146
21.2.5	Conditions de convocation et d'admission aux Assemblées Générales	II.4.5 146
21.2.6	Éléments pouvant avoir pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle	II.4.6 147
21.2.7	Seuils au-dessus duquel toute participation doit être divulguée	II.4.7 147
21.2.8	Conditions régissant les modifications statutaires	II.4.8 147
22	CONTRATS IMPORTANTS	II.6.2 159
23	INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS	I.1 (§1.1.1) ; I.3(11) 13 ; 89
24	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	VI 167
25	INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS	I.1 (§G de l'Introduction) ; I.3 11 ; 63

Informations requises par le rapport financier	Chapitres	Pages
Attestation du Responsable du document	V.1	166
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)	III.3 ; I.1 ; I.1 (annexe 4) ; V	163 ; 6 ; 56 ; 166
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	37 ; 163
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	37 ; 163
États Financiers		
Comptes annuels	I.5	95
Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	I.6	121
Comptes consolidés	I.3	63
Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	I.4	93

Informations requises au titre du rapport du conseil d'administration sur les résolutions proposées à l'Assemblée Générale du 15 avril 2011	Résolution	Chapitres	Pages
Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2010	1	I.1 (§2), I.5, I.6	24 ; 95 ; 121
Affectation du résultat	2	I.1 (§2.4)	28
Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2010	3	I.1 (§1), I.3, I.4	13 ; 63 ; 93
Distribution exceptionnelle de réserves	4	I.1 (§2.4)	28
Approbation des conventions des articles L 225-38 et suivants du Code de Commerce	5	I.1 (§6.5)	51
Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de faire racheter par la Société ses propres actions	6	I.1 (§4.4.4)	38
Jetons de présence	7	I.1 (§4.2.1)	32
Ratification de la nomination de BPCE, en qualité de membre du Conseil d'administration	8	I.1 (§4.1.1 et §4.1.2) et I.8 (§1.1.1)	29 ; 31 ; 124
Ratification de la nomination de Nexity REIM, en qualité de membre du Conseil d'administration	9	I.1 (§4.1.2) et I.8 (§1.1.1)	31 ; 124
Ratification de la nomination de Nexity Entreprises, en qualité de membre du Conseil d'administration	10	I.1 (§4.1.2) et I.8 (§1.1.1)	31 ; 124
Ratification de la nomination de Nexity Participations, en qualité de membre du Conseil d'administration	11	I.1 (§4.1.2) et I.8 (§1.1.1)	31 ; 124
Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet d'annuler les actions rachetées par la Société	12	I.1 (§4.4.4)	38
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	13	I.1 (§4.4.4)	38
Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet d'attribuer gratuitement des actions ordinaires de la Société	14	I.1 (§4.4.4)	38



21 boulevard de la Madeleine
75001 PARIS
www.eurosic.fr