



**DOCUMENT DE REFERENCE  
EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2012**





Le présent document a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 22 février 2013, 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 2011 et le rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2011 tels qu'ils sont présentés aux pages 84 à 114 du document de référence déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 26 mars 2012 sous le numéro D.12-0216,
- les comptes consolidés relatifs à l'exercice clos au 31 décembre 2010 et le rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2010 tels qu'ils sont présentés aux pages 63 à 93 du document de référence déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 24 mars 2011 sous le numéro D.11-0174.

Les deux documents de référence cités sont disponibles sur le site de la Société ([www.eurosic.fr](http://www.eurosic.fr)), sur le site Internet de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) ainsi qu'au siège social de la Société, au 49, avenue d'Iéna, 75116 Paris.

# SOMMAIRE

<b>I. INFORMATIONS FINANCIÈRES AU 31 DECEMBRE 2012</b>	
I.1. Rapport de gestion	3
I.2. Résolutions de l'assemblée générale	64
I.3. Comptes consolidés d'Eurosic au 31 décembre 2012	65
I.4. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés d'Eurosic au 31 décembre 2012	99
I.5. Comptes annuels d'Eurosic au 31 décembre 2012	101
I.6. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels d'Eurosic au 31 décembre 2012	127
I.7. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements règlementées	129
I.8. Rapport du président du conseil d'administration sur la gouvernance et le contrôle interne	132
I.9. Rapport spécial des commissaires aux comptes, établi en application de l'article l225-235 du code de commerce, sur le rapport du conseil d'administration	143
I.10. Rapport du conseil d'administration sur les attributions gratuites d'actions	144
I.11. Rapports condensés sur les expertises immobilières	148
<b>II. RAPPORT SUR LE DEVELOPPEMENT DURABLE</b>	<b>153</b>
II.1. Données environnementales	154
II.2. Données sociétales	160
II.3. Données sociales	163
II.4. Attestation de présence et rapport d'assurance modérée du vérificateur indépendant sur les informations sociales, environnementales et sociétales	167
<b>III. RENSEIGNEMENTS JURIDIQUES</b>	<b>170</b>
III.1. Renseignements de caractère général	170
III.2. Principaux actionnaires	170
III.3. Historique du capital social	173
III.4. Actes constitutifs et statuts	175
III.5. Informations sur la gouvernance	181
III.6. Contrats importants et opérations avec les apparentes	193
III.7. Dépendance	194
III.8. Autres informations	197
<b>IV. RAPPORT FINANCIER ANNUEL</b>	<b>198</b>
<b>V. DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL</b>	<b>199</b>
<b>VI. RESPONSABLE DU DOCUMENT, DE L'INFORMATION ET DU CONTRÔLE DES COMPTES</b>	<b>202</b>
VI.1. Responsable du document de référence	202
VI.2. Responsable du contrôle des comptes	202
<b>VII. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC</b>	<b>204</b>
<b>VIII. TABLEAU DE CONCORDANCE</b>	<b>205</b>

# I. INFORMATIONS FINANCIÈRES ET JURIDIQUES

## I.1. RAPPORT DE GESTION

### SOMMAIRE

PRÉAMBULE.....	4
INTRODUCTION - CHIFFRES CLES.....	5
1 ACTIVITE ET ETATS FINANCIERS CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2012 .....	12
1.1 ACTIVITE DU GROUPE EUROSIC.....	12
1.2 RESULTATS CONSOLIDES DE L'EXERCICE 2012.....	14
1.3 SITUATION FINANCIERE DU GROUPE EUROSIC .....	19
1.4 PATRIMOINE ET ACTIF NET REEVALUES AU 31 DECEMBRE 2012 .....	22
2 ETATS FINANCIERS SOCIAUX AU 31 DECEMBRE 2012.....	28
2.1 COMPTE DE RESULTAT.....	28
2.2 SITUATION FINANCIERE DE LA SOCIETE .....	30
2.3 DELAI DE PAIEMENT .....	33
2.4 AFFECTATION DU RESULTAT ET DISTRIBUTION .....	33
3 ÉVOLUTION ET PERSPECTIVES D'AVENIR.....	34
3.1 ÉVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE .....	34
3.2 PERSPECTIVES D'AVENIR .....	34
4 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET CAPITAL SOCIAL.....	34
4.1 COMPOSITION DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION ET MANDATS EXERCES .....	34
4.2 REMUNERATION DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION .....	38
4.3 ACTIONNARIAT SALARIE.....	42
4.4 CAPITAL SOCIAL ET OPERATIONS SUR TITRES .....	42
5 PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES AUXQUELS EST EXPOSE LE GROUPE .	47
5.1 LES RISQUES JURIDIQUES.....	47
5.2 LES RISQUES INDUSTRIELS ET ENVIRONNEMENTAUX .....	49
5.3 LES RISQUES OPERATIONNELS.....	50
5.4 LES RISQUES FINANCIERS.....	52
5.5 ASSURANCES ET COUVERTURE DE RISQUE .....	54
6 AUTRES INFORMATIONS.....	56
6.1 RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT.....	56
6.2 CONVENTIONS REGLEMENTEES PASSEES PAR LA SOCIETE .....	56
6.3 INFORMATIONS RELATIVES AUX PARTICIPATIONS.....	57
ANNEXES.....	58

## PRÉAMBULE

Le présent rapport de gestion présente l'activité d'Eurosic au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012, les résultats de cette activité ainsi que celle du groupe Eurosic composé d'Eurosic et de ses filiales (le « **Groupe Eurosic** »). Il est établi conformément aux dispositions du Code de Commerce applicables.

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

Eurosic est cotée en continu sur le marché réglementé de NYSE Euronext à Paris, compartiment B.

## INTRODUCTION - CHIFFRES CLES

### **A/ Point sur la conjoncture économique et immobilière**

L'année 2011 avait été dans l'ensemble plutôt satisfaisante avec une croissance de +1,7 %, principalement due à l'activité du 1er trimestre. La conjoncture s'est par la suite dégradée et 2012 qui a affiché une croissance proche de + 0,1% en 2013, s'inscrit dans la continuité. Le taux de chômage métropolitain a augmenté en 2012 et devrait faire de même en 2013 allant jusqu'à dépasser 10,5 % en fin de période. L'emploi francilien devrait baisser légèrement en 2013, comme il l'a fait en 2012. Ces évolutions pèsent sur les dépenses de consommation des ménages : stables en 2012, elles devraient légèrement augmenter en 2013, autour de + 0,2%, une inflation plus faible (+ 1,7% contre + 2% en 2012) jouant notamment en leur faveur. Beaucoup d'entreprises vivent une situation délicate sur fond de marges compressées, de trésorerie assez tendue (même si une amélioration récente a été constatée pour les grandes entreprises), de carnets de commandes peinant à se remplir...Ce contexte a favorisé une baisse de l'investissement des entreprises non financières de l'ordre de - 0,2 % en 2012 qui devrait se poursuivre en 2013. Si au final la situation économique reste difficile, 2013 pourrait être une année décisive en ce qui concerne les défis présents et futurs : sortie viable de la crise de la zone euro, réformes structurelles, réduction des déficits publics...

#### **Marché locatif de bureaux en Ile-de-France**

Durant le 4ème trimestre 2012, la demande placée de bureaux en Ile-de-France s'est élevée à 580 500 m<sup>2</sup>, niveau supérieur à la moyenne depuis 2000. Pour autant, en raison d'un très bon 3ème trimestre, le plus actif depuis plus de 10 ans avec en outre trois transactions supérieures à 50 000 m<sup>2</sup>, une baisse importante durant le dernier trimestre (- 30 %) a été constatée.

Sur l'ensemble de l'année 2012, avec près de 2,4 millions de m<sup>2</sup> placés (- 3 % sur un an), l'activité a fait preuve d'une belle résistance malgré un contexte peu porteur (élections, hausse de la fiscalité, croissance économique atone...). En effet, même si attentisme et renégociations furent au rendez-vous, les mouvements ont été stimulés par les politiques d'optimisation des surfaces et de réductions des coûts par les utilisateurs.

Le relatif dynamisme du marché en 2012 s'explique notamment par le maintien des transactions > 5 000 m<sup>2</sup> qui, après un 1er semestre décevant (27 transactions pour 322 200 m<sup>2</sup> placés) sur fond de campagnes électorales, ont connu un regain durant la seconde partie de l'année. Au total, 70 transactions > 5 000 m<sup>2</sup> ont eu lieu en 2012 (71 en 2011), totalisant 1,1 million de m<sup>2</sup> placés (+8 %). Plus de 60 % de ces surfaces concernent des précommercialisations, signe que les utilisateurs ont été attirés par des surfaces de qualité et ont anticipé leurs besoins contrairement à la période 2008-2009.

Au 1er janvier 2013, l'offre de bureaux immédiatement disponibles en Ile-de-France enregistre un très léger ajustement à la hausse (+1 % sur le trimestre) pour s'afficher à 3,58 millions de m<sup>2</sup>, soit un taux de vacance de 6,5 %. L'absorption nette du marché est restée négative, la consommation de surfaces ayant principalement été compensée par des libérations de bureaux mais le plus souvent remis, à disposition des utilisateurs potentiels après rénovation. Cette relative stabilité au niveau francilien comporte toujours d'importantes disparités géographiques et structurelles qui ont eu tendance à s'accroître au cours de l'année : la tension perdure sur le marché parisien tandis que l'offre apparaît relativement abondante dans les secteurs périphériques.

En termes de valeurs locatives, au 1er janvier 2013, le loyer moyen pondéré francilien pour les surfaces neuves, restructurées ou rénovées enregistre une baisse de -1,3 % sur un an, à 295 € HT HC/m<sup>2</sup>/an. Le loyer moyen pour des surfaces en état d'usage évolue peu et s'affiche à 215 €. En dehors de Paris où la rareté de l'offre de qualité maintient les valeurs locatives faibles, les baisses ont été généralisées en périphérie. Les propriétaires, attentifs à la vacance de leur patrimoine, ont été nombreux à engager des baisses de valeurs de présentation, tendance observée depuis plus d'un an et qui s'est intensifiée tout au long de l'année dans les sous marchés fortement concurrentiels. Le marché reste marqué par les comportements très sélectifs des utilisateurs potentiels.

En parallèle, les avantages commerciaux sont restés conséquents et ont même eu tendance à augmenter sur la 2ème partie d'année. Pour une prise à bail > 2 000 m<sup>2</sup>, le cap des 2 mois de franchise de loyer par année d'engagement est fréquemment atteint, en contrepartie d'un engagement ferme d'au moins 6 ans. Pour les locations < 2 000 m<sup>2</sup>, les franchises accordées se situent en moyenne entre 1 et 1,5 mois par année d'engagement.

#### **Marché de l'investissement du bureau**

Sur l'ensemble de l'année 2012, 14,5 milliards d'euros d'engagements en immobilier d'entreprise banalisé ont été recensés en France. Malgré un environnement économique difficile, ces résultats apparaissent supérieurs aux attentes, avec un recul des volumes plus limité qu'escompté (-10 % sur un an). Après un 3ème trimestre en demi-teinte, la pression à la conclusion des affaires en fin d'année a une nouvelle fois joué, même en l'absence d'incitation fiscale.

Avec près de 5,4 milliards d'euros échangés, les 3 derniers mois de 2012 se positionnent comme le 2ème meilleur trimestre enregistré depuis la crise de 2008.

Cette résistance du marché s'explique notamment par la signature de grandes transactions qui ont soutenu les volumes tout au long de l'année. Ainsi, pas moins de 38 opérations supérieures à 100 M€ ont été enregistrées, représentant à elles seules 53 % des engagements annuels, malgré un contexte de financement toujours contraint. Le segment compris entre 100 et 200 M€ a été particulièrement actif, attestant de la liquidité du marché au-delà des mega-deals d'exception. A l'autre extrémité, le segment des petites transactions est demeuré dynamique tandis que les créneaux intermédiaires ont traversé un trou d'air. Les cessions d'un montant inférieur à 25 M€ ont été nombreuses (372 opérations), représentant près de 20 % des volumes engagés. Cette bipolarisation a temporisé la progression de la taille moyenne des opérations, qui s'établit légèrement en dessous des 30 M€.

2012 apparaît comme une année relativement médiocre pour les bureaux regardés dans leur ensemble. Avec 9,9 milliards d'euros échangés (- 20 % sur un an), ils n'ont représenté « que » 68,5 % des investissements France, un poids historiquement faible. En réalité, ce marché a été profondément dual, globalement réduit en périphérie francilienne et, dans une moindre mesure, en régions, tandis qu'il était extrêmement actif dans les quartiers d'affaires reconnus de la capitale. Ainsi, avec près de 5,6 milliards d'euros d'engagements enregistrés, 2012 représente la 2ème meilleure année pour les bureaux parisiens, juste derrière 2007 (6 milliards d'euros). Le QCA a été extrêmement recherché mais le secteur de Paris Sud a particulièrement performé, enregistrant un record absolu (2 milliards d'euros investis) grâce à des transactions d'envergure telles que l'immeuble Avant Seine dans la ZAC Paris Rive Gauche ou le 23-25 rue de l'Université dans le 7ème arrondissement. Si la qualité technique des immeubles de bureaux constitue toujours un critère de choix important, la forte attractivité des quartiers d'affaires traditionnels, dont le parc immobilier est globalement vieillissant, explique la relative faiblesse du poids des actifs neufs, récents ou restructurés dans les engagements bureaux (48 % en 2012 contre 57 % en 2010 et 2011). Ainsi, le marché des VEFA a continué de tourner au ralenti, représentant seulement 14 % des transactions bureaux. Et l'aversion au risque des investisseurs s'est traduite par une division par 3 des volumes de ventes « en blanc », qui après avoir pesé 76 % des VEFA bureaux en 2011 sont retombées à 37 %.

La dualité du marché de l'investissement en 2012 se retrouve dans la typologie des acteurs. Les grandes transactions ont été essentiellement le fait des institutionnels étrangers, capables de mobiliser d'importants volumes de fonds propres.

Ainsi, 87 % des transactions dépassant les 200 M€ ont été le fait d'investisseurs internationaux. Cette forte réinternationalisation du marché s'est accompagnée d'une diversification de l'origine des acteurs transfrontaliers, avec en particulier la montée en régime des fonds souverains. Ces derniers, après plusieurs années de présence sur le marché français préférentiellement via des fonds, se sont en 2012 engagés en direct, attirés par les « trophy assets » parisiens.

Le reste du marché a quant à lui été majoritairement animé par des acteurs nationaux plus traditionnels, avec en premier lieu les assureurs et les SCPI, qui bénéficient toujours d'une excellente collecte. En revanche, les acteurs ayant davantage recours à l'effet de levier ou à la recherche de rendement sont demeurés en retrait.

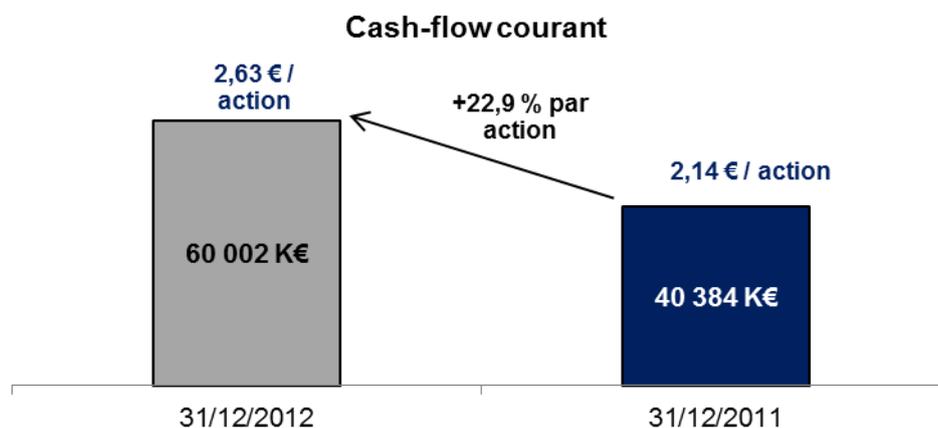
Source : CBRE

## **B/ Résultats 2012 : forte hausse du cash-flow courant de 22,9% par action dilué**

Le cash-flow courant de l'exercice s'élève à 60,0 M€ contre 40,4 M€ en 2011, soit une progression de 48,6% en valeur.

Le cash-flow par action, calculé sur le nombre moyen pondéré d'actions de la période, progresse de 22,9% à 2,63 € par action contre 2,14 € en 2011.

Cette évolution est le résultat de l'accroissement des loyers nets de 18,4%, et du désendettement accompagné de la restructuration des instruments financiers menés au cours de l'exercice.



### C/ Augmentation de 2,8% de la valeur du patrimoine immobilier à périmètre constant

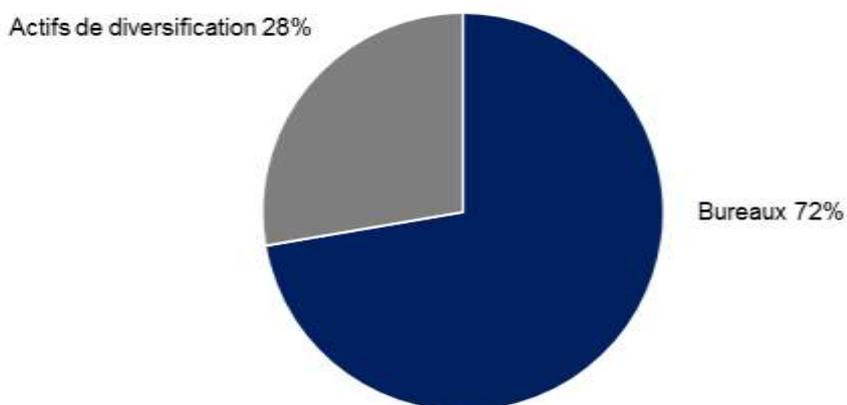
Le groupe a mené sur 2012 une politique dynamique de cession portant sur près de 30% de ses actifs, dont les immeubles 52 Hoche (Paris 8) et Avant-Seine (Paris 13). Évalué à 1 381,7 M€ hors droits au 31 décembre 2012, le patrimoine immobilier en quote-part de détention est en baisse de 345 M€ sur l'exercice.

A périmètre constant, la valeur du patrimoine immobilier est en progression de 2,8%. Il est constitué majoritairement de bureaux (72%). Les actifs de diversification (28%) sont principalement composés d'actifs de loisirs et de logements.

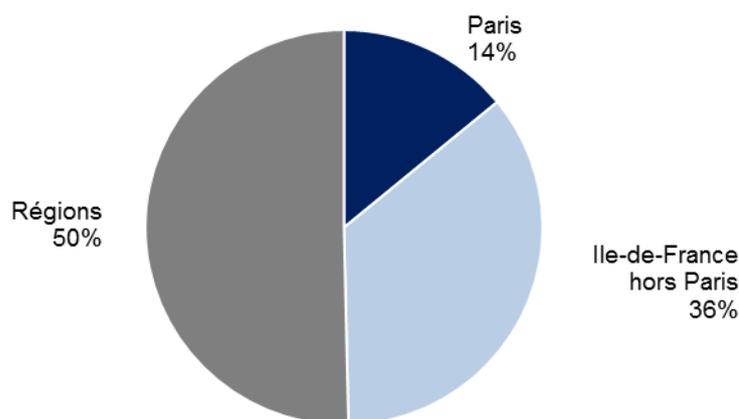
Au cours du dernier trimestre 2012, Eurosic a initié de nouvelles opérations de développement, acquis un ensemble de logements auprès du groupe EDF pour 120 M€ et une participation de 19,9 % dans l'OPCI Euler Hermes Real Estate dont l'immeuble de bureaux est repris à sa juste valeur pour la quote-part détenue par Eurosic.

Au 31 décembre 2012 le taux d'occupation est stable à 99,1% dont 98,8% pour les seuls actifs de bureaux.

Répartition sectorielle du patrimoine Eurosic au 31 décembre 2012 (en valeur) :



Répartition du patrimoine d'Eurosic par secteur géographique au 31 décembre 2012 (en valeur) :

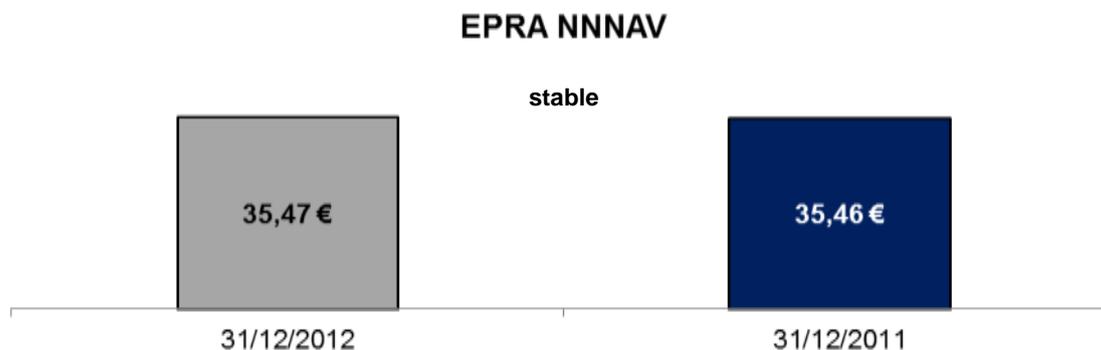


La durée moyenne des baux est de 5,8 ans, générant des cash-flows récurrents et sécurisés.

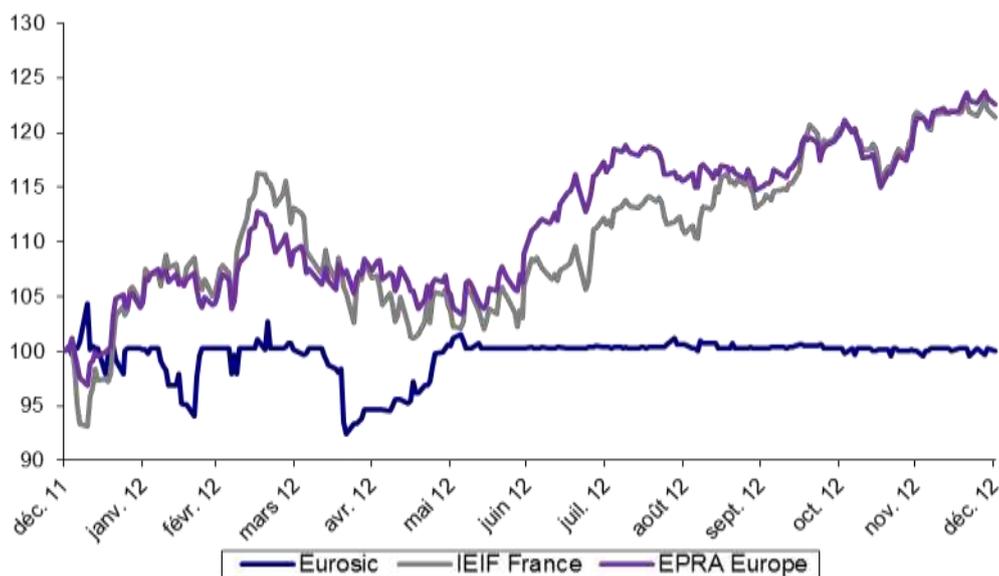
Le rendement brut moyen des actifs loués, hors droits, s'élève à 7,6% au 31 décembre 2012 contre 7,0% fin 2011.

#### D/ Stabilité de l'EPRA NNAV à 35,47 € / action dilué

L'Actif Net Réévalué Triple Net (NNNAV) calculé sur la base de la juste valeur hors droits des immeubles en suivant la méthodologie de l'EPRA (European Public Real Estate Association) s'élève à 35,47 € par action dilué au 31 décembre 2012. Il est stable par rapport au 31 décembre 2011. Cette évolution, plus limitée que celle du patrimoine, résulte de l'évolution des taux et de son impact sur la juste valeur de la dette à taux fixe et des instruments financiers. L'Actif Net Réévalué est pour sa part en progression de 2,2% sur la période.



#### E/ Evolution du cours de bourse et des indices EPRA Zone Euro et IEIF SIIC France



En raison de la faible liquidité du titre, Eurosic affiche une stabilité du cours de bourse en comparaison à l'indice EPRA Eurosic et IEIF SIIC France.

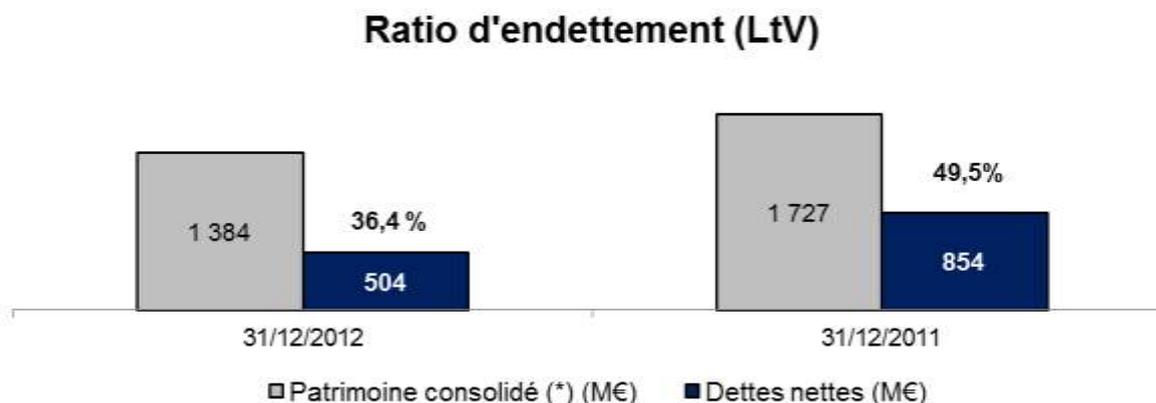
Coupon non réinvesti	2012
Eurosic	- %
EPRA Europe	+21,4%
IEIF SIIC France	+22,6%

## **F/ Réduction du ratio d'endettement net consolidé (« LTV ») à 36,4 %**

La cession des actifs Avant Seine (Paris 13), 52 Hoche (Paris 8) et de quelques immeubles du portefeuille Palmer, ont permis de procéder au remboursement anticipé de 284 M€ de financements bancaires.

Au cours du dernier trimestre 2012, l'acquisition du portefeuille de logements a été financé par un prêt de 68 M€ tandis que l'OPCI Euler Hermes a été financée par la trésorerie d'Eurosic.

La forte réduction du ratio d'endettement net consolidé qui s'établit à 36,4% contre 49,5% au 31/12/2011 (p.m. covenant 60,0%) s'explique par le désendettement net et la trésorerie provenant des cessions. Rapporté au patrimoine droits inclus, le ratio d'endettement est de 33,7% contre 47,2% l'an passé.



(\*) Le patrimoine consolidé est constitué de la juste valeur des immeubles de placement et de la valeur des titres mis en équivalence.

## **G/ Changement d'actionariat au 31 décembre 2012**

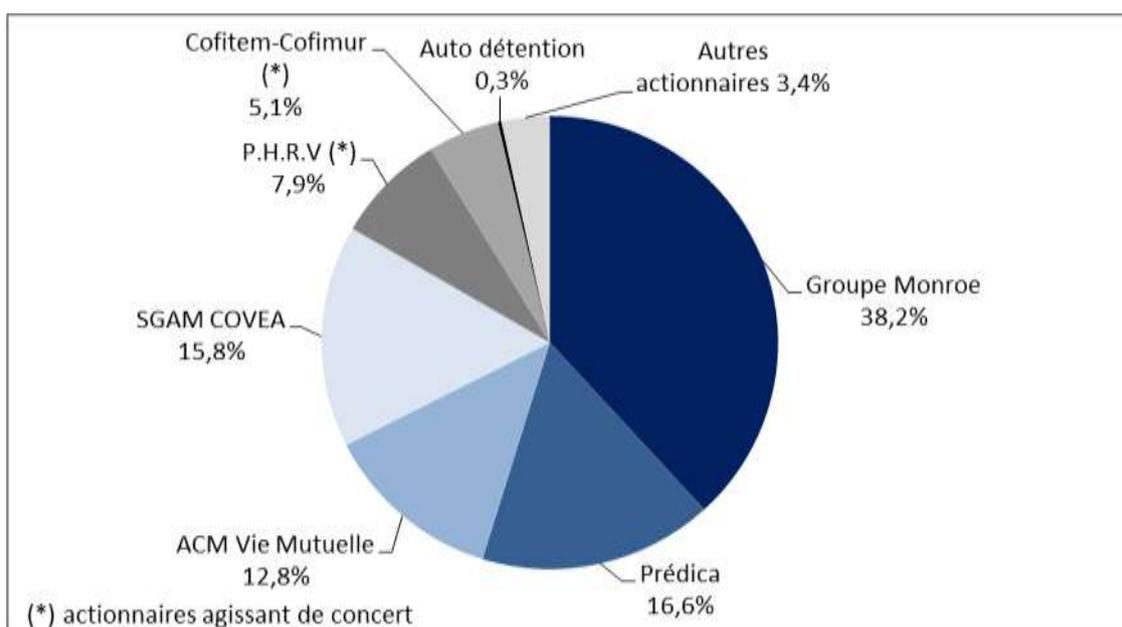
Dans le cadre d'un reclassement interne, le 11 juin 2012 la société anonyme ACM Vie SA a cédé 2 915 441 actions Eurosic à la société ACM Vie, société d'assurance mutuelle, représentant autant de droits de vote, soit 12,76% du capital et des droits de vote de cette société dans Eurosic.

Au 23 novembre 2012, la société anonyme Monroe a cédé 8 715 530 actions Eurosic au profit de la société anonyme Immobilière Monroe, sa filiale détenue à 100% et agissant de concert avec elle, représentant 38,16% du capital et des droits de vote de la Société.

Sur le fondement de l'article 234-9, 7° du règlement général, l'Autorité des marchés financiers a octroyé une dérogation à l'obligation de déposer un projet d'offre publique, considérant que l'opération par laquelle la société Monroe a transférée sa participation dans Eurosic à sa filiale à 100% agissant de concert avec elle, la société Immobilière Monroe, consiste en un reclassement intra-groupe de ladite détention sans incidence sur le niveau de la détention de la famille Ruggieri.

Enfin, le 28 décembre 2012, dans le cadre d'un reclassement interne au sein du groupe Covéa, dont SGAM Covea est la société faîtière, les participations des sociétés opérationnelles du groupe ont été regroupées au sein d'une même structure, la société Covéa Coopérations. SGAM Covéa détient directement et indirectement 3 619 327 actions Eurosic représentant 15,8 % du capital et droits de vote de cette société.

La composition de l'actionnariat au 31 décembre 2012 est la suivante :



## **H/ Gouvernance**

La composition du Conseil d'administration d'Eurosic et de ses différents Comités est la suivante au 31 décembre 2012 :

### **Conseil d'administration :**

Monsieur Yan Perchet, Président Directeur Général  
Monsieur Gérard Aubert\*  
Monsieur François Couchou-Meillot  
Monsieur Philippe Depoux \*  
Madame Marie-Françoise Dubail \*  
Monsieur Jean-Paul Sorand\*  
ACM VIE représentée par Monsieur François Morrisson  
GMF VIE représentée par Monsieur Philippe Narzul  
MONROE représentée par Monsieur Charles Ruggieri  
Paris Hôtels Roissy Vaugirard (PHRV) représentée par Monsieur François Thomazeau  
PREDICA représentée par Madame Françoise Debrus

(\*) *Administrateurs indépendants*

### **Comité d'investissement :**

Monsieur Gérard Aubert, Président  
Monsieur François Couchou-Meillot  
ACM VIE représentée par Monsieur François Morrisson  
GMF VIE représentée par Monsieur Philippe Narzul  
MONROE représentée par Monsieur Charles Ruggieri  
Paris Hôtels Roissy Vaugirard (PHRV) représentée par Monsieur François Thomazeau  
PREDICA représentée par Madame Françoise Debrus

### **Comité d'audit et des comptes :**

Monsieur Jean Paul Sorand, Président  
Monsieur François Couchou-Meillot  
Madame Marie-Françoise Dubail  
PREDICA représentée par Madame Françoise Debrus

### Comité des nominations et des rémunérations :

Madame Marie-Françoise Dubail, Présidente  
Monsieur Gérard Aubert  
MONROE représentée par Monsieur Charles Ruggieri

### Comité de développement durable :

Monsieur Philippe Depoux, Président  
Paris Hôtels Roissy Vaugirard (PHRV) représentée par Monsieur François Thomazeau  
GMF VIE représentée par Monsieur Philippe Narzul

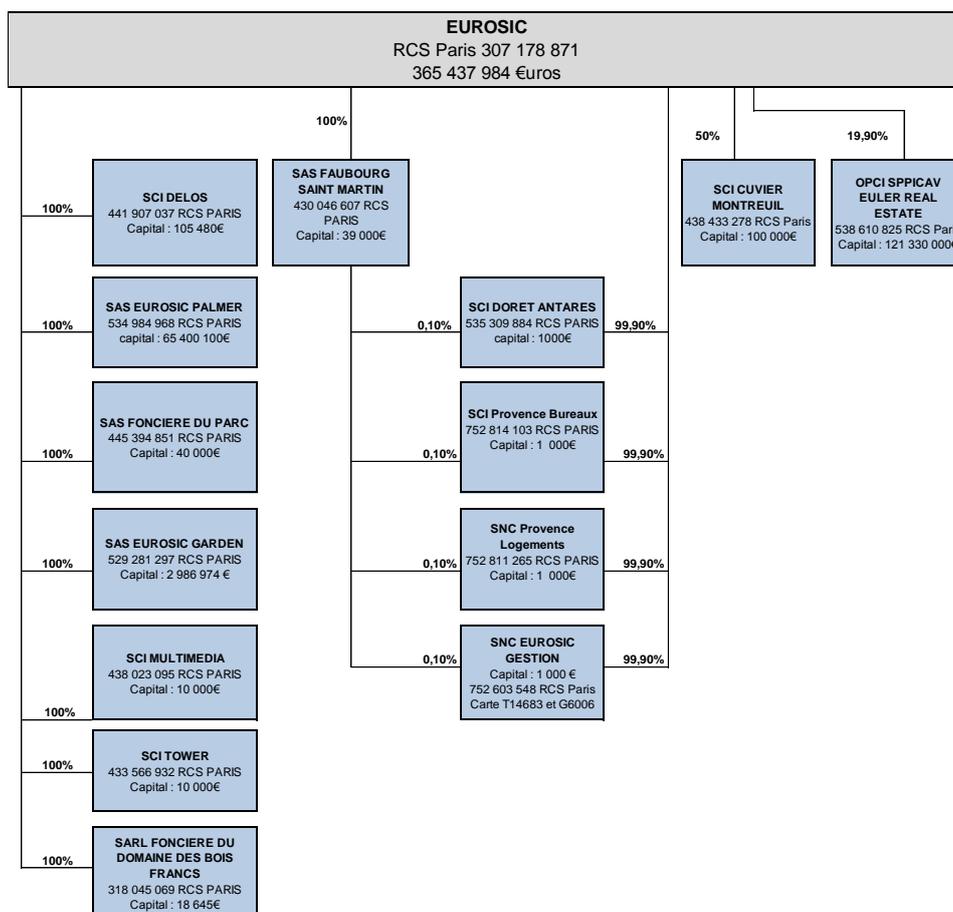
Pour plus de détails sur la composition du Conseil d'Administration et des Comités, veuillez-vous reporter au paragraphe 4.1 du présent rapport de gestion.

## I/ Organigramme du Groupe Eurosic

Le Groupe Eurosic se compose de 12 sociétés détenues à 100% portant chacune un ou plusieurs actifs immobiliers, d'une société détenue en partenariat à 50 / 50 avec la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) portant un actif immobilier et depuis le 4 décembre 2012 d'une participation à hauteur de 19,9% dans l'Organisme de Placement Collectif Immobilier ("OPCI") Euler Hermes Real Estate.

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.

### Organigramme du Groupe Eurosic au 31 décembre 2012 :



## 1 ACTIVITE ET ETATS FINANCIERS CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2012

### 1.1 Activité du Groupe Eurosic

#### 1.1.1 Faits marquants 2012

##### **Changement de Président Directeur Général**

Lors de sa réunion du 17 avril 2012, le Conseil d'administration a décidé de mettre fin au mandat de Président Directeur Général de la Société de Monsieur Jean-Eric Vimont avec prise d'effet à l'issue de l'Assemblée Générale du 17 avril 2012.

Le Conseil a désigné Monsieur Yan Perchet, administrateur de la Société, en qualité de Président Directeur Général jusqu'à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

##### **Remboursement anticipé de 282 M€ de financement bancaire**

Les cessions des actifs Avant Seine et 52 Hoche ont permis le remboursement anticipé de 270 M€ de financements bancaires, auxquels s'ajoutent 12,4 M€ de remboursement résultant des ventes sur le portefeuille Palmer.

##### **Accord de partenariat avec ACM Vie et Prédica**

Eurosic, Predica et ACM Vie ont signé le 16 novembre 2012 un accord de partenariat en vue de l'étude d'opérations d'acquisitions d'actifs immobiliers n'entrant pas dans la stratégie d'investissement direct d'Eurosic pour un montant maximal global de 225M€.

L'Accord définit les principes de leur partenariat et les conditions dans lesquelles ceux-ci pourraient se concrétiser au sein d'une ou plusieurs sociétés dédiées à chaque opération en définissant notamment les principes devant régir la détention et le transfert des titres ainsi que de la gouvernance de la ou des sociétés qu'elles viendraient à détenir.

##### **Création d'Eurosic Gestion**

Afin de réaliser des prestations de gestion immobilière, d'administration d'immeubles et de maîtrise d'ouvrage déléguée dans le cadre de la réalisation de travaux de réhabilitation portant sur des immeubles pour le compte d'Eurosic, de certaines filiales et de tiers, le Groupe s'est doté d'une filiale, dénommée Eurosic Gestion, titulaire des cartes professionnelles mentions "Gestion Immobilière" et "Transactions sur Immeubles et Fonds de Commerce", délivrées le 2 août 2012 par la Préfecture de Paris sous les numéros G6006 et T14683.

#### **Faits marquants immobiliers**

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

- **Cession 2012**

Au cours de l'exercice 2012, le Groupe Eurosic a vendu pour 530 M€ d'actifs, dont les immeubles Avant Seine (Paris 13) et 52 Hoche (Paris 8) à un fonds d'investissement conseillé par J.P.Morgan Asset Management. Les autres cessions ont porté sur les actifs d'Illkirch (67), de Paris Terrasse (Paris 17), de Lord Byron (Paris 8) et d'un des bâtiments de Villepinte (93) et sont issues du portefeuille Palmer acquis en octobre 2011.

- **Acquisition et développement**

##### **Signature de deux promesses d'acquisition portant sur un ensemble immobilier "Laffitte-Lafayette"**

Le 24 juillet 2012, Eurosic a signé deux promesses en vue de l'acquisition auprès d'Allianz IARD d'un ensemble immobilier de 9 225 m<sup>2</sup>, situé 27 rue Laffitte et rue 22-24-26 rue Lafayette à Paris 9ème, composé d'un immeuble de bureaux majoritairement vide devant faire l'objet d'une restructuration puis d'une location et d'un immeuble de logements destinés à être cédés après travaux.

##### **Acquisition de parts de l'OPCI Euler Hermes Real Estate pour le redéveloppement de l'ancien siège d'Euler Hermes**

Le 4 décembre 2012, Eurosic, Prédica et ACM Vie ont acquis conjointement 40% des parts de l'OPCI Euler Hermes Real Estate, propriétaire du siège historique d'Euler Hermes, un immeuble de bureau d'environ 12 400 m<sup>2</sup>, situé à l'angle de la rue Euler et de la rue Bassano, à quelques mètres des Champs Elysées.

L'acte réitératif de cession desdites parts a été signé le 4 décembre 2012.

Depuis juillet 2012, Eurosic Gestion est opérateur du projet de redéveloppement de l'immeuble, libéré depuis juin 2012 par Euler Hermes, et à ce titre a perçu 0,2 M€ d'honoraires en 2012.

##### **Acquisition du Portefeuille "Garden"**

Le 21 décembre 2012, Eurosic a acquis auprès de GGF, filiale d'EDF, un portefeuille de 609 logements d'une valeur droits inclus de l'ordre de 120 M€. Cette acquisition est financée par la trésorerie de la Société et un prêt bancaire de 68 M€ sur 7 ans octroyé par Natixis.

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

Au cours de l'exercice 2012, le Groupe Eurosic a signé des nouveaux baux sur plus de **23 500 m<sup>2</sup>** dont notamment :

**Terra Nova II - Montreuil (93)**

Eurosic a signé avec 2 filiales de France Telecom sur cet immeuble en octobre 2012 deux baux verts totalisant 6 500 m<sup>2</sup> de bureaux, concomitamment à la libération anticipée de TUI France sur une partie de ses surfaces. Les baux d'une durée ferme de 6 ans prennent effet au 1er janvier 2013.

L'immeuble Terra Nova 2 appartient à la SCI Cuvier Montreuil détenue conjointement par Eurosic et la Caisse des Dépôts et Consignations

**Galaxia Blagnac (31)**

Dans le cadre de sa politique partenariale auprès de ses grands comptes, EUROSIC a signé en décembre 2012 un bail vert avec EADS sur la totalité de l'ensemble Galaxia à Blagnac (31), soit 15 414 m<sup>2</sup> répartis sur trois immeubles.

L'un de ces trois immeubles abritait déjà la direction générale du Groupe EADS depuis septembre 2012, qui s'étend aujourd'hui sur l'ensemble du site. Eurosic accompagne ainsi EADS dans sa stratégie d'expansion sur Toulouse.

1.1.2 Description du patrimoine

1.1.2.1 Composition du patrimoine : 72% de bureaux

Au 31 décembre 2012, le patrimoine du Groupe Eurosic s'élève à 1 381,7 M€ hors droits (1 449,9 M€ droits inclus). Il est concentré sur des actifs de bureaux (72%). Le solde du portefeuille se répartit entre des actifs de logements, de loisirs et de logistique.

Les actifs sont concentrés, en valeur, à 50,4% en régions et 49,6% en Île-de-France, dont 14,0% à Paris.

**Répartition du patrimoine par classe d'actifs**

Classe d'actifs	% des actifs en valeur HD au 31/12/2012	Valorisation HD au 31/12/2012 (M€)
Bureaux	72,3%	998,3
Actifs de diversification	27,7%	383,4
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>	<b>1 381,7</b>

**Répartition géographique du patrimoine**

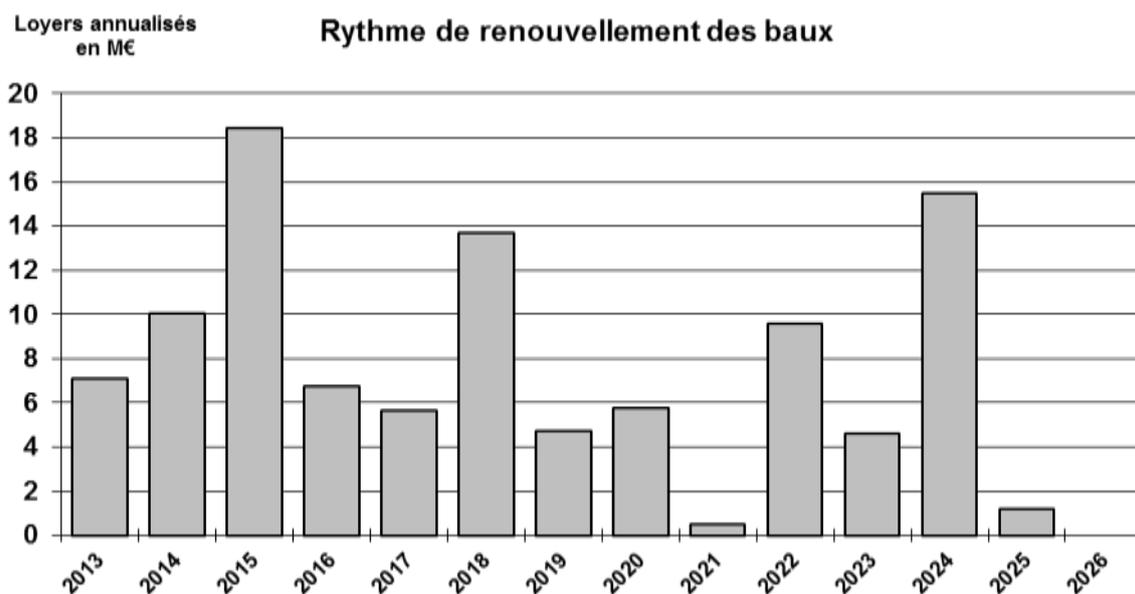
Localisation	% des actifs en valeur HD au 31/12/2012	Valorisation HD au 31/12/2012 (M€)
Paris	14,0%	194,0
Ile-de-France	35,6%	492,0
Régions	50,4%	695,7
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>	<b>1 381,7</b>

### 1.1.2.2 Baux : durée ferme résiduelle des baux supérieure à 5 ans

Classe d'actifs	Taux d'occupation au 31/12/2012	Durée ferme résiduelle des baux (années)
Bureaux	98,8%	4,3
Actifs de diversification	100,0%	9,5
<b>Total</b>	<b>99,1%</b>	<b>5,8</b>

Le taux d'occupation du patrimoine est stable à 99,1% au 31 décembre 2012. Ce taux intègre les baux du portefeuille de logements Garden acquis fin 2012.

La maturité moyenne des baux jusqu'à la prochaine sortie possible de locataire atteint 5,8 ans. Les options de sortie dans les trois prochaines années représentent 30% des loyers annuels.



## 1.2 Résultats consolidés de l'exercice 2012

### 1.2.1 Périmètre de consolidation et principes comptables

Au 31 décembre 2012, le périmètre de consolidation du Groupe Eurosic comprend trois nouvelles sociétés, la SAS Eurosic Garden qui porte les actifs de logements acquis auprès d'EDF, la SNC Eurosic Gestion, société de gestion du groupe, et l'OPCI Euler Hermes Real Estate dans laquelle Eurosic a pris une participation de 19,9%.

Le périmètre est constitué d'Eurosic SA, de 10 sociétés consolidées par intégration globale et de la SCI Cuvier Montreuil intégrée proportionnellement à son pourcentage de détention par Eurosic S.A. de 50%. L'OPCI Euler Hermes Real Estate est mis en équivalence et deux sociétés sans activité sur l'exercice ne sont pas consolidées (SNC Provence Logements et SCI Provence Bureaux).

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 2012. Les principes comptables appliqués par le Groupe sont identiques à ceux utilisés l'année précédente. L'amendement à la norme IFRS 7, d'application obligatoire au 1er janvier 2012, n'a pas eu d'impact significatif sur les états financiers consolidés au 31 décembre 2012.

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 un bénéfice de +5,9 M€ au 31 décembre 2012 contre une perte de -24,1 M€ en 2011.

Cette évolution provient de la traduction au compte de résultat des effets suivants :

- Accroissement des loyers de 18% qui traduit l'effet des mises en location des actifs 52 Hoche, Jazz et Quai 33 et de l'acquisition du portefeuille Palmer. Cet effet est supérieur aux réductions des loyers consécutives aux cessions d'actifs qui impactent le chiffre d'affaires des 6 derniers mois de 2012.
- Progression des frais de structure liée à l'accroissement des effectifs, au départ d'un mandataire et au déménagement des locaux.
- Réduction des reprises de dépréciation d'actifs qui traduisaient en 2012 une appréciation du portefeuille de 10,2 M€ contre 14,4 M€ en 2011.
- Progression des résultats de cessions de 1,5 M€.
- Inscription dans le résultat 2011 des frais d'acquisition du portefeuille Palmer en application de la norme IFRS 3R pour -13,6 M€, sans objet en 2012.
- Ajustement de valeurs des instruments financiers en réduction de 3,5 M€.
- Réduction du coût de l'endettement financier net de 4,3 M€ après les remboursements anticipés pratiqués et l'annulation d'instruments financiers.

La décomposition du compte de résultat en est la suivante :

Compte de résultat consolidé détaillé (K€)	31/12/2012	31/12/2011	Variation
<b>Loyers nets</b>	<b>102 373</b>	<b>86 231</b>	<b>18,7%</b>
Frais de structure	-11 853	-7 452	59,1%
Amortissements, provisions et dépréciations	-32 373	-27 719	16,8%
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>58 147</b>	<b>51 061</b>	<b>13,9%</b>

Résultat de cession des immeubles	9 263	7 682	20,6%
Effet des regroupements d'entreprise	-	-13 558	-%
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>67 409</b>	<b>45 186</b>	<b>49,2%</b>

Produits financiers	3 172	1 893	67,6%
Charges financières	-39 639	-42 652	-7,1%
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-36 467</b>	<b>-40 759</b>	<b>-10,5%</b>
<b>Ajustement de valeur des instruments financiers</b>	<b>-25 075</b>	<b>-28 553</b>	<b>-12%</b>
<b>Quote-part des sociétés mises en équivalence</b>	<b>53</b>	<b>-</b>	<b>-%</b>
<b>Impôts sur les bénéfices</b>	<b>-</b>	<b>-5</b>	<b>-100%</b>

<b>Résultat net consolidé</b>	<b>5 920</b>	<b>-24 131</b>	<b>-124,5%</b>
Nombre moyen d'actions dilué	22 826 912	18 874 971	20,9%
<b>Résultat net consolidé dilué / action</b>	<b>0,26 €</b>	<b>-1,28 €</b>	<b>-120,3%</b>

**Résultat et autres éléments du résultat global total de la période**

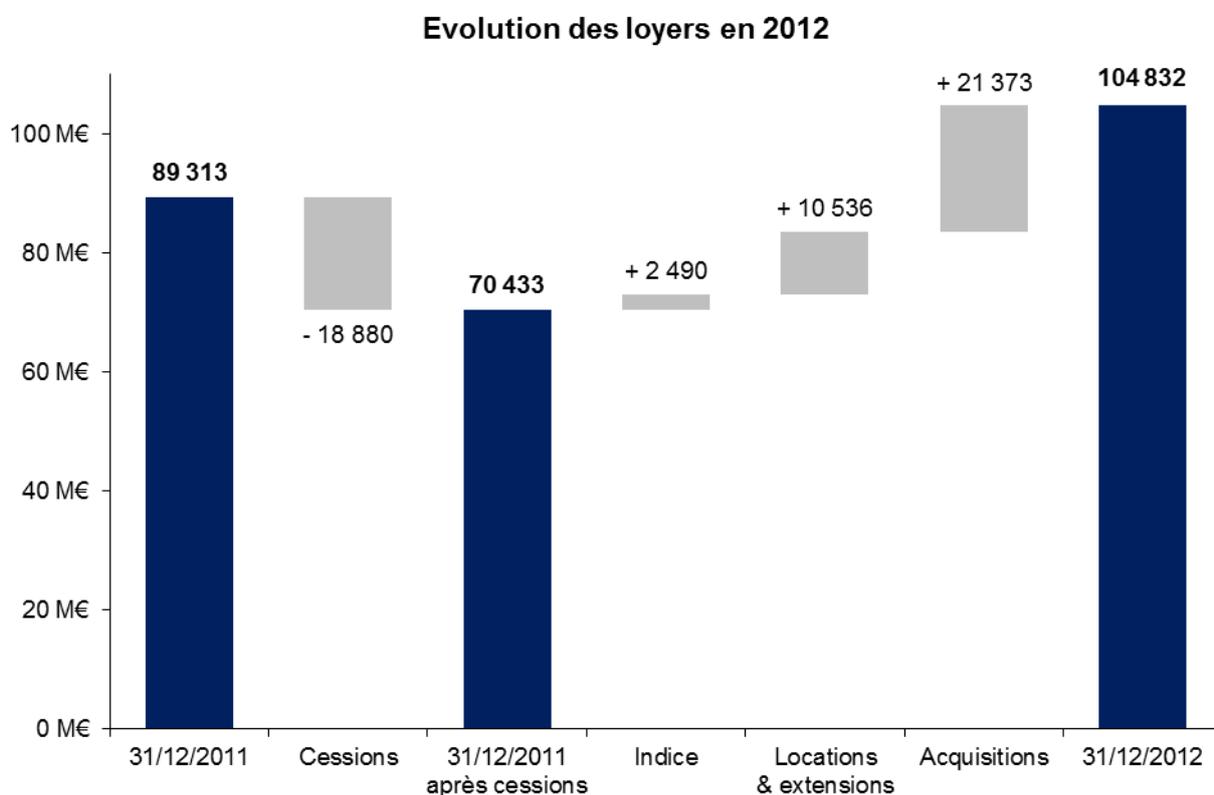
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>5 920</b>	<b>-24 131</b>	<b>-124,5%</b>
Couverture des flux de trésorerie (nette d'impôt)	13 702	16 423	-16,6%
<b>Résultat global total de la période</b>	<b>19 622</b>	<b>-7 708</b>	<b>-354,6%</b>

### 1.2.2 Evolution des loyers nets

La décomposition des loyers nets est la suivante :

(K€)	31/12/2012	31/12/2011
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>104 832</b>	<b>89 313</b>
Charges immobilières non récupérées	-2 459	-3 081
<b>Total loyers nets</b>	<b>102 373</b>	<b>86 231</b>
<b>Loyers nets / revenus locatifs</b>	<b>97,7%</b>	<b>96,5%</b>

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 bruts du Groupe ont augmenté de 17,4% en 2012 pour atteindre 104,8 M€.

Les effets de périmètre sont consécutifs aux cessions intervenues en 2011 et 2012 (-18,9 M€), à l'acquisition du portefeuille Palmer en octobre 2011 (+21,1 M€) et du portefeuille de logements Garden en décembre 2012 (0,3 M€).

A périmètre constant, l'évolution ressort à +18,5 %, dont +15,0% proviennent de l'effet en année pleine des mises en location en 2011 des immeubles 52 Hoche (Paris 8), et Jazz (Boulogne 92) et de la location de la tour Quai 33 (Puteaux 92). Les indexations de loyers représentent 3,5% de progression.

Les revenus locatifs bruts de l'exercice proviennent à 80% du patrimoine de bureaux et pour 20% des actifs de diversification.

Les dix principaux locataires d'Eurosic sur 2012, présents au 31 décembre 2012, représentent plus de 56% des loyers de l'exercice. Il s'agit de Pierre & Vacances, SPIE, Natixis Global Asset Management, Gras Savoye,

Intermarché, Sofrica, Atos Wordline, EADS, Michelin et France Telecom. A la clôture de l'exercice, les dépréciations de créances impayées représentaient 1,1% des revenus locatifs de l'année.

Le ratio de loyers nets sur revenus locatifs bruts s'améliore de 1% pour s'établir à 97,7% en 2012.

### 1.2.3 Résultat opérationnel

(K€)	31/12/2012	31/12/2011	Variation
<b>Loyers nets</b>	<b>102 373</b>	<b>86 231</b>	<b>19%</b>
Frais de structure	-11 853	-7 452	59%
Amortissements, provisions et dépréciations	-32 373	-27 719	17%
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>58 147</b>	<b>50 992</b>	<b>14%</b>
Plus-value nette/ cession d'immeubles	9 263	7 682	21%
Effets des regroupements d'entreprise	-	-13 558	-100%
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>67 409</b>	<b>45 186</b>	<b>49%</b>

Les frais de structure progressent de 59% sur l'exercice à 11,9 M€, principalement du fait de l'accroissement des effectifs et notamment de l'intégration en année pleine de l'équipe de gestion des actifs du portefeuille Palmer. Eurosic a connu également sur 2012 des charges non récurrentes liées au départ d'un mandataire et au transfert du siège social.

Le Groupe a réalisé au 31 décembre 2012 des tests de dépréciation de ses actifs immobiliers. En application d'IAS 36, la valeur recouvrable a été déterminée sur la base des tests de valorisation réalisés par les experts en retenant la plus élevée entre la «juste valeur» diminuée des coûts de la vente (valeur vénale HD ou valeur net vendeur), et la «valeur d'utilité» qui reflète une estimation des flux de trésorerie futurs (méthode par actualisation des cash-flow ou DCF).

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

A l'issue de ces tests, Eurosic a comptabilisé une reprise de dépréciations nettes égale à 9,8 M€, à comparer à 14,4 M€ en 2011.

Les dotations aux amortissements des immeubles de placement s'élèvent à 40,6 M€ en 2012 contre 41,3 M€ en 2011. Cette réduction provient des cessions d'actifs réalisées sur l'exercice.

Les plus-values nettes de cession dégagées au cours de l'exercice s'élèvent à +9,3 M€.

### 1.2.4 Résultat financier du Groupe

(K€)	31/12/2012	31/12/2011
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	3 172	1 893
Coût de l'endettement financier brut	-39 639	-42 652
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-36 467</b>	<b>-40 759</b>
Ajustements de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	-25 075	-28 553
<b>Résultat financier</b>	<b>-61 542</b>	<b>-69 312</b>

Le coût de l'endettement financier net s'élève à -36,5 M€ et les ajustements de valeur et résultat de cessions des instruments financiers ressort à -25,1 M€.

Le coût de l'endettement financier net intègre en 2012 la dépréciation des titres de participation pour -2,8 M€ qui correspond notamment aux frais acquittés lors de l'acquisition des titres de l'OPCI Euler Hermes Real Estate. Après correction de cet élément exceptionnel, le coût de l'endettement financier net décroît de 10,5% sous l'effet combiné d'une réduction de la dette moyenne de 47 M€ et de l'annulation de 437 M€ de swaps à 4,4% en milieu d'année. De plus, la baisse continue de l'Euribor 3M (0,58% en moyenne sur 2012 contre 1,39% en 2011) a contribué à une réduction des frais financiers à hauteur de 1,1 M€.

La variation de juste valeur des instruments financiers inscrite en résultat s'élève à -25,1 M€. Elle comprend les impacts de juste valeur des swaps annulés pour -13,3 M€, ceux des instruments non éligibles à la comptabilité de couverture pour -10,0 M€ et le stock de juste valeur à étaler en capitaux propres pour -1,8 M€. Les ajustements de valeur et résultat de cessions des instruments financiers éligibles à la comptabilité de couverture inscrits en capitaux propres s'élève à +13,7 M€, soit un impact net de -11,4 M€ sur 2012.

#### 1.2.5 Cash-flow courant

Le cash-flow courant correspond aux flux de trésorerie après financement dégagés par l'activité locative du Groupe corrigés des éléments non récurrents.

Les corrections apportées au 31 décembre 2012 s'élèvent à 3,2 M€ et concernent des charges non récurrentes (-2,3 M€, dont -0,7 M€ lié au départ du mandataire social et -1,0 M€ à des abandons de refacturations et d'études), des frais consécutifs aux remboursements anticipés de dettes (-2,4 M€), et des produits non récurrents (+1,5 M€, indemnités de départ anticipé de locataires).

Le cash-flow courant s'élève à +60,0 M€ en 2012 contre +40,4 M€ en 2011, en progression de 48,6%. Cette évolution est principalement liée à l'accroissement des loyers nets et au désendettement mené au cours de l'exercice.

Le cash-flow courant par action dilué, calculé sur le nombre moyen d'actions de l'exercice 2012, s'élève ainsi à +2,63 € contre +2,14 € en 2011, soit une progression de 22,9%.

Calcul du cash-flow (K€)	31/12/2012	31/12/2011	Variation
Résultat net consolidé	5 920	-24 131	30 052
Plus-value nette des cessions d'immeubles	-9 263	-7 682	-1 580
Amortissements et provisions (*)	31 205	27 719	3 486
Charges opérationnelles non récurrentes nettes	3 222	14 350	-11 128
Ajustements de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	25 075	28 553	-3 478
Charges financières d'actualisation	1 012	1 471	-458
Provisions titres participation	2 830	-	2 830
Charges d'intérêts sur travaux en développement	-	105	-105
<b>Cash-flow courant (K€)</b> (hors impôt et hors variation du BFR)	<b>60 002</b>	<b>40 384</b>	<b>19 618</b>
<b>Nombre moyen d'actions dilué</b>	<b>22 826 912</b>	<b>18 874 971</b>	<b>3 951 941</b>
<b>Cash-flow par action</b>	<b>2,63 €</b>	<b>2,14 €</b>	<b>+0,49 €</b>

(\*) hors dépréciation de créances douteuses maintenues dans le cash-flow courant.

### 1.3 Situation financière du Groupe Eurosic

#### 1.3.1 Évolution des capitaux propres

	en K€
<b>Capitaux Propres Consolidés au 31/12/2011</b>	<b>722 480</b>
- Dividendes distribués	-43 310
- Couverture de flux de trésorerie	13 702
- Autres retraitements	-454
- Résultat global consolidé de l'exercice	5 920
<b>Variation des capitaux propres consolidés</b>	<b>-24 142</b>
<b>Capitaux propres consolidés au 31/12/2012</b>	<b>698 338</b>

Au 31 décembre 2012, les capitaux propres consolidés sont en réduction de 24,1 M€, pour s'élever à 698,3 M€. Cette évolution provient de la distribution de 43,3 M€, de l'accroissement de valeur des instruments financiers éligibles à la comptabilité de couverture pour 13,7 M€ et du résultat global consolidé de 5,9 M€.

#### 1.3.2 Situation d'endettement net

La dette nette consolidée s'élève à 503,5 M€ en réduction de 350,6 M€.

Le 21 juin 2012, la cession des immeubles Avant Seine (Paris 13) et 52 Hoche (Paris 8) ont permis de rembourser en totalité le prêt hypothécaire in fine à 5 ans de 215 M€, octroyé par Natixis, ainsi que 55 M€ sur le prêt syndiqué qui s'établit à 276 M€ en fin d'année.

Le crédit Palmer de 170 M€ octroyé le 14 octobre 2011 par un pool de banques composé de CACIB, Helaba, BECM, BNP, LCL et CA IDF, a été amorti à hauteur de 1,7 M€, et a fait l'objet de plusieurs remboursements anticipés pour un montant total de 12,4 M€ avec la cession des immeubles Paris Terrasse (Paris 17), Lord Byron (Paris 8), Villepinte (93) et Illkirch (67).

Une convention de crédit a été signée le 21 décembre 2012 avec la banque Natixis pour une durée de 7 ans, pour financer à hauteur de 68,2 M€ l'acquisition du portefeuille de logements Garden.

Les autres dettes bancaires n'ont pas été modifiées. Elles sont in fine et se composent d'un prêt à taux fixe de la BPCE de 175,6 millions d'euros et du prêt Bayern LB qui finance la SCI Cuvier-Montreuil pour 30,0 M€ en quote-part.

La maturité moyenne de la dette s'établit à 3,5 ans et celles de la couverture de taux à 4,2 ans.

Simultanément aux remboursements d'emprunts, Eurosic a partiellement restructuré la couverture de sa dette et procédé à la résiliation de 8 contrats de swaps pour un notionnel de 436,7 M€.

Au cours de l'exercice, Eurosic a souscrit 2 nouveaux contrats de swaps (7 ans 1,49% et 8 ans 1,74%) et restructuré un swap pour des notionnels de 112,5 M€ avec des échéances de mi-2019 à mi-2021. Eurosic a également acquis 8 Caps portants sur 130,5 M€ avec des maturités s'étalant de mi-2014 à fin 2019.

Au 31 décembre 2012, la dette totale est sécurisée à 86% par un emprunt à taux fixe pour 175,6 M€ et 14 instruments financiers dont le notionnel s'élève à 430 M€. La maturité moyenne des couvertures s'établit à 4,2 ans.

Il n'y a aucune échéance significative de remboursement obligatoire avant 2014.

Le taux d'intérêt moyen global de la dette ressort à 3,95% en 2012 contre 4,71% en 2011.

Au 31 décembre 2012, les ratios financiers d'endettement net et de couverture des intérêts sont les suivants :

en M€	31/12/2012	31/12/2011
<b>Patrimoine consolidé (*)</b>	<b>1 383,9</b>	<b>1 727,2</b>
Dettes bancaires	701,3	914,8
Autres dettes (crédit-bail)	3,0	3,5
Trésorerie	200,8	64,2
<b>Dette nette auprès des établissements de crédits</b>	<b>503,5</b>	<b>854,1</b>
<b>LTV</b>	<b>36,4%</b>	<b>49,5%</b>
<b>LTV droits inclus</b>	<b>33,7%</b>	<b>47,2%</b>

(\*) Le patrimoine consolidé est constitué de la valeur hors droit des immeubles de placement et de la valeur des titres mis en équivalence.

	31/12/2012	31/12/2011
Ratio d'endettement net consolidé (LTV)	36,4%	49,5%
Ratio de couverture des intérêts (ICR)	2,69 x	1,93 x

Les covenants financiers contractuels minimaux des crédits et LTV sont respectés au 31 décembre 2012.

### 1.3.3 Autres postes du bilan consolidé

#### **Actif du bilan consolidé**

en K€	31/12/2012	31/12/2011
Immeubles de placement au coût amorti	1 235 678	1 649 832
Titres mis en équivalence	24 966	-
Instruments financiers dérivés	170	191
Autres actifs non courants	3 426	3 499
<b>Total actifs non courants</b>	<b>1 264 239</b>	<b>1 653 522</b>
Créances	22 544	15 341
Trésorerie et équivalents de trésorerie	200 803	64 194
Actifs destinés à être cédés	3 347	-
<b>Total actifs courants</b>	<b>226 693</b>	<b>79 536</b>
<b>Total actif</b>	<b>1 490 932</b>	<b>1 733 058</b>

Les immeubles de placement qui sont comptabilisés au coût amorti, ont connu l'évolution suivante au cours de l'année 2012 :

<b>Au 31 décembre 2011</b>	<b>1 649 832</b>
Investissements	130 514
Cessions	-510 569
Dotations aux amortissements et dépréciations sur immeubles de placement	-30 758
Activation des frais financiers	6
Actifs destinés à être cédés	-3 347
<b>Au 31 décembre 2012</b>	<b>1 235 678</b>

La Valeur Nette Comptable des actifs immobiliers a diminué de 414,2 M€ sous l'effet des cessions importantes de l'exercice (510,6 M€ de VNC).

Les investissements se composent principalement de l'acquisition du portefeuille de logements Garden (120 M€) et des travaux de l'exercice. Conformément à la norme IFRS 5, la valeur nette comptable de l'immeuble Ponthieu a été reclassée en actif destiné à être cédé pour 3,4 M€.

#### **Passif du bilan consolidé**

en K€	31/12/2012	31/12/2011
<b>Capitaux propres consolidés (§ 1.3.1)</b>	<b>698 338</b>	<b>722 480</b>
Dettes bancaires	697 257	913 068
Autres passifs non courants	30 851	19 464
Instruments financiers dérivés	21 601	50 336
<b>Passifs non courants</b>	<b>749 709</b>	<b>982 868</b>
Dettes bancaires à moins d'un an	4 039	1 700
Impôt exigible courant	-	6
Autres passifs courants	38 846	26 004
<b>Passifs courants</b>	<b>42 885</b>	<b>27 710</b>
<b>Total passif</b>	<b>1 490 932</b>	<b>1 733 058</b>

Le passif non courant s'élève à 749,7 M€ contre 982,9 M€ en 2011.

Hors dettes bancaires, ce poste comprend :

- la juste valeur négative des instruments financiers pour 21,6 M€ (en réduction de 28,7 M€), - un crédit vendeur sur l'OPCI Euler Hermes de 14 M€ en autres passifs non courants,
- les dépôts de garantie reçus des locataires pour 13,5 M€ (en réduction de 2,1 M€) classés en autres passifs non courants.

Le passif courant ressort à 42,9 M€ au 31 décembre 2012 contre 27,7 M€ en 2011. Cette progression se compose notamment d'un accroissement des loyers et charges constatées d'avance pour 9,8 M€.

#### 1.3.4 Engagements hors bilan

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

#### 1.4 Patrimoine et actif net réévalués au 31 décembre 2012

La liste des actifs au 31 décembre 2012 figure en annexe 1.

##### 1.4.1 Valorisation du patrimoine au 31 décembre 2012

###### 1.4.1.1 Méthodologie générale retenue

Le patrimoine du Groupe Eurosic a fait l'objet d'une expertise en valeur au 31 décembre 2012 menée par Catella Valuation, CB Richard Ellis Valuation, DTZ EUREXI et Quadral Expertise.

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

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

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

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

Classe d'actifs	Taux de rendement	Taux d'actualisation	Taux de rendement effectif potentiel
Bureaux	De 5,70% à 12,80%	De 5,75% à 10,00%	De 5,45% à 12,50%
Diversification	De 6,65% à 12,14%	De 5,5% à 8,50%	De 6,65% à 12,14%

##### **Méthode de valorisation des actifs de bureaux et diversification hors logements**

Les hypothèses de marché sont définies et retenues par les experts eux-mêmes.

Les méthodes retenues pour la valorisation des actifs sont détaillées ci-après :

###### Méthode par capitalisation des revenus

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

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

- Détermination de la valeur locative de marché,
- Capitalisation de la valeur locative de marché à un taux de rendement de marché permettant d'obtenir la valeur vénale de l'ensemble immobilier s'il était loué à la valeur locative de marché,
- Analyse locataire par locataire de la position du loyer actuel net par rapport à la valeur locative de marché,
- Actualisation de l'écart entre la valeur locative de marché et le revenu net perçu jusqu'à l'échéance du bail quand le loyer est inférieur à la valeur locative de marché, et jusqu'à la fin de la période triennale, ou période ferme, quand le loyer est supérieur à la valeur locative de marché,

- Ajout des différentiels entre le loyer et la valeur locative de marché pendant la durée considérée à la valeur vénale droits inclus ci-dessus pour déterminer la valeur vénale de l'ensemble immobilier compte tenu de son état d'occupation.

En cas de vacance locative, le manque à gagner, correspondant à la durée estimée de commercialisation des locaux vacants (valeur locative et charges afférentes), est déduit de la valeur vénale droits inclus, de même que les travaux preneurs forfaitisés.

Les droits d'enregistrement (forfaitisés à 6,20%) ou des frais de vente (1,80%) pour les immeubles en TVA le cas échéant sont déduits pour obtenir la valeur vénale hors droits ou hors Frais.

#### Méthode par actualisation des Cash-Flows

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

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

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

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

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

- Taux d'actualisation : dépendant du niveau de l'OAT majoré d'une prime de risque,
- Indexation des loyers et charges : pour l'ICC : 3% en année 1, puis 2,5% les années suivantes Pour l'ILAT : 2,25 % en année 1, puis 2 % les années suivantes.
- Droits d'enregistrements à la sortie : 6,20%

#### Choix de la conclusion

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

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

#### Méthode de valorisation des actifs de logements

Les observations et conclusions de l'expert sont rédigées en tenant compte notamment :

- de l'état de l'immeuble,
- des prix et loyers pratiqués,
- du marché immobilier général et local,
- de l'hypothèse de valorisation fixée par le mandant.

Elles se réfèrent à la notion de valeur vénale. Il s'agit de la somme d'argent estimée contre laquelle des biens et droits immobiliers seraient échangés à la date de l'évaluation entre un acheteur consentant et un vendeur consentant, dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression.

Les hypothèses de valorisation sont les suivantes :

- pour les lots libres d'occupation : valeur vénale au lot par lot.
- pour les lots loués : valeur vénale en bloc.

Les hypothèses de marché sont définies et retenues par l'expert.

Sont retenues les méthodes par comparaison et par le rendement pour la définition des valeurs unitaires, la méthode par actualisation des Cash-Flows pour la valeur globale des actifs dans le contexte de leur exploitation locative actuelle.

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

- Taux d'actualisation : 5,5% retenu par l'expert. Dépendant du niveau de l'OAT majoré d'une prime de risque,
- Indexation des loyers : pour l'IRL : 1,5%
- Droits d'enregistrements à la sortie : 6,20%

### **HONORAIRES DES EXPERTS IMMOBILIERS**

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

<b>Exercice 2012 Honoraires d'expertises (en €)</b>	<b>CBRE Valuation</b>	<b>CATELLA Valuation</b>	<b>DTZ Eurexi</b>	<b>QUADRAL Expertise</b>	<b>TOTAL</b>
Eurosic		47 400	16 400	90 720	154 520
Filiales intégrées globalement	61 982	22 600	21 100		105 682
<b>Total</b>	<b>61 982</b>	<b>70 000</b>	<b>37 500</b>	<b>90 720</b>	<b>260 202</b>

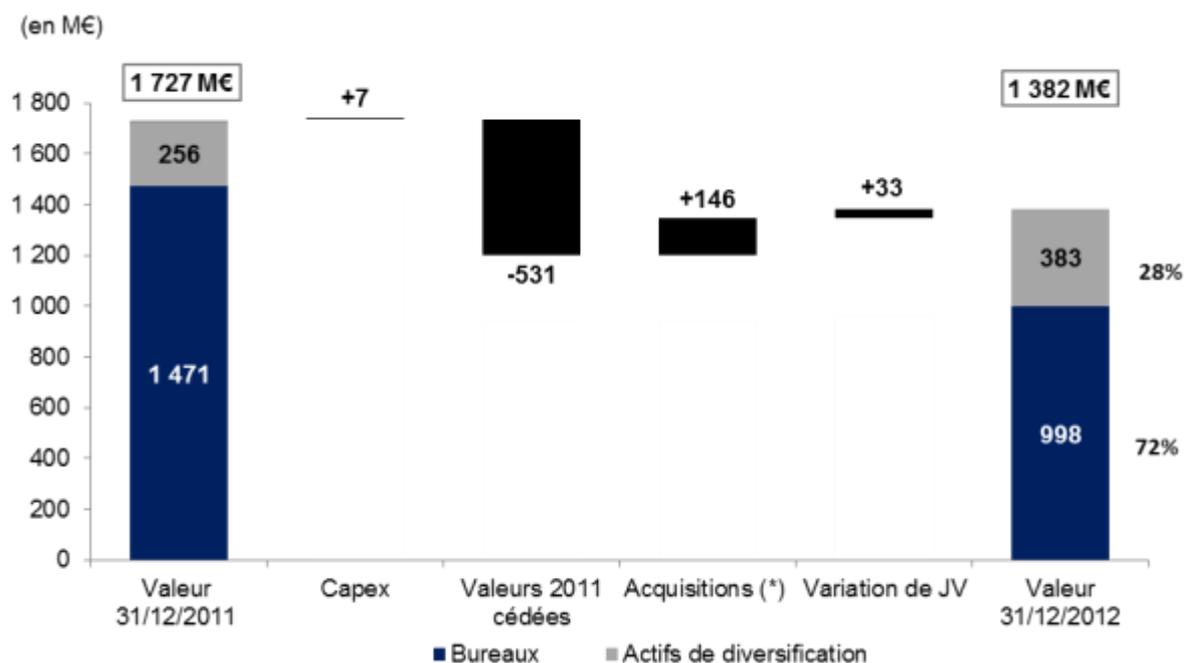
En complément, il convient de se référer au Rapport de synthèse des experts figurant au paragraphe I.11 du présent document de référence.

#### 1.4.1.2 Evolution des valeurs d'actifs

Au 31 décembre 2012, la valeur du patrimoine immobilier s'élève à 1 381,7 M€ hors droits, soit une baisse en volume de 20%, offrant un taux de rendement hors droits de 7,6%.

<b>Classe des actifs</b>	<b>Valorisation HD 31/12/2012 (M€)</b>	<b>Valorisation HD au 31/12/2011 (M€)</b>	<b>Taux de rendement HD au 31/12/2012</b>	<b>Taux de rendement HD au 31/12/2011</b>
Bureaux	998,3	1 471,1	7,5%	6,9%
Actifs de diversification	383,4	256,1	7,8%	8,0%
<b>Total</b>	<b>1 381,7</b>	<b>1 727,2</b>	<b>7,6%</b>	<b>7,0%</b>

A périmètre constant<sup>1</sup>, les valeurs du patrimoine immobilier en quote-part de détention augmentent de 2,8%.



(*) Acquisitions :	+146
Logements Garden	119
Euler Hermes	23
Foncier Lyon Panoramic II	4

#### 1.4.1.3 Variation de juste valeur en 2012

L'ensemble des actifs est évalué à leur valeur d'expertise.

L'OPCI Euler Hermes Real Estate ne détient qu'un actif qui a été retenu pour sa valeur d'expertise, au prorata des parts détenues par Eurosic.

Corrigé des Capex (travaux), des acquisitions et des cessions, la juste valeur augmente de 33 M€ en 2012 sur le périmètre à fin d'année. Cette progression est plus importante sur les bureaux qui représentent 80% des gains de valeur :

	en M€
Bureaux	+27,1
Actifs de diversification	+6,2
<b>Total</b>	<b>+33,3</b>

<sup>1</sup> Y compris Palmer  
I.1 Rapport de gestion

## 1.4.2 ANR et ANR Triple Net (EPRA NNNAV)

### 1.4.2.1 ANR

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

en M€	31/12/2012	31/12/2011
Capitaux propres consolidés	698,3	722,5
en € par action dilués	30,59 €	31,63 €
Plus ou moins value latente sur immeuble hors droits net des franchises	111,4	70,1
<b>ANR hors droits ou de liquidation</b>	<b>809,7</b>	<b>792,6</b>
<b>Nombre d'actions dilués fin de période</b>	<b>22 826 912</b>	<b>22 843 395</b>
<b>en € par action dilués</b>	<b>35,47 €</b>	<b>34,70 €</b>
Droits et frais de mutation	68,2	84,0
ANR droits inclus ou de reconstitution	877,9	876,6
en € par action dilués	38,46 €	38,37 €

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

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

L'ANR hors droits par action dilués est calculé sur la base des titres donnant accès au capital, après déduction des titres d'autocontrôle (57 962 actions), en tenant compte des instruments dilutifs au 31 décembre 2012.

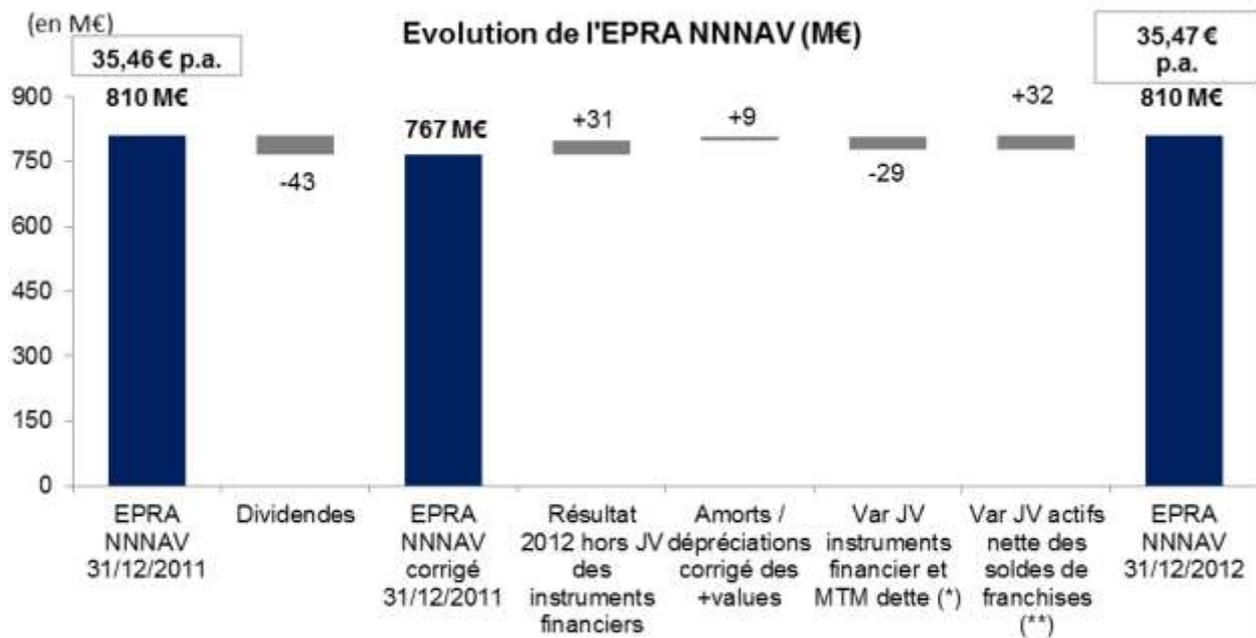
L'ANR progresse de 2,2% à 35,47 € / action dilués au 31 décembre 2012, contre 34,70 € au 31 décembre 2011.

### 1.4.2.2 ANR Triple Net (EPRA NNNAV)

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

L'EPRA NAV s'établit au 31 décembre 2012 à 36,42 € par action, en diminution de 1,3% tandis que l'EPRA NNNAV s'établit à 35,47 € par action dilués au 31 décembre 2012 stable par rapport au 31 décembre 2011.

	31/12/2012	31/12/2011	Variation
Nombre d'actions	22 826 912	22 843 395	
ANR hors droits (M€)	809,7	792,6	
<b>ANR / action dilués</b>	<b>35,47 €</b>	<b>34,70 €</b>	<b>2,2%</b>
Annulation de la juste valeur des instruments financiers (M€)	21,6	50,3	
EPRA NAV (M€)	831,3	842,9	
<b>EPRA NAV / action dilués</b>	<b>36,42 €</b>	<b>36,90 €</b>	<b>-1,3%</b>
Juste valeur des instruments financiers (M€)	-21,6	-50,3	
Mise en juste valeur de la dette à taux fixe (M€)	0	17,4	
<b>EPRA NNNAV</b>	<b>809,7</b>	<b>810,0</b>	
<b>EPRA NNNAV / action dilués</b>	<b>35,47 €</b>	<b>35,46 €</b>	<b>-%</b>



(\*) dont -25,1 M€ constatés en compte de résultat, +13,7 M€ en capitaux propres et -17,4 M€ de variation sur la dette à taux fixe.

(\*\*) +33,3 M€ de gain de juste valeur d'actifs et -1,4 M€ de stock de franchises.

## 2 ETATS FINANCIERS SOCIAUX AU 31 DECEMBRE 2012

### 2.1 Compte de résultat

Eurosic S.A. a réalisé au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012, un résultat net social de - 2,2 M€ contre +3,9 M€ en 2011.

Le compte de résultat simplifié se présente comme suit :

en K€	31/12/2012	31/12/2011
Chiffre d'affaires	44 311	55 298
Reprise de dépréciations	78 322	19 679
Autres produits d'exploitation	1	121
<b>Produits d'exploitation</b>	<b>122 634</b>	<b>75 097</b>
Charges de structure et charges immobilières	18 200	14 848
Dotations aux amortissements et dépréciations	21 021	32 847
Autres dotations	100	103
Autres charges d'exploitation	209	154
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>39 530</b>	<b>47 951</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>83 105</b>	<b>27 146</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>-54 139</b>	<b>-25 801</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>-31 137</b>	<b>2 587</b>
<b>Résultat net</b>	<b>-2 172</b>	<b>3 932</b>

#### 2.1.1 Produits d'exploitation

en K€	31/12/2012	31/12/2011
Loyers	38 495	49 548
Refacturations	4 004	4 897
Honoraires de gestion	1 812	853
Reprises sur amortissements et dépréciations	78 322	19 679
Autres produits	1	121
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>122 634</b>	<b>75 097</b>

Les produits d'exploitation sont en progression sur l'exercice et s'établissent à 122,6 M€ contre 75,1 M€ en 2011.

Les loyers diminuent en 2012 de -11 M€. Ils enregistrent les effets en année pleine de la cession partielle du Center Parcs de Sologne et celles de la cession à la fin du premier semestre 2012 des actifs Avant Seine et 52 Hoche.

La forte progression des reprises sur amortissements et dépréciations provient des reprises de dépréciations afférentes aux cessions de l'exercice pour 46,4 M€ et de la croissance des valeurs des actifs immobiliers.

### 2.1.2 Charges d'exploitation

en K€	31/12/2012	31/12/2011
Autres achats et charges externes	6 864	5 783
Impôts, taxes et versements assimilés	4 241	4 304
Frais de personnel	7 095	4 760
Dotations aux amortissements	15 376	21 485
Dotations aux dépréciations locataires	1 227	372
Dotations aux dépréciations des immobilisations / mali de fusion	4 418	10 990
Dotations aux provisions pour risques	100	103
Autres	209	154
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>39 530</b>	<b>47 951</b>

Les charges d'exploitation baissent de 18% à 39,5 M€ en 2012 contre 47,9 M€ en 2011. Les principales variations concernent :

- les frais de personnel qui augmentent de 49% avec l'intégration d'une nouvelle équipe de direction et du départ d'un mandataire social.
- les dotations aux amortissements qui baissent de 28% après les cessions d'actifs, tandis que les dépréciations diminuent de 60% sur 2012.
- les provisions pour dépréciation des comptes locataires qui enregistrent une dépréciation de 1,3 M€.

### 2.1.3 Résultat financier

en K€	31/12/2012	31/12/2011
Produits de participations	10 148	17 954
Autres intérêts et produits assimilés	6 263	2 201
Reprises de dépréciations et transfert de charges	2 630	18 550
Produits nets sur cession de VMP	275	865
<b>Total des produits financiers</b>	<b>19 317</b>	<b>39 569</b>
Dépréciations / Provisions	3 271	15 764
Intérêts et charges assimilées	70 186	49 607
<b>Total des charges financières</b>	<b>73 456</b>	<b>65 370</b>
<b>Résultat Financier</b>	<b>-54 139</b>	<b>-25 801</b>

Le résultat financier est négatif en 2012 à -54,1 M€ contre -25,8 M€ en 2011. Cette dégradation s'explique principalement par les soultes de résiliation des instruments financiers pour -42,5 M€.

Les produits de participations baissent de 7,8 M€, dont 6,3 M€ correspondaient à des dividendes de la SAS Faubourg Saint Martin. Ils enregistrent les résultats des filiales 2011 ou 2012 distribués ou affectés à l'exercice.

Les autres intérêts et produits assimilés progressent de 4,0 M€, dont 2,0 M€ d'intérêts sur placement de trésorerie et 1,5 M€ d'intérêts au titre du prêt subordonné consenti à Eurosic Palmer.

Les reprises de dépréciations sont en forte réduction de 16 M€, l'exercice 2011 ayant enregistré un accroissement très significatif de la juste valeur de l'immeuble Quai 33 porté par la SCI Tower après sa mise en location. Ces reprises intègrent 0,6 M€ de dépréciations sur titres détenus dans le cadre des AGA.

Les dotations pour dépréciation se réduisent de 12,5 M€.

Les intérêts et charges s'élèvent à 70,2 M€ en 2012 contre 49,6 M€ en 2011, du fait principalement des soultes de résiliation de swaps, et de 8,5 M€ liés à l'affectation de la perte 2011 de la SCI Tower.

#### 2.1.4 Résultat exceptionnel

en K€	31/12/2012	31/12/2011
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>505 027</b>	<b>53 656</b>
Opérations de gestion	174	-2
Opérations en capital	535 990	51 071
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>536 164</b>	<b>51 069</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>-31 137</b>	<b>2 587</b>

Le résultat exceptionnel de - 31,1 M€ enregistre la moins-value brute de cession des actifs de - 30 M€, dont les reprises de dépréciations sont inscrites en résultat d'exploitation pour 46,5 M€, les dépréciations sur actions propres détenus dans le cadre des AGA pour -1 M€ dont les reprises de provisions sont inscrites en résultat financier pour 0,6 M€, et une mise au rebut de matériel pour 0,1 M€.

## 2.2 **Situation financière de la Société**

### 2.2.1 Évolution des capitaux propres

Les capitaux propres passent de 836,4 M€ à 790,9 M€ au 31 décembre 2012.

en €	Solde au 31/12/2011	Affectation du résultat 2011	Autres	Distribution	Résultat 2011	Solde au 31/12/2012
Capital	346 796 656					346 796 656
Capital appelé	18 641 328					18 641 328
Prime d'émission	70 247 022		86 241	-43 395 761		26 937 502
Prime d'émission aug 2009	7 190 843					7 190 843
Prime d'émission aug 2011	91 912 039		-38 053			91 873 986
Prime apport	364 956 534					364 956 534
Prime fusion	64 585					64 585
Prime fusion sur boni	38 711 793					38 711 793
Charges imputées	0					0
Ecart de réévaluation	0					0
Réserve légale	26 311 214					26 311 214
Autres réserves	0					0
Report à nouveau	-132 343 509	3 932 430				-128 411 079
Autres réserves AGA	12 852		-12 852			0
Distribution	0					0
Résultat	3 932 430	-3 932 430			-2 172 140	-2 172 140
<b>Situation nette</b>	<b>836 433 787</b>	<b>0</b>	<b>35 336</b>	<b>-43 395 761</b>	<b>-2 172 140</b>	<b>790 901 221</b>

La diminution des capitaux propres est essentiellement due à l'effet de la distribution pour -43,4 M€ et à la perte de l'exercice pour 2,2 M€.

## 2.2.2 Situation d'endettement net

en K€	31/12/2012	31/12/2011
Emprunts bancaires	237 958	509 829
Autres dettes financières	65 441	34 038
<b>Dettes financières brutes</b>	<b>303 399</b>	<b>543 866</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-188 124	-62 784
<b>Endettement net</b>	<b>115 275</b>	<b>481 082</b>

L'encours brut bancaire sur Eurosic S.A. diminue de 270 M€ après le remboursement de 55 M€ sur le crédit syndiqué et le remboursement intégral de l'emprunt Natixis de 215 M€ qui finançait l'actif Avant Seine. (cf. § 1.1.1.).

L'endettement net est en forte diminution sur 2012 à 115,3 M€ contre 481,1 M€ en 2011.

Les autres dettes financières progressent de 31,4 M€, avec la mise en place de 14 M€ de crédit vendeur liés à l'acquisition des titres de l'OPCI Euler Hermes Real Estate, l'accroissement des comptes courants auprès des filiales de 21,3 M€, et la réduction des dépôts de garantie locataires de 4,9 M€.

La trésorerie progresse de 125,3 M€.

## 2.2.3 Autres postes du bilan

L'actif immobilisé net est passé de 1 263,1 M€ au 31 décembre 2011 à 870,8 M€ au 31 décembre 2012 avec la décomposition suivante :

en K€	31/12/2012	31/12/2011
Immobilisations incorporelles	156 945	133 634
Immobilisations corporelles	342 415	837 877
Immobilisations financières	371 417	291 625
<b>Total des actifs immobilisés</b>	<b>870 778</b>	<b>1 263 136</b>

- **Immobilisations incorporelles**

Les immobilisations incorporelles augmentent de 23,3 M€ au cours de l'exercice à la suite de reprises de dépréciations sur les mali de fusion inscrites en compte de résultat.

- **Immobilisations corporelles :**

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

Sur l'exercice, elles baissent de 495,5 M€ avec la cession des actifs Avant Seine (Paris 13) et 52 Hoche (Paris 8) et les dotations nettes de reprises de dépréciations.

Les variations brutes sur l'exercice résultent principalement des cessions:

	31/12/2012
Valeurs brutes début d'exercice	991 325
+ Travaux immobilisés	1 293
+ Acquisitions	1 761
- Cessions	-581 373
<b>Valeurs brutes fin d'exercice</b>	<b>413 005</b>

- **Immobilisations financières :**

Les immobilisations financières sont composées essentiellement des titres qu'Eurosic détient à 100% dans ses 12 filiales, à 50% dans la SCI Cuvier-Montreuil, à la participation détenue dans l'OPCI Euler Hermes Real Estate, et aux créances associées.

<i>(hors contrat de liquidité)</i>	31/12/2012
Valeurs brutes début d'exercice	305 801
+ Acquisitions	81 498
- Cessions	-427
<b>Valeurs brutes fin d'exercice</b>	<b>386 871</b>

Les acquisitions sont constituées des participations dans l'OPCI Euler Hermes Real Estate pour 27,8 M€, la SAS Eurosic Garden pour 30,4 M€ et du prêt consenti par Eurosic à cette même SAS Eurosic Garden pour 22,9 M€.

- **Actif circulant**

en K€	31/12/2012	31/12/2011
Créances	54 271	75 842
VMP et disponibilités	189 470	63 858
Charges constatées d'avance	805	3 740
<b>Actif circulant</b>	<b>244 546</b>	<b>143 440</b>

L'augmentation de l'actif circulant provient pour une grande part de la trésorerie qui progresse de 63,9 M€ à 189,5 M€.

La réduction des créances correspond essentiellement à une réduction des créances groupe pour 13,4 M€ et des loyers facturés d'avance.

#### 2.2.4 Engagements hors bilan

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

### 2.3 Délai de paiement

en K€	31/12/2012	31/12/2011
Fournisseurs Factures dues (hors dettes sur factures non parvenues)	1 172	1 708

#### Décomposition :

Dettes fournisseurs s/ biens et services	529	1502
Dettes fournisseurs s/ immobilisations	643	206

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 la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2012, d'un montant de 2 172 140 €, de la façon suivante :

- Imputation à hauteur de 2 172 140 € sur le poste «report à nouveau».

Sur la base du cash flow courant de 2,63 € par action, il sera proposé à la prochaine Assemblée Générale de distribuer 2,10 € par action en numéraire, intégralement prélevée sur le poste «prime d'émission ».

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

#### - 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 31/12/2009	16 628 443	1,80 (*)	29 931 197,40
Au 31/12/2010	17 793 526	1,80 (*)	32 028 346,80
Au 31/12/2011	22 839 874	1,90 (*)	43 395 760,60

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

### 3 ÉVOLUTION ET PERSPECTIVES D'AVENIR

#### 3.1 Événements postérieurs à la clôture

##### **Cession de Ponthieu**

Le 21 janvier 2013, le Groupe Eurosic a cédé un actif situé au 49-51 rue de Ponthieu à Paris 75008 (590 m<sup>2</sup> de bureaux + 9 parkings) le 21 janvier 2013 pour 3,8 M€ net vendeur. Suite à cette vente, Eurosic a remboursé 2,3M€ de dette bancaire.

##### **Acquisition des immeubles Laffitte - Lafayette**

Le 8 février 2013, dans le cadre d'un partenariat, Eurosic, Prédica et ACM Vie se sont portés acquéreurs d'un immeuble de bureaux à restructurer de 7 500 m<sup>2</sup> situé 27 rue Laffitte et 26 rue La Fayette, à Paris (9). A cette même date, le Groupe Eurosic a signé l'acte d'acquisition d'un immeuble de logements situé au 22-24 rue La Fayette. Ces acquisitions pour un montant de 24,9 M€ ont été réalisées avec la trésorerie du Groupe.

##### **Cergy**

Le 13 février 2013, le Groupe Eurosic a consenti un Bail en l'Etat Futur d'Achèvement à SPIE portant sur un immeuble neuf labellisé d'environ 10 000 m<sup>2</sup>, futur siège social du Groupe SPIE.

#### 3.2 Perspectives d'avenir

Durant l'année 2012 Eurosic a procédé à des cessions importantes d'actifs arrivés à maturité. En 2013 cette politique de rotation d'actifs se poursuivra de façon plus limitée.

Dans la continuité de ce qui a été initié en 2012 avec les opérations EDF, Euler Hermes et Laffitte Lafayette, Eurosic entend poursuivre, d'une part, l'acquisition d'actifs à revenus sécurisés et, d'autre part, des opérations de développement notamment dans le cadre de l'accord de partenariat conclu avec Prédica et ACM.

Le cash-flow courant par action devrait se stabiliser en 2013.

### 4 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET CAPITAL SOCIAL

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

##### 4.1.1 Composition du Conseil d'Administration au 31 décembre 2012

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 2012.

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 III.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 2012, la date de leur nomination, la date d'expiration de leur mandat et les mandats et fonctions exercés dans les filiales du Groupe et dans les sociétés autres que les sociétés du Groupe.

##### **Membres du Conseil d'administration au 31 décembre 2012**

Monsieur Yan Perchet, Président Directeur Général

Monsieur Gérard Aubert

Monsieur François Couchou-Meillot

Monsieur Philippe Depoux

Madame Marie-Françoise Dubail

Monsieur Jean-Paul Sorand

ACM VIE représentée par Monsieur François Morrisson

GMF VIE représentée par Monsieur Philippe Narzul

MONROE représentée par Monsieur Charles Ruggieri

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

PREDICA représentée par Madame Françoise Debrus

##### **Monsieur Yan Perchet, Président Directeur Général**

Monsieur Yan Perchet est ingénieur de l'École Centrale de Paris et architecte DPLG.

Banquier d'affaires à la Banexi et la Banque Stern, puis chez Lazard Frères de 1994 à 2005, dont il était associé-gérant depuis 1998, Yan Perchet est intervenu dans de nombreuses opérations financières ayant notamment pour cadre les sociétés immobilières cotées.

En mai 2005, Monsieur Yan Perchet a rejoint comme membre du Directoire Foncière des Régions, et comme Président exécutif Foncière des Murs, société cotée et filiale de Foncière des Régions qui a pour activité l'exploitation de murs dans les domaines de l'hôtellerie, de la santé et des loisirs. Il est devenu par la suite Président du Conseil de Surveillance de Foncière Europe Logistique et Président du Conseil d'Administration d'Urbis Park. Il a quitté le Groupe Foncière des Régions en septembre 2011.

Monsieur Yan Perchet est né le 13 août 1953 à Paris.

#### **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 immobilier d'entreprises GIM.

Monsieur Gérard Aubert, né le 15 février 1944, est diplômé en Droit (licence).

#### **Madame Marie-Françoise Dubail**

Madame Marie-Françoise Dubail bénéficie d'une expérience professionnelle de 40 ans dans le domaine du crédit aux professionnels de l'immobilier tout d'abord au sein du Groupe SUEZ LA HENIN pendant 20 ans, puis elle a dirigé l'activité crédits aux professionnels de l'immobilier et a notamment géré les créances douteuses de l'ensemble du Groupe CCF HSBC dans le Groupe CCF HSBC de 1988 à 2007.

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

#### **Monsieur Jean-Paul Sorand**

Au cours de sa carrière, Monsieur Jean-Paul Sorand a notamment été Président Directeur Général de l'Immobilière Satis, de la Société des immeubles de France et de Locare, de Parigest, de Foncière Haussman, des Immeubles de France et de la SA Maison des Ingénieurs ETP, et Directeur Général de Simco.

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

#### **Monsieur François Couchou-Meillot**

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

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

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

Monsieur François Couchou-Meillot est né le 14 avril 1948.

#### **Monsieur Philippe Depoux**

De 1986 à 1988 Monsieur Philippe Depoux exerce les fonctions de Chargé de Crédits Promoteurs au sein de la Banque La Henin. De 1988 à 1990 il est responsable du Service Immobilier à la banque Mitsubishi. De 1990 à 1999 il est responsable des Ventes et Acquisitions au sein de la Direction Immobilière de Gan. De 1999 à 2001, il est directeur des Ventes, Acquisitions & Expertises chez Immobilière FINAMA. Par la suite de 2001 à 2004, il devient directeur des Ventes & Acquisitions chez AXA REIM France et de 2004 à 2005, il est Global Head of Investments chez Axa REIM. De 2006 à novembre 2008 il exerce les fonctions de Directeur Général Délégué & Chief Operating Officer de Foncière Lyonnaise, une société foncière française cotée, spécialisés dans la détention et la gestion de grands ensembles immobiliers de bureaux.

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

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

#### **MONROE représentée par Monsieur Charles Ruggieri**

Société, dont le siège social est situé au 28 boulevard Joseph II – L1840 Luxembourg, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés du Luxembourg sous le numéro B116420.

#### **Monsieur Charles Ruggieri**

Docteur en droit, Monsieur Charles Ruggieri est fondateur du Groupe Batipart, holding familial créée en 1988. Entré en 1970 dans le secteur immobilier de la sidérurgie, il en assure la responsabilité jusqu'à la privatisation d'Immobilière Batibail, filiale dédiée à cette activité, dont il organise la mise en Bourse. Il est appelé à en prendre la Présidence en 1986. En 1999, il mène à bien sa fusion avec Gécina, première société foncière française.

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

Il contribue, en 2005, au rapprochement de Foncière des Régions et de Bail Investissement, ainsi qu'à la création de Foncière des Murs, de Foncière Développement Logements et de Foncière Europe Logistique. En 2007,

Charles Ruggieri est à l'origine du rapprochement avec Beni Stabili, première société immobilière italienne cotée. Monsieur Charles Ruggieri a assuré la Présidence du Conseil de Surveillance de Foncière des Régions entre 2001 et 2010.

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

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

Monsieur Charles Ruggieri a par ailleurs développé le Groupe Batigère, groupe immobilier à vocation sociale qu'il a dirigé de 1985 à 1995. Ce groupe propriétaire de 6.000 logements sociaux en 1985 détient aujourd'hui 70.000 logements HLM dans le Grand Est, à Paris et à Lyon.

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

#### **PREDICA représentée par Madame Françoise Debrus**

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

##### **Madame Françoise Debrus**

Entrée en 1987 dans le Groupe Crédit Agricole, Madame Françoise Debrus occupait depuis janvier 2005 les fonctions de directeur financier de la Caisse Régionale de l'Île de France. Elle a rejoint Predica le 2 mars 2009 en qualité de directeur des investissements.

Madame Françoise Debrus est née le 19 avril 1960 à Paris et est diplômée de l'École nationale du génie rural des eaux et des forêts et de l'Institut national agronomique Paris-Grignon

#### **ACM VIE représentée par Monsieur François Morrisson**

Société anonyme au capital de 600 957 520 €, dont le siège social est situé au 34 rue Wacken à Strasbourg 67000, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Strasbourg sous le numéro 332 377 597.

##### **Monsieur François Morrisson**

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

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

#### **GMF VIE représenté par Monsieur Philippe Narzul**

Société anonyme au capital de 169 787 440 €, dont le siège social est 76 rue de Prony 75017 Paris, au immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 315 814 806.

##### **Monsieur Philippe Narzul**

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

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

#### **PHRV représentée par Monsieur François Thomazeau**

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

##### **Monsieur François Thomazeau**

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

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

des activités internationales, des activités d'assistance et des fonctions centrales (2001-06), Directeur général délégué, chargé des activités internationales, d'assistance et d'assurance crédit, des fonctions centrales et du pôle investissements (2006-10), Conseiller du président chargé des affaires internationales (2010). Il est également Président Directeur Général de la Société Foncière Paris France.

Par ailleurs, Monsieur François Thomazeau est Président d'Allianz Belgium depuis 2001, Président de la société Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> arrondissements de Paris (SIIC) et de la société Paris Hôtels Roissy Vaugirard (PHRV) depuis 2010.

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

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

#### 4.1.2 Composition des Comités au 31 décembre 2012

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, Philippe Depoux, Jean-Paul Sorand et Marie-Françoise Dubail.

Au 31 décembre 2012, les Comités sont ainsi composés :

<b>COMITE D'INVESTISSEMENT</b>
Monsieur Gérard Aubert, Président
Monsieur François Couchou-Meillot
ACM VIE
GMF VIE
MONROE
Paris Hôtels Roissy Vaugirard (PHRV)
PREDICA
<b>COMITE D'AUDIT</b>
Monsieur Jean-Paul Sorand, Président
Monsieur François Couchou-Meillot
Madame Marie-Françoise DUBAIL
PREDICA
<b>COMITE DES NOMINATIONS ET DES REMUNERATIONS</b>
Madame Marie-Françoise DUBAIL, Présidente
Monsieur Gérard AUBERT
MONROE représentée par Monsieur Charles Ruggieri
<b>COMITE DE DEVELOPPEMENT DURABLE</b>
Monsieur Philippe DEPOUX, Président
GMFVIE
Paris Hôtels Roissy Vaugirard (PHRV)

#### 4.1.3 Mandats des dirigeants au 31 décembre 2012

Sont exposés au chapitre III.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 2012.

Sont en outre indiqués pour chacun d'entre eux la date de leur nomination, la date d'expiration de leur mandat et les mandats exercés dans les filiales et dans les sociétés autres que les sociétés du Groupe.

#### 4.1.4 Option choisie pour l'exercice de la direction générale

Nous vous rappelons que lors de sa réunion en date du 17 avril 2012, le Conseil d'administration a décidé de confier la direction générale de la Société au Président du Conseil d'administration, Monsieur Yan Perchet.

## 4.2 Rémunération des organes d'administration et de direction

### 4.2.1 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 2012 :

L'Assemblée Générale du 15 avril 2011 sur proposition du Conseil d'administration du 15 février 2011 a fixé le montant global annuel des jetons de présence à allouer aux membres du Conseil d'administration à la somme annuelle de 160 000 €, applicable pour l'exercice 2011 et pour les exercices suivants, jusqu'à nouvelle décision.

Le Conseil d'administration, réuni le 15 février 2012, a arrêté la répartition des jetons de présence telle qu'elle suit :

#### Conseil d'administration :

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

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

- Comité d'investissement
  - o 3 000 € par membre au prorata de la présence effective aux réunions
  - o 3 000 € par an au titre de la Présidence
- Comité d'audit
  - o 4 000 € par membre au prorata de la présence effective aux réunions
  - o 3 000 € par an au titre de la Présidence
- Comité de développement durable
  - o 2 000 € par membre au prorata de la présence effective aux réunions
  - o 1 000 € par an au titre de la Présidence
- Comité des nominations et des rémunérations
  - o 4 000 € par membre au prorata de la présence effective aux réunions
  - o 3 000 € par an au titre de la Présidence

Le Conseil d'administration réuni le 21 février 2013 a alloué les jetons de présence dus au titre de l'exercice 2012 tel que suit :

#### Montant alloué à chaque membre du Conseil d'Administration :

Membres du Conseil d'administration d'Eurosic au cours de l'exercice clos le 31/12/2012	Jetons de présence au titre de l'exercice clos le 31/12/2012
M. Yan Perchet	11 667€
M. Gérard Aubert	17 000 €
M. François Couchou-Meillot	13 000 €
Mme Marie-Françoise Dubail	18 000 €
M. Jean-Paul Sorand	14 000 €
M. Philippe Depoux	10 000 €

ACM VIE - M. François Morrisson Paiement des jetons de présence à ACM VIE	7 183 €
MONROE - M. Charles Ruggieri Paiement des jetons de présence à MONROE	14 000 € *
GMF VIE - M. Philippe Narzul Paiement des jetons de présence à GMF VIE	12 000 €
PREDICA – Mme Françoise Debrus Paiement des jetons de présence à Mme Françoise DEBRUS	13 000 €
PHRV – François Thomazeau Paiement des jetons de présence à M. François THOMAZEAU	12 000 €
M. Jean-Eric Vimont	6 067 €
M. Alfonso Munk	2 100 €
<b>TOTAL</b>	<b>150 017 €</b>

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

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

En outre, à l'exception des dirigeants, ils n'ont pas bénéficié d'attributions gratuites d'actions ou de stock options.

#### - **Fixation du montant global de jetons de présence à verser pour l'exercice 2013**

Nous vous proposons de fixer le montant global de jetons de présence à verser aux membres du Conseil d'administration au titre de l'exercice en cours à 190 000 €.

#### 4.2.2 **Les rémunérations des dirigeants au titre de l'exercice 2012**

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 III.5.4 «Rémunération des dirigeants» du document de référence.

Les rémunérations versées et dues par la Société aux dirigeants au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012 sont présentées ci-dessous.

##### 4.2.2.1 **Monsieur Jean-Eric Vimont - Président Directeur Général d'Eurosic du 1er janvier au 17 avril 2012**

Nous vous rappelons que le Conseil d'administration du 17 avril 2012 a décidé de mettre fin au mandat de Président Directeur Général de Monsieur Jean-Eric Vimont avec prise d'effet à l'issue de l'Assemblée Générale du 17 avril 2012.

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

##### - **Rémunération fixe :**

Monsieur Jean-Eric Vimont a perçu 83 333 € au titre de sa rémunération fixe pour la période allant du 1er janvier 2012 au 17 avril 2012.

##### - **Rémunération variable :**

Le Conseil d'administration du 17 avril 2012 a décidé de verser 61 667€ au titre des 4 premiers mois de l'année 2012.

##### - **Attribution d'actions de performance**

En 2012, le Conseil d'administration n'a pas attribué gratuitement d'actions au bénéfice de Monsieur Jean-Eric Vimont.

- **Indemnité de cessation de fonctions**

Le Conseil réuni le 2 septembre 2009 avait procédé à la nomination de Monsieur Jean-Eric Vimont en qualité de Président Directeur Général de la Société et avait subordonné l'octroi de son indemnité de départ, d'un montant de 652 500 €, à la réalisation des critères de performance suivants :

- l'évolution du cours de bourse de la Société doit au minimum égaler l'évolution de l'indice EPRA/NAREIT Europe EUR depuis le début du mandat du Président : l'indemnité de cessation de fonctions sera versée à hauteur de 35% de l'indemnité totale si ce seul objectif est atteint, à l'exclusion de celui portant sur le cash flow courant consolidé (cf. b) ci-dessous) ;
- le cash flow courant consolidé (ou tout autre indicateur de performance opérationnelle) doit être en ligne avec les perspectives financières données au marché sur toute la durée du mandat du Président : l'indemnité de cessation de fonctions sera versée à hauteur de 65% de l'indemnité totale si ce seul objectif est atteint, à l'exclusion de celui portant sur le cours de bourse (cf. a) ci-dessus).

Lors de sa réunion du 17 avril 2012, le Conseil d'administration a décidé de mettre fin au mandat de Président Directeur Général de la Société de Monsieur Jean-Eric Vimont et a, en conséquence, procédé à l'examen des conditions susvisées.

S'agissant du cours de bourse, le Conseil a constaté que celui-ci a évolué au cours de la période comprise entre le 2 septembre 2009 et le 16 avril 2012 de 20,79 € à 31,40€, soit une progression de + 51,03%, supérieure à celle de l'indice EPRA/NAREIT Europe EUR qui a évolué de +11,31% en passant de 1.159,75 à 1.290,92 au cours de la même période.

S'agissant des perspectives financières données au marché pour les exercices 2009, 2010 et 2011 couvrant la durée du mandat, le Conseil constate qu'elles ont été respectées, à savoir une progression du cash flow courant supérieur à 8% en 2009, un cash flow courant supérieur à 30 M€ en 2010 et une progression du cash flow courant supérieur à 5% en 2011, tel que le Conseil l'a constaté lors de ses réunions des 14 avril 2010, 15 février 2011 et 15 février 2012, respectivement.

Après en avoir délibéré, le Conseil d'administration du 17 avril 2012 a constaté la réalisation des critères de performance fixés le 2 septembre 2009 ; et, en conséquence, a décidé d'autoriser le versement au profit de Monsieur Jean-Eric Vimont d'une indemnité de départ d'un montant brut de 652 500 €.

- **Avantage en nature**

Monsieur Jean-Eric Vimont ne bénéficiait pas d'avantage en nature.

- **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 Allianz.

Le montant comptabilisé par Eurosic au titre de la retraite supplémentaire de Monsieur Jean-Eric Vimont ressort à 2 573 € pour l'exercice 2012.

- **Couverture prévoyance**

Monsieur Jean-Eric Vimont bénéficiait, comme l'ensemble des salariés d'Eurosic, d'un régime de prévoyance du Groupe Allianz.

Le montant comptabilisé par Eurosic au titre de la prévoyance de Monsieur Jean-Eric Vimont ressort à 2 311 € pour l'exercice 2012.

#### 4.2.2.2 **Monsieur Yan Perchet, Président Directeur Général depuis le 17 avril 2012**

Le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 17 avril 2012, a décidé de nommer Monsieur Yan Perchet en qualité de Président Directeur Général.

Monsieur Yan Perchet 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 annuelle fixe**

La rémunération fixe de Monsieur Yan Perchet a été fixée, par le Conseil d'administration du 17 avril 2012, à 300 000 € annuels répartis sur 12 mois à compter du 17 avril 2012.

- **Rémunération annuelle variable maximale**

La rémunération variable de Monsieur Yan Perchet a été fixée, par le Conseil d'administration du 17 avril 2012, à 150 000 € pour l'exercice 2012 selon la grille suivante :

- une part discrétionnaire de 45 000 € ;

- une part quantitative de 105 000 € réparties en trois sous-enveloppes :
  - o pour 50 000 €, à la réalisation des perspectives financières données au marché en début d'exercice;
  - o pour 40 000 €, à la rotation du portefeuille d'actifs, notamment par la cession d'actifs mûrs et/ou non stratégiques, dans le cadre du budget ;
  - o pour 15 000 €, à l'intégration du portefeuille acquis auprès de GEREFF en 2011 et de l'équipe en assurant la gestion.

La rémunération annuelle variable de Monsieur Yan Perchet sera calculée pour l'exercice 2012 au prorata temporis de sa présence durant l'exercice.

- **Indemnité de cessation de fonctions**

Conformément à la loi, en cas de cessation de fonctions, les indemnités susceptibles d'être consenties aux dirigeants sont soumises à des conditions de performance, appréciées par des critères objectifs et mesurables, ne pouvant être définies 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.

1. Nous vous rappelons que le Conseil d'administration du 17 avril 2012 a décidé d'octroyer à Monsieur Yan Perchet une indemnité de cessation de fonctions dans les conditions suivantes et conformément aux dispositions légales :

- Montant fixé à 18 mois sur la base de la rémunération brute mensuelle moyenne perçue pendant les douze mois précédant la cessation de fonctions.

2. Versement dans les cas suivants :

- révocation ou non-renouvellement à son échéance du mandat social ;
- changement du 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.

3. Critères de performance:

- évolution du cours de bourse au minimum du même niveau que l'évolution de l'indice EPRA/NAREIT (Europe index) EUR depuis le début du mandat : si ce seul objectif est atteint, à l'exclusion de celui portant sur le cash flow courant consolidé (cf. *infra*), l'indemnité de cessation de fonctions sera versée à hauteur de 35% de l'indemnité totale;
- cash flow courant consolidé (ou tout autre indicateur de performance opérationnelle) en ligne avec les perspectives financières données au marché sur toute la durée du mandat : si ce seul objectif est atteint, à l'exclusion de celui portant sur le cours de bourse (cf. *supra*), l'indemnité de cessation de fonctions sera versée à hauteur de 65% de l'indemnité totale.

Conformément aux dispositions de l'article L.225-42-1 du Code de commerce, l'indemnité de cessation des fonctions de Monsieur Yan Perchet sera soumise pour approbation à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire de la Société.

- **Retraite supplémentaire et couverture prévoyance**

Monsieur Yan Perchet bénéficie, comme l'ensemble des salariés d'Eurosic, du régime de retraite supplémentaire à cotisations définies du Groupe Allianz, aux conditions suivantes :

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

Le montant comptabilisé par Eurosic au titre de la retraite supplémentaire de Monsieur Yan Perchet ressort à 6 108 € pour l'exercice 2012.

Il bénéficie, par ailleurs, du régime, applicable à tous les salariés de société, du régime de prévoyance du Groupe ALLIANZ, aux conditions suivantes :

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

Le montant comptabilisé par Eurosic au titre de la prévoyance de Monsieur Yan Perchet ressort à 5 500 € pour l'exercice 2012.

- **Véhicule de fonction**

Monsieur Yan Perchet bénéficie d'un véhicule de fonction d'une valeur de 41,5 K€.

#### 4.3 Actionnariat salarié

Au 31 décembre 2012, les salariés du Groupe Eurosic ne détiennent pas d'actions de la Société inscrites dans le cadre d'une gestion collective (notamment plans d'épargne entreprise (PEE) ou dans des fonds communs de placement (FCPE)).

#### 4.4 Capital social et opérations sur titres

##### 4.4.1 Capital social

Nous vous signalons l'identité des personnes détenant directement ou indirectement, à notre connaissance, au 31 décembre 2012, 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 2012 est la suivante :

Principaux actionnaires	Nombre d'actions au 31/12/2012	% du capital	Nombre de droits de vote au 31/12/2012	% de droits de vote
GRUPE MONROE	8 719 585	38,18%	8 719 585	38,27%
PREDICA	3 790 081	16,59%	3 790 081	16,64%
ACM VIE Mutuelle	2 915 441	12,76%	2 915 441	12,80%
SGAM COVEA	3 619 327	15,85%	3 619 327	15,89%
P.H.R.V. (*)	1 805 145	7,90%	1 805 145	7,92%
COFITEM-COFIMUR (*)	1 154 151	5,05%	1 154 151	5,07%
AUTODETENTION	57 962	0,25%		0,00%
PUBLIC	778 182	3,41%	778 182	3,42%
<b>Nombre total d'actions formant le capital</b>	<b>22 839 874</b>	<b>100,00%</b>	<b>22 781 912</b>	<b>100,00%</b>
(*) Action de concert entre PHRV et Cofitem-Cofimur				

##### Franchissement de seuils légaux et statutaires :

Les franchissements de seuils légaux et statutaires intervenus au cours de l'exercice écoulé et depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012 résultent des déclarations figurant ci-après, qui à ce jour sont les seules connues de la Société :

Nom du déclarant	Date de la déclaration de franchissement de seuil	Type de franchissement	Seuils légaux / statutaires
ACM VIE	11/06/2012	Franchissement à la baisse	Seuils légaux de 5 et 10%
ACM VIE	11/06/2012	Franchissement à la baisse	Seuils statutaires de 12% à 0%
ACM VIE Mutuelle	11/06/2012	Franchissement à la hausse	Seuils légaux de 5 et 10%
ACM VIE Mutuelle	11/06/2012	Franchissement à la hausse	Seuils statutaires de 12% à 0%
MONROE	23/11/2012	Franchissement à la baisse	Seuils statutaires de 0% à 38%

<b>MONROE</b>	23/11/2012	Franchissement à la baisse	Seuils légaux de 0% à 33%
<b>IMMOBILIERE MONROE</b>	23/11/2012	Franchissement à la hausse	Seuils légaux de 0% à 38%
<b>IMMOBILIERE MONROE</b>	23/11/2012	Franchissement à la hausse	Seuils légaux de 0% à 33%
<b>COVEA</b>	28/12/2012	Franchissement à la baisse	Seuils légaux et statutaires de 0% à 15%
<b>COVEA Participations</b>	28/12/2012	Franchissement à la hausse	Seuils légaux et statutaires de 0% à 15%

Ces trois franchissements de seuils résultent d'un reclassement interne des participations des sociétés ACM VIE, Monroe et du Groupe Covéa.

#### Déclarations d'intentions

Les déclarations d'intentions intervenues au cours de l'exercice écoulé et depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012 résultent des déclarations figurant ci-après, qui à ce jour sont les seules connues de la Société :

<b>Nom du déclarant</b>	<b>Date de la déclaration</b>	<b>Type de déclaration d'intention</b>
<b>ACM VIE Mutuelle</b>	11/06/2012	<p>La société ACM Vie déclare :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- avoir réalisé cette acquisition par recours à des fonds propres ;</li> <li>- agir seule ;</li> <li>- ne pas envisager de poursuivre ses achats ;</li> <li>- ne pas envisager d'acquérir le contrôle de la société ;</li> <li>- ne pas envisager de modifier la stratégie de la société EUROSIC ni les opérations visées à l'article 223-17 I 6° du règlement général de l'AMF ;</li> <li>- ne pas avoir d'accord de cession temporaire ayant pour objet les actions et/ou les droits de vote d'EUROSIC ;</li> <li>- avoir l'intention de demander sa nomination en qualité de membre du conseil d'administration</li> </ul>
<b>Immobilière Monroe</b>	4/12/2012	<p>La société Immobilière Monroe déclare :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'acquisition hors marché des 8 715 530 actions EUROSIC a été financée pour les deux tiers environ par recours à l'emprunt auprès de différents établissements bancaires, à hauteur d'environ un quart par emprunt auprès de Monroe et pour le solde par recours aux fonds propres de l'acquéreur ;</li> <li>- agir de concert avec les sociétés de son groupe (Monroe) ;</li> <li>- envisage d'acquérir de nouveaux titres EUROSIC au gré des opportunités de marché ;</li> <li>- ne pas envisager d'acquérir le contrôle d'EUROSIC ;</li> <li>- n'être partie à aucun accord et/ou instruments mentionnés aux 4° et 4° bis du I de l'article L.233-9 du Code de commerce relatifs à EUROSIC ;</li> <li>- ne pas envisager pas de mettre en œuvre les opérations visées à l'article L.223-17 I, 6° du règlement général de l'Autorité des marchés financiers. Toutefois, Monroe souhaite accompagner le développement d'EUROSIC et soutiendra les projets de développement, le cas échéant dans le cadre de financement par voie d'augmentation de capital, dans la mesure où elle estimera qu'ils sont créateurs de valeur et qu'ils correspondent à la stratégie d'EUROSIC ;</li> <li>- ne pas avoir conclu d'accord et n'être partie à aucun un accord de cession temporaire ayant pour objet les actions et/ou les droits de vote d'EUROSIC ;</li> <li>- être représentée par deux administrateurs et ne pas envisager de demander la nomination d'administrateurs supplémentaires.</li> </ul>

<b>Covea Participations et SGAM Covea</b>	31/12/2012	<p>La société Covéa Coopérations et la SGAM Covéa déclarent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-ne pas avoir eu recours à des financements s'agissant d'une opération de restructuration interne ;</li> <li>-agir de concert avec les sociétés susvisées vis-à-vis de la société EUROSIC ;</li> <li>-ne pas envisager de poursuivre les achats d'actions EUROSIC ;</li> <li>-ne pas avoir l'intention de prendre le contrôle de la société EUROSIC ;</li> <li>-la prise de participation correspond à un investissement financier sans volonté de faire modifier la stratégie de la société EUROSIC ;</li> <li>-ne pas envisager de procéder aux opérations listées à l'article 223-17 I, 6° du règlement général ;</li> <li>-ne pas avoir conclu d'accord de cession temporaire ayant pour objet les actions et/ou les droits de vote de la société EUROSIC ;</li> <li>-n'avoir conclu aucun accord de cession temporaire ayant pour objet les actions et/ou les droits de vote de la société EUROSIC ;</li> <li>-détenir un poste d'administrateur au conseil d'administration de la société EUROSIC, s'agissant de GMF Vie représentée par M. Philippe Narzul et n'envisage pas de solliciter de nouvelles nominations</li> </ul>
---	------------	--

#### 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.
- 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.
- Il n'existe pas, à la connaissance de la Société, de pacte ou d'accords entre actionnaires de la Société pouvant entraîner des restrictions au transfert des actions et à l'exercice des droits de vote.
- 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 peuvent prendre fin en cas de changement de contrôle de la Société sont les suivants :
  - le crédit syndiqué du 9 octobre 2007,
  - le crédit Palmer du 14 octobre 2011,
  - le crédit corporate du 26 avril 2007,
  - le crédit Garden du 21 décembre 2012,
  - l'accord de partenariat signé avec Prédica et ACM VIE le 16 novembre 2012,
  - les accords liés à l'acquisition de 40% des parts de l'OPCI Euler Hermes Real Estate conclus avec Prédica et ACM VIE le 26 juillet et le 4 décembre 2012
Les conventions de crédit sont décrites au paragraphe 6.7 dans les comptes consolidés d'Eurosic de l'exercice clos le 31 décembre 2012.
- 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 2012	
Nombre de titres composant le capital de l'émetteur au 31/12/2012	22 839 874 titres
Capital auto détenu de manière directe au indirecte au 01/01/2012	67 479 titres
<b>Acquisitions 2012</b>	<b>+40 990 titres</b>
- contrat de liquidité	+7 871 titres
- programme de rachat d'actions	+33 119 titres
<b>Cessions 2012</b>	<b>-50 507 titres</b>
- contrat de liquidité	-12 007 titres
- attribution gratuite d'actions (plan 2010)	-38 500 titres
<b>Nombre de titres auto détenus au 31 décembre 2012</b>	<b>57 962 titres</b> soit 0,25% du capital
Cours moyen des achats (€)	31,60 €
Cours moyen des ventes (€)	31,87 €
Valeur du portefeuille (€) cours au 31 décembre 2012 : 31,78 €	1 842 090 €

###### 4.4.3.1.2 Bilan du précédent programme de rachat des actions Eurosic :

Nous vous rappelons que l'Assemblée Générale mixte du 17 avril 2012 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 137 039 244 €.

###### 1) Contrat de liquidité

Dans le cadre du contrat de liquidité conclu avec EXANE afin d'assurer l'animation du marché secondaire et à la liquidité de l'action Eurosic, au cours de l'année 2012, Eurosic a racheté 7 871 actions pour un montant total de 248 724 € et cédé 12 007 actions pour un montant total de 382 677 €.

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

Le bilan du contrat de liquidité au 31 décembre 2012 a fait l'objet d'un descriptif publié par voie de communiqué le 8 janvier 2013.

Au 31 décembre 2012, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité :

- 12 728 titres Eurosic
- 439 870 €

###### 2) Autres objectifs du programme de rachat d'actions

Trois mandats d'acquisition des titres ont été signés les 14 mars 2012, 3 mai 2012 et 17 octobre 2012 avec Rothschild CMS en tant que Prestataire de Services Indépendant pour couvrir les plans d'attribution gratuite d'actions en cours dans les conditions suivantes :

	Date de lancement du programme	Nombre d'actions acquises	Prix moyen pondéré (en €)
Programme de Rachat d'actions 1	14/03/2012	14 161	31,99 €
Programme de Rachat d'actions 2	03/05/2012	958	31,88 €
Programme de Rachat d'actions 3	17/10/2012	18 000	32,05 €
<b>TOTAL</b>		<b>33 119</b>	<b>32,02 €</b>

### 3) Réallocation

Le Conseil d'administration d'Eurosic a décidé, lors de sa réunion du 17 avril 2012, de réaffecter les 4 645 actions destinées initialement à être remises en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe à l'attribution gratuite d'actions à des salariées et/ou mandataires sociaux.

### 4) Répartition des actions détenues au 31 décembre 2012

À la fin de l'exercice 2012, les 57 962 actions détenues directement par Eurosic, représentant 0,25 % du capital, étaient ainsi affectées :

- 45 234 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.
- 12 728 actions destinées à l'animation du marché secondaire et à 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 la prochaine Assemblée Générale d'une résolution en ce sens. 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

#### 4.4.3.3 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 2012

(Source : déclarations faites à l'AMF)

Administrateur	Acquisition	Cession	Actions au 31/12/2012
Jean-Paul SORAND	+211	-	8 309
MONROE SA *	+ 26 124	- 8 715 530	4 055
ACM VIE SA **		- 2 915 441	0
PHRV		- 53 252	1 805 145
GMF Vie ***	+ 10 172		1 039 381

\* Cession de 8 715 530 actions préalablement détenues par Monroe au profit de sa filiale détenue à 100% agissant de concert avec elle, la société Immobilière Monroe

\*\* Cession de 2 915 441 actions préalablement détenues par ACM Vie SA au profit de la société ACM Vie, société d'assurance mutuelle

*\*\*\*La société de groupe d'assurance mutuelle SGAM COVEA agit de concert avec l'ensemble des sociétés du groupe qu'elle contrôle (GMF Vie, MMA Vie, MAAF Assurances, MAAF Vie SA, Covéa Risks, , GMF Assurances, MAAF Santé, , GMF Mutuelle, Assistance protection juridique, LA Sauvegarde, Fidélia, Cité Européenne, ABP Assurances, GMF Mutuelle et MAAF Santé)*

#### 4.4.4 Délégations financières relatives aux augmentations du capital et autres autorisations

L'Assemblée Générale peut déléguer au Conseil d'administration les pouvoirs ou la compétence nécessaire à la modification du capital social et du nombre d'actions, notamment en cas d'augmentation ou de réduction de celui-ci.

L'utilisation des délégations financières relatives aux augmentations du capital et les autres autorisations fait l'objet d'un tableau récapitulatif (cf. Annexe 4 «tableau des délégations en matière d'augmentation de capital en cours de validité» du présent rapport de gestion).

## 5 PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES AUXQUELS EST EXPOSE LE GROUPE

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

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

### 5.1 Les risques juridiques

#### 5.1.1 Les risques liés à la réglementation

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

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

Le régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées prévu à l'article 208 C du Code Général des Impôts, permet à la Société de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés sur la partie de son bénéfice provenant de la location de ses immeubles, des plus-values réalisées sur les cessions d'immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières et sur les dividendes encaissés de ses filiales également soumises à ce régime d'exonération sous réserve de respecter certaines obligations. Il convient de se référer également au chapitre III.7 du document de référence d'Eurosic.

Ces principales obligations se détaillent comme suit :

- Obligation de distribuer une part significative des bénéfices (85% des bénéfices issus des activités de location, 50% des plus-values et 100% des dividendes reçus de filiales également soumises au régime SIIC). L'application du régime "SIIC" est subordonnée au respect d'une obligation de distribution d'une part significative des bénéfices de l'exercice. Si la Société ne respectait pas ces obligations de distribution, elle serait assujettie à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun au titre des exercices concernés, ce qui aurait un impact négatif sur ses résultats. Cette distribution obligatoire de dividendes pourrait par ailleurs affecter la capacité financière de la Société car elle diminue ses liquidités et réduit par conséquent ses capacités d'investissement, ce qui pourrait l'obliger à s'endetter ou à faire appel au marché pour financer son développement.
- La SIIC peut exercer des activités accessoires (ex : marchands de biens, commercialisation, promotion immobilière...) sous réserve que la valeur brute des actifs affectés à ces activités ne dépasse pas 20% de la valeur brute des actifs de la Société. Les bénéfices réalisés au titre des activités accessoires font partie du secteur taxable. Le non respect de ce seuil de 20% est susceptible d'entraîner la remise en cause du régime SIIC.
- Un actionnaire ou plusieurs actionnaires agissant de concert ne peuvent pas détenir plus de 60% du capital ou des droits de vote, directement ou indirectement. L'atteinte par un ou plusieurs actionnaires agissant de concert du seuil de 60% est susceptible d'entraîner également la remise en cause du régime "SIIC".

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

En outre, la Société pourrait faire face au paiement d'un prélèvement fiscal de 20% en cas de versement de dividendes prélevés sur les revenus et plus-values exonérés et distribués à un actionnaire, autre qu'une personne physique, détenant directement ou indirectement plus de 10% du capital, lorsque ces dividendes ne sont pas imposés à l'IS ou à un impôt étranger équivalent.

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

#### Gestion et suivi des risques liés à l'application du régime "SIIC" :

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

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

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

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

#### • **Risques administratifs**

La plupart des grands projets de rénovation sont soumis à l'obtention d'autorisations d'urbanisme, (permis de construire, déclaration préalable), parfois également d'autorisation commerciale (CDAC), ou d'un accord d'une commission de sécurité de la préfecture pour les Établissements Recevant du Public (permis d'aménagement).

L'obtention de ces autorisations engendre un risque de délai, certaines autorisations étant parfois longues à obtenir, ou un risque de modification du produit, la délivrance de l'autorisation pouvant être soumise à des conditions sur le projet.

Une fois les autorisations obtenues, il existe enfin un risque de recours de tiers, pouvant également engendrer un allongement des délais, parfois des modifications du projet.

#### Gestion et suivi des risques liés à la réglementation applicable :

Eurosic essaye de limiter ces risques en s'entourant de professionnels compétents pour préparer les projets (architectes, bureaux d'études, bureaux de contrôle et conseils en commercialité) et en engageant systématiquement une préinstruction des dossiers auprès des services de la ville ou de la préfecture avant leur dépôt officiel et avant de lancer des travaux.

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

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

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

- En cas d'option pour le régime "SIIC": respect des conditions du secteur taxable / non taxable ;
- En cas d'acquisitions d'immeubles : respect des conditions du régime de la TVA ou du régime des droits d'enregistrement ;
- En cas d'acquisition d'un bien sous le régime d'achat revente : respect du délai sous peine de paiement des droits de mutation à taux plein.

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

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

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

Enfin, les actifs immobiliers détenus par les sociétés du Groupe sont, selon leur nature, soumis à des lois et réglementations relatives à l'environnement et à la santé publique. Ces lois et règlements deviennent de plus en plus stricts et conduisent les sociétés foncières à engager des précautions supplémentaires.

La responsabilité des sociétés du Groupe pourrait être ainsi engagée, en cas de manquement à leur obligation de surveillance et de contrôle des installations dont elles sont propriétaires. De tels problèmes pourraient avoir une incidence négative sur l'attractivité des actifs du Groupe et *in fine* sur sa réputation. Par ailleurs, les sociétés du Groupe ne peuvent garantir que ses locataires vont se conformer à l'ensemble des réglementations qui leur sont applicables.

#### Gestion et suivi des risques liés à la réglementation applicable :

Comme indiqué précédemment, le maintien du régime "SIIC" nécessite une veille constante afin de s'assurer du respect de ses contraintes et d'anticiper toute modification substantielle de ses modalités d'application.

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

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

Une attention particulière est également portée sur le respect des réglementations sanitaires et environnementales, afin d'éviter tout incident pouvant nuire à la réputation de la Société et du Groupe. Les risques industriels et sanitaires sont spécifiquement développés au paragraphe 5.2 «Les risques industriels et environnementaux» du rapport de gestion.

#### **5.1.2 Les risques liés à la réputation de la Société**

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

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

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

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

### **5.2 Les risques industriels et environnementaux**

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

obligations réglementaires et environnementales.

En complément, il convient de se référer au Rapport sur le Développement Durable figurant paragraphe II du document de référence de la Société.

### 5.3 Les risques opérationnels

#### 5.3.1 Les risques conjoncturels

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

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

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

Parmi les principaux risques conjoncturels identifiés dans le secteur immobilier :

##### - **Évolution défavorable des taux de capitalisation**

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

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

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

##### - **Évolution défavorable des valeurs locatives**

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

##### - **Rareté de l'offre «produits» et absence de liquidité des actifs**

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

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

##### - **Accroissement de la concurrence**

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

#### Gestion et suivi des risques conjoncturels :

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

- La réalisation d'expertises bi-annuelle 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...).

#### 5.3.2 Les risques liés à l'exploitation

##### - **Nombre limité de locataires :**

Le Groupe subit un risque de dépendance en cas d'exploitation de ses actifs par un nombre réduit de locataires ou si ses actifs sont spécifiques à certaines activités.

#### Gestion et suivi du risque lié au portefeuille :

Eurosic a réalisé le 14 octobre 2011 l'acquisition du portefeuille Palmer composé de 22 immeubles de bureaux et de 130 baux.

Par ailleurs, le 21 décembre 2012, Eurosic a acquis auprès de GGF, filiale d'EDF, un portefeuille d'environ 600 logements d'une valeur droits inclus de l'ordre de 120 M€.

Ce portefeuille est réparti sur la France entière, dont 55% en valeur situé en Ile-de-France, et sa gestion future s'organisera dans le cadre d'un partenariat long terme entre Eurosic et le groupe EDF.

Ces opérations ont permis ainsi la diversification du risque locataire

#### **Non renouvellement des baux**

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

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

#### Gestion du risque lié au non renouvellement des baux :

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

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

#### **- Défaillance des locataires**

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

#### Gestion du risque de défaillance :

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

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

#### **- Risques liés au Portefeuille**

Une concentration sectorielle et / ou géographique risque de cloisonner les sociétés du Groupe dans un secteur davantage mature ou soumis aux aléas conjoncturels. Elle peut également l'empêcher de saisir des opportunités dans des secteurs porteurs de nouveaux cycles de croissance.

Même si le Groupe souhaite se diversifier, il ne peut pas garantir qu'il mènera à bien sa stratégie, du fait d'un manque de disponibilité de l'offre ou de concurrence d'autres acteurs du secteur.

Par ailleurs, certaines typologies d'actifs peuvent s'avérer rapidement obsolètes du fait de l'évolution des standards technologiques, des normes techniques, des attentes des utilisateurs et des exigences liées au développement durable.

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

#### - **Acquisition d'opérations «en blanc»**

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

#### - **Risques juridiques et fiscaux**

Lors de l'acquisition d'actifs immobiliers et en dépit des processus de due diligence mis en place, le Groupe peut ne pas avoir été en mesure d'apprécier l'exhaustivité des risques juridiques liés à ces actifs (non communication par le vendeur d'informations ou d'éléments affectant les actifs).

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

#### - **La stratégie du Groupe**

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

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

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

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

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

#### 5.3.4 **Les risques liés aux participations détenues par la Société**

La Société détient une participation de 50% dans la SCI Cuvier Montreuil aux côtés de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC), et de 19,9% dans l'OPCI Euler Hermes Real Estate.

La gestion de ces participations pourrait être affectée par un désaccord avec les autres actionnaires.

#### 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.

Concernant l'OPCI Euler Hermes Real Estate, deux pactes d'actionnaires ont été signés respectivement le 26 juillet 2012 et le 4 décembre 2012 afin d'organiser les conditions de leur coopération au sein de l'OPCI et de définir les règles particulières régissant leurs propres relations non déterminées aux termes du pacte d'actionnaires.

### 5.4 **Les risques financiers**

#### 5.4.1 **Les risques de crédit / de contrepartie**

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

Eurosic suit avec attention le risque de crédit et de contrepartie. La trésorerie est répartie sur des comptes ouverts en France parmi les établissements bancaires qui participent au financement du Groupe. Le financement de l'activité est aujourd'hui assuré par 16 banques et celui des instruments financiers par 8 d'entre elles. Ces banques ont toutes une notation financière au moins égale à A au 31 décembre 2012.

#### 5.4.2 Les risques de liquidité

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

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

Le Groupe élabore régulièrement des prévisions de trésorerie lui permettant de vérifier sa capacité à honorer ses engagements de fonctionnement courant. Par ailleurs, une analyse de sensibilité des paramètres pouvant nécessiter des décaissements importants et rapides (à la suite au non respect de covenants bancaires) est très régulièrement menée. Eurosic mène en conséquence une politique lui permettant de rester à des niveaux suffisamment « éloignés » des limites imposées par les covenants bancaires.

Les dettes contractées par Eurosic sont assorties de covenant bancaires (ICR et LtV) calculées sur les états financiers consolidés et individuels (Eurosic Palmer SAS, Cuvier-Montreuil SCI, Eurosic Garden) qui en cas de non respect et à l'issue d'une période de remédiation, pourraient constituer un cas d'exigibilité anticipée de la dette.

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

Au 31 décembre 2012, l'ensemble des covenants financiers consolidés et individuels sont respectés.

#### 5.4.3 Les risques de refinancement

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

Le Groupe n'a pas d'échéance de dette bancaire avant la mi-juillet 2014 et celle-ci a été ramenée de 331 M€ à 276 M€ au 31 décembre 2012.

#### 5.4.4 Les risques de marché

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

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

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

Sur la base de la dette brute au 31 décembre 2012, Eurosic est couvert à hauteur de 85,8%.

31/12/2012	Dette bancaire		Couvertures		Exposition après couvertures	
	Encours de dette bancaire (M€)	Type de Taux	Notionnel de couverture (M€)	Niveau de couverture	Encours non couvert (M€)	Poids de la dette
à moins de 1 an	4,0	variable	s/o		s/o	
de 3 à 5 ans	458,0	variable	375,0		87,1	
à plus de 5 ans	243,7	fixe	230,6		13,1	
<b>Total</b>	<b>705,8</b>		<b>605,6</b>	<b>85,8%</b>	<b>100,2</b>	<b>14,2%</b>

L'encours non couvert est soumis trimestriellement au niveau des taux E3M. De ce fait, l'évolution de l'E3M de 50 points de base représente pour l'entreprise une évolution annuelle de ses frais financiers, dans le même sens, de 508 K€. Cette évolution impacte les frais financiers comptabilisés en résultat.

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

31/12/2012	Impact des frais financiers en résultat	Impact sur la valorisation des couvertures passant dans le résultat	Impact sur la valorisation des couvertures passant dans les capitaux propres
Impact d'une variation de + 0,5% des taux d'intérêts	518,4	7 086,8	433,5
Impact d'une variation de - 0,5% des taux d'intérêts	-518,4	-7 157,3	-441,7

#### 5.4.5 Les risques de change

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

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

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

### 5.5 Assurances et couverture de risque

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

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

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

#### 5.5.1 Les assurances de dommages

Les actifs du patrimoine sont couverts dans le cadre d'une police unique aux plines clauses et conditions de la police Dommages souscrite auprès de la Compagnie Ace Europe.

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.

Dans le cadre de l'acquisition du portefeuille Garden intervenue le 21 décembre 2012, le Groupe Eurosic a souscrit, pour le compte de sa filiale Eurosic Garden, une police d'assurances de dommages complémentaire auprès de la Compagnie Ace Europe.

(\* *Differency Insurance Conditions - Differency Insurance Limits*)

## 5.5.2 Eurosic - Responsabilité Civile

### 5.5.2.1 Eurosic - Responsabilité Civile des dirigeants

Eurosic a souscrit une police d'Assurance auprès de la Compagnie Chartis afin de couvrir la responsabilité civile des dirigeants de droit et de fait de la société et de ses filiales, et notamment toute réclamation introduite à leur rencontre 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.

### 5.5.2.2 Eurosic - Responsabilité civile professionnelle / exploitation / Maîtrise d'ouvrage

Eurosic a souscrit une police d'assurances auprès de la Compagnie Liberty Mutual afin de couvrir le Groupe contre les conséquences pécuniaires ainsi que contre les frais de Défense, résultant de toute réclamation introduite par un tiers à l'encontre du Groupe mettant en jeu la responsabilité civile, qu'il s'agisse de la responsabilité civile exploitation ou de la responsabilité civile après livraison, réception, achèvement de travaux et prestation de services, ou encore en qualité de maître d'ouvrage et de promoteur de construction.

### 5.5.2.3 Eurosic Gestion - Assurance Responsabilité civile professionnelle / exploitation / Maîtrise d'ouvrage

Eurosic Gestion, filiale d'Eurosic titulaire des cartes Transaction et Gestion, a souscrit une police d'assurance auprès de la Compagnie Liberty Mutual contre les conséquences pécuniaires, y compris les frais de défense, résultant de toute réclamation introduite par un tiers à l'encontre d'Eurosic Gestion mettant en jeu la responsabilité civile qu'il peut encourir individuellement ou solidairement en cas de faute professionnelle, réelle ou alléguée, commise dans l'exercice de l'activité professionnelle garantie.

L'activité d'agent immobilier garantie au titre du contrat est celle exercée en conformité avec les dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, à savoir :

- Transactions sur immeubles et fonds de commerce
- Gestion immobilière
- Marchand de listes

## 5.5.3 Siège social d'Eurosic

Eurosic a souscrit auprès de la Compagnie ACE Europe, une police Multirisques qui couvre son siège social, et son établissement secondaire sur Toulouse, en dommage aux biens.

## 5.5.4 Les travaux de construction et de rénovation

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

- Tous Risques Chantiers  
La Tous Risques Chantiers couvre l'ensemble des dommages survenus pendant les travaux de construction, sans recherche de responsabilité des intervenants à l'acte de construire.
- Dommage ouvrages  
Ce contrat couvre, après la réception des travaux, tous les dommages de nature décennale affectant le bâtiment, c'est à dire ayant compromis la solidité de son bâtiment ou qui le rend impropre à l'usage auquel il était destiné.

## 5.5.5 Véhicules et déplacements professionnels

Les véhicules de société sont couverts en tous risques par une police « flotte-auto » et les véhicules personnels dont les collaborateurs font usage ponctuellement dans l'exercice de leurs missions sont couverts par les garanties d'une police « Auto mission ».

Par ailleurs, les déplacements professionnels des salariés sont couverts.

## 6 AUTRES INFORMATIONS

### 6.1 Recherche et développement

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

### 6.2 Conventions réglementées passées par la Société

#### 6.2.1 Conventions réglementées signées en 2012

Au cours de l'exercice les conventions réglementées suivants ont été signées par la Société :

- Actionnaires détenant plus de 10% du Capital
  - o ACM Vie et Prédica (12 et 16%)
    - Acquisition de parts de l'OPCI Euler Hermes Real Estate
      - Acquisition le 4 décembre 2012 de 40% des parts de l'OPCI conjointement par Eurosic, ACM Vie et Prédica
      - Pacte d'actionnaires Euler signé le 4 décembre 2012 organisant les conditions de leur coopération au sein de l'OPCI.
      - Pacte d'actionnaires Groupe signé le 26 juillet 2012 définissant les règles particulières régissant leurs propres relations non déterminées aux termes du pacte d'actionnaires Euler s'appliquant entre les parties pour organiser leurs rapports au sein de l'OPCI et les conditions qu'elles entendent respecter pendant la durée de leur investissement dans l'OPCI.
      - Promesses réciproques de rachat de parts de l'OPCI aux fins d'octroyer une liquidité signées le 4 décembre 2012 entre d'une part Eurosic et Prédica et d'autre part entre Eurosic et ACM Vie.
    - Accord de partenariat signé le 16 novembre 2012 en vue de l'étude en commun d'opérations d'acquisitions d'actifs immobiliers pour un montant maximal global de 225M€.
- Dirigeants communs
  - Batipart - Monsieur Charles Ruggieri : Commission d'apporteur d'affaires versé par Eurosic à la société Batipart SAS d'un montant de 252 K€ liée à l'acquisition de 19,9% de l'OPCI Euler Hermes Real Estate.
- Mandataires sociaux :
  - o Yan Perchet :
    - Engagement de versement d'une indemnité en cas de cessation des fonctions.
    - Régime de retraite supplémentaire et de prévoyance du groupe Allianz.

#### 6.2.2 Conventions réglementées poursuivies au cours de l'exercice et nouvellement signées en 2012

- Mandataires sociaux :
  - o Après avoir décidé de mettre fin au mandat de Président Directeur Général de Monsieur Jean-Eric Vimont à l'issue de l'Assemblée Générale du 17 avril 2012, le Conseil d'administration a décidé de verser un montant de 652 k€ à Monsieur Jean-Eric Vimont au titre de son indemnité de cessation des fonctions de 652 k€.

#### 6.2.3 Conventions déclassées au cours de l'exercice 2012

Veillez noter que le Conseil d'administration du 13 décembre 2012 a pris acte du déclassement des conventions réglementées préalablement autorisées suivantes :

- Contrat de prestations de services signé le 3 octobre 2005 entre Vectrane S.A. et ses filiales, société fusionnée avec Eurosic S.A. le 13 novembre 2008 avec effet rétroactif au 1er janvier 2008,
- Avenant numéro 1 au contrat de prestations de services entre Vectrane S.A. et ses filiales du 3 octobre 2005, signé le 13 novembre 2008 et autorisé par le Conseil d'administration de Vectrane S.A. du 8 février 2008, ayant pour objet de rajouter la SCI Delos comme partie à la convention et de fixer les modalités de facturation pour la SCI Tower.

- Avenant numéro 2 au contrat de prestations de services entre Vectrane S.A. et ses filiales, société fusionnée avec Eurosic S.A. du 3 octobre 2005 signé le 14 novembre 2011, autorisé par le Conseil d'administration du 14 novembre 2011 ayant pour objet de modifier les modalités de facturation en place pour la SAS Faubourg St Martin et la SCI Tower.
- Contrat de prestation de services entre Eurosic SA et ses filiales SCI Doret Antarès et SAS Eurosic Palmer signé le 14 novembre 2011, autorisé par le Conseil d'administration du 14 novembre 2011.

Le Conseil d'administration a considéré que les rémunérations d'Eurosic, telles que mentionnées dans le tableau ci-dessous, étaient conformes aux pratiques de marché et que par conséquent ces conventions avaient la nature de conventions courantes et conclues à des conditions normales.

Filiales	% des loyers hors taxes annuels encaissés par la Filiale
SARL Foncière du Domaine des Bois Francs	3%
SAS Foncière du Parc	3%
SCI Multimedia	3%
SCI 62 rue Delos	3%
SCI Tower	3%
SAS Eurosic Palmer	3%
SCI Doret Antarès	3%
SAS Faubourg Saint Martin	Forfait de 5.000€

### 6.3 Informations relatives aux participations

#### 6.3.1 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 a acquis, auprès de la société Euler Hermes, 19,9 % des parts de l'Organisme de Placement Collectif Immobilier (OPCI) Euler Hermes Real Estate, société anonyme de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable et 100% des actions de la SAS Eurosic Garden, anciennement dénommée C 26, auprès de Gérance Générale France, filiale d'EDF.

#### 6.3.2 Aliénations d'actions effectuées en vue de régulariser les participations réciproques (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 réciproques.

#### 6.3.3 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 31/12/2012
- Annexe 2 : Tableau de résultat des 5 derniers exercices d'Eurosic
- Annexe 3 : Tableau des filiales et participations d'Eurosic au 31/12/2012
- Annexe 4 : Tableau des délégations en matière d'augmentation de capital et autres autorisations en cours de validité au 31/12/2012

**Annexe 1 : Liste des actifs au 31/12/2012**

Actifs	Sociétés	Localisation	Adresse	Surface utile	Locataires principaux
Grand Seine	Eurosic	Paris	21 Quai d'Austerlitz 75013 Paris	21 599 m <sup>2</sup>	NATIXIS
Euler Hermes (détention à 19,9%)	OPCI Euler Hermes Real Estate	Paris	1,3,5 rue Euler 75008 Paris	12 400 m <sup>2</sup>	en rénovation
Cardinet	Eurosic Palmer	Paris	131 rue Cardinet 75017 Paris	1 059 m <sup>2</sup>	LADY FITNESS, GM CONSULTANTS
Ponthieu	Eurosic Palmer	Paris	51 rue de Ponthieu 75008 Paris	629 m <sup>2</sup>	GESG, CABIS
Parc Saint Christophe 19 bâtiments	Foncière du Parc	Idf	10, avenue de l'entreprise 95863 Cergy-Pontoise	78 785 m <sup>2</sup>	SPIE
Quai 33	Tower	Idf	33 quai de Dion Bouton 92800 Puteaux	22 553 m <sup>2</sup>	GRAS SAVOYE, HAVAS
Terra Nova 2 (détention à 50%)	Sci Cuvier- Montreuil	Idf	74 rue de Lagny 93100 Montreuil-sous- Bois	32 291 m <sup>2</sup>	BNP PARIBAS, ORANGE, NOUVELLES FRONTIERES, ADL PARTNER
Montrouge Porte sud	Eurosic Palmer	Idf	21-27 rue Barbes 92120 Montrouge	11 190 m <sup>2</sup>	STIME (INTERMARCHÉ)
Jazz	Eurosic	Idf	27, cours de l'Île Seguin 92100 Boulogne- Billancourt	7 529 m <sup>2</sup>	MICHELIN
Boulogne Jaurès	Eurosic	Idf	221 bis avenue Jean Jaurès 92100 Boulogne- Billancourt	6 791 m <sup>2</sup>	ALTEN
Montrouge Inedys	Eurosic Palmer	Idf	19 rue Barbès 92120 Montrouge	6 476 m <sup>2</sup>	FRANCE TELECOM
Boulogne Escudier	Eurosic Palmer	Idf	4-6 rue Escudier 92100 Boulogne- Billancourt	2 150 m <sup>2</sup>	BURSON
Villepinte les Erables bâtiment A	Eurosic Palmer	Idf	12-18 allée des Erables 93420 Villepinte	730 m <sup>2</sup>	THORN
Lille Seclin 5 bâtiments	Eurosic Palmer	Région	ZI Rue de la Pointe 59113 Seclin	30 977 m <sup>2</sup>	ATOS WORLDLINE
Toulouse La Plaine 5 bâtiments	Eurosic Palmer	Région	5/6 rue Brindejonc des Moulinois 31499 Toulouse	21 214 m <sup>2</sup>	BNP PARIBAS, GA, OPEN CUBES, CPAM, CS
Blagnac Galaxia 3 bâtiments	Eurosic Palmer	Région	4 rue du Groupe d'Or 31700 Blagnac	15 414 m <sup>2</sup>	EADS
Nantes Insula	Eurosic Palmer	Région	11 rue Arthur III 44000 Nantes	14 641 m <sup>2</sup>	ENDEL, BNP PARIBAS, ALSTOM
Blagnac Algorithmes 3 bâtiments	Eurosic Palmer	Région	17 avenue Didier Daurat 31700 Blagnac	13 831 m <sup>2</sup>	AIRBUS, ALTRAN
Lille Wasquehal 6 bâtiments	Eurosic Palmer	Région	ZA Le Grand Cottignies 59290 Wasquehal	11 473 m <sup>2</sup>	GENERALI, ACTICALL, REXEL, SERGIC
Lyon Panoramic	Eurosic Palmer	Région	83-85 boulevard Vivier Merle 69487 Lyon	11 229 m <sup>2</sup>	NACARAT, AIR FRANCE, MAIF, ERDF, POLE EMPLOI
Le Triade	Sci Delos	Région	62 rue Louis Delos 59709 Marcq-en- Baroeul	7 193 m <sup>2</sup>	RTE
Nantes La Chapelle 2 bâtiments	Eurosic Palmer	Région	59 rue du Leinster 44240 La Chapelle sur Erde	6 896 m <sup>2</sup>	LBP ASSURANCE, RICOH
Romorantin	Eurosic	Région	"Les Marnières de Plaisance", ZAC de Plaisance – Romorantin (41)	6 213 m <sup>2</sup>	M. BRICOLAGE
Nantes Orvault 2 bâtiments	Eurosic Palmer	Région	130 avenue Antoine Peccot 44700 Orvault	5 598 m <sup>2</sup>	SMABTP, GROUPAMA

Actifs	Sociétés	Localisation	Adresse	Surface utile	Locataires principaux
Rennes Le Morgat	Eurosic Palmer	Région	Rue Maurice Fabre 35000 Rennes	5 550 m <sup>2</sup>	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL)
Blagnac Doret 80	Eurosic Palmer	Région	4 rue Marcel Doret 31700 Blagnac	2 626 m <sup>2</sup>	THALES CRYOGENIE
Toulouse Chemin Garonne	Eurosic Palmer	Région	19 chemin de la Garonne 31200 Toulouse	1 901 m <sup>2</sup>	TENNECO AUTOMOTIVE
Club Med 2 Alpes	Eurosic	Région	ZAC du clos des Fonds 38860 Mont-de-Lans	11 030 m <sup>2</sup>	CLUB MED
Center Parcs Sologne	Eurosic	Région	Hauts de Bruyère 41600 Chaumont sur Tharonne	NA	PIERRE & VACANCES
Center Parcs Normandie	Foncière du Domaine des Bois Francs	Région	Les Barils 27130 Verneuil-sur- Avre	NA	PIERRE & VACANCES
Portefeuille Sofrica 15 actifs	Eurosic	Région/idf	-	95 946 m <sup>2</sup>	SOFRICA, TGR, SOFRIOLOG
Portefeuille Garden 609 logements	Eurosic Garden	Région/Idf	-	59 134 m <sup>2</sup>	GROUPE EDF
<b>Total patrimoine</b>				<b>525 048 m<sup>2</sup></b>	

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

NATURE DES INDICATIONS		31/12/2008	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2012
<b>I</b>	<b><u>Capital en fin d'exercice :</u></b>					
a)	capital social	266 055 088	266 055 088	284 696 416	365 437 984	365 437 984
b)	nombre des actions ordinaires existantes	16 628 443	16 628 443	17 793 526	22 839 874	22 839 874
c)	nombre des actions à dividende prioritaire (sans droit de vote) existantes					
d)	nombre maximal d'actions futures à créer d1. par conversion d'obligations d2. par exercice de droits de souscription					
<b>II</b>	<b><u>Opérations et résultats de l'exercice :</u></b>					
a)	chiffre d'affaire hors taxe	49 279 019	54 689 160	53 981 906	55 297 638	44 311 369
b)	résultat avant impôts et charges calculées (amort. et prov.)	26 189 495	25 521 029	45 690 109	11 830 001	-27 595 201
c)	impôt sur les bénéfices	50 195	0	0	0	0
d)	participation des salariés due au titre de l'exercice	0	0	0	0	0
e)	résultat après impôts et charges calculées (amort. et prov.)	-121 453 116	-106 843 793	95 486 737	3 932 430	-2 172 140
f)	résultat attribué					
<b>III</b>	<b><u>Résultat par action :</u></b>					
a)	résultat avant impôts et charges calculées (amort. et prov.)	1,57	1,53	2,57	0,52	-1,21
b)	résultat après impôts et charges calculées (amort. et prov.)	-7,30	-6,43	5,37	0,17	-0,10
c)	dividende attribué à chaque action (1)	1,60	1,80	1,80	1,90	
<b>IV</b>	<b><u>Personnel :</u></b>					
a)	effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	17	17	19	22	35
b)	montant de la masse salariale de l'exercice	1 561 273	1 794 491	1 846 746	2 195 242	3 657 802
c)	montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, etc.)	716 407	886 425	825 683	999 193	1 885 812

(1) Selon décision d'assemblée générale, distribution de dividendes nets

Annexe 3 : Tableau des filiales et participations d'Eurosic au 31/12/2012

en K€

A. Renseignements détaillés concernant les filiales et les participations ci-dessus (2) (3).	Capital (4)	Partenaires et actionnaires (5) (10)	Quota-part du capital détenu par Eurosic (6) (10)	Valeurs comptables aux titres (en milliers) (7)		Ratio de couverture (en % de la valeur comptable) (8) (10)	Montant des provisions pour dépréciation des valeurs (9) (10)	Coût d'acquisition (11) (10)	Changement de valeur (12) (10)	De contrepartie (13) (10)	Commentaires
				2012	2011						
<b>A. Renseignements détaillés concernant les filiales et les participations ci-dessus (2) (3).</b> 1. Filiales (à majorité) (1) de 50 % du capital détenu par la société.											
SAS FAUBOURG ST MARTIN, 49 Ave d'Alma 75116 PARIS	300	-	100%	6 473	30	0	0	0	0	0	
SOCI TOWER, 49 Ave d'Alma 75116 PARIS	10	-20 (57%)	100%	25 086	25 086	10 465	0	3 488	-4 264	-8 311	
SOCI MULTIMEDIA, 49 Ave d'Alma 75116 PARIS	10	1 717	100%	6 813	6 813	17 118	0	4 076	1 717	1 717	
SARL FONCIERE DOM DES BOIS FRANCS, 49 Ave d'Alma 75116 PARIS	10	46 051	100%	10 037	10 037	5 788	0	9 151	4 045	4 714	
SAS FONCIERE DU PARC, 49 Ave d'Alma 75116 PARIS	40	30 743	100%	38 108	30 780	0	0	12 227	1 548	0	
SOCI DELOS, 49 Ave d'Alma 75116 PARIS	10%	4 186	100%	6 181	6 181	0	0	1 272	487	307	
SOCI CUMIER MONTREUIL, 6-12 Rue des Pyrogaes de Beiry 75012 PARIS	100	6 779	50%	41 052	41 052	3 300	0	13 031	6 779	3 300	
SAS EUROSCOP PALMER, 49 Ave d'Alma 75116 PARIS	85 408	72 262	100%	130 800	130 800	30 914	0	37 930	6 262	0	tar acquis au 11 mars 2011 au 31/12/2012
SOCI DORET ANTARES, 49 Ave d'Alma 75116 PARIS	1	204	99,90%	2	2	2 068	0	386	-204	0	tar acquis au 11 mars 2011 au 31/12/2012
SAS EUROSCOP GARDEN, 49 Ave d'Alma 75116 PARIS	2 000	26 958	100%	30 207	30 207	22 081	0	263	-24	0	
SNC PROVENCE LOGEMENTS, 49 Ave d'Alma 75116 PARIS	1	-1	99,90%	1	1	4	0	0	1	0	tar acquis au 11 mars 2011 au 31/12/2012
SOCI PROVENCE BUREAUX, 49 Ave d'Alma 75116 PARIS	1	-1	99,90%	1	1	5	0	0	-1	0	tar acquis au 11 mars 2011 au 31/12/2012
SNC EUROSCOP GESTION, 49 Ave d'Alma 75116 PARIS	1	-1	99,90%	1	1	312	0	232	-4	0	
2. Participations (à détail) (1) de 50 % du capital détenu par la société.											
OSCI EULER HERMES REAL ESTATE, 67 rue de Richelieu 75002 PARIS	151 538	3 662	19,90%	27 742	24 971	0	0	2 324	264	0	
<b>B. Renseignements globaux concernant les autres filiales ou participations.</b> 1. Filiales non reprises au § A. a. Filiales françaises (ensemble) b. Filiales étrangères (ensemble) (4) 2. Participations non reprises au § A. a. Dans des sociétés françaises (ensemble) b. Dans des sociétés étrangères (ensemble)											

(1) Pour chacune des filiales et des participations, avec exception de la société à un tiers de participation, indiquez l'adresse, le numéro d'identification nationale (numéro SIREN), le statut juridique, le secteur d'activité et le chiffre d'affaires (en milliers d'euros) de la filiale ou de la participation au 31/12/2012.  
 (2) Concerne les filiales et participations détenues par la société à 50% ou plus du capital et de la société mère et à la publication. Lorsque la société à un tiers de participation, un tiers de la filiale ou de la participation est à un tiers de la filiale ou de la participation.  
 (3) Les filiales et participations étrangères sont indiquées par le préfixe "E" devant le nom de la filiale ou de la participation.  
 (4) Les filiales et participations étrangères sont indiquées par le préfixe "E" devant le nom de la filiale ou de la participation.  
 (5) Montant des participations détenues par la société à un tiers de la filiale ou de la participation.  
 (6) Dans la colonne "Ratio de couverture", indiquez le montant du coût d'acquisition des titres de la filiale ou de la participation.  
 (7) Si le montant négatif est indiqué, indiquez le montant du coût d'acquisition des titres de la filiale ou de la participation.  
 (8) Montant des provisions pour dépréciation des valeurs de la filiale ou de la participation.  
 (9) Montant des provisions pour dépréciation des valeurs de la filiale ou de la participation.  
 (10) S'il s'agit d'un exercice dans la colonne "Commentaires", les provisions constituées au 31/12/2012, le préfixe dans la colonne "Commentaires".  
 (11) S'il s'agit d'un exercice dans la colonne "Commentaires", les provisions constituées au 31/12/2012, le préfixe dans la colonne "Commentaires".

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

(Conformément aux dispositions de l'article L. 225-100 al. 7 du Code de commerce)

Nature de la délégation	Date AG d'autorisation	Délai (en mois)	Montant maximal	Montant utilisé
Autorisation d'attribuer gratuitement des actions	14/04/2011	38	0,5% du capital	23750
Autorisation d'augmenter le capital avec maintien du droit préférentiel de souscription	17/04/2012	26	<b>200 000 000 €</b> pour les actions ordinaires et les valeurs mobilières donnant accès au capital <b>400 000 000 €</b> pour les valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital	0
Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du droit préférentiel de souscription	17/04/2012	26	<b>100 000 000 €</b> pour les actions ordinaires et les valeurs mobilières donnant accès au capital <b>200 000 000 €</b> pour les valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital	0
Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du droit préférentiel de souscription dans le cadre du placement privé	17/04/2012	26	<b>20% du capital de la société</b> <b>100 000 000 €</b> pour les actions ordinaires et les valeurs mobilières donnant accès au capital <b>200 000 000 €</b> pour les valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital	0
Autorisation d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires	17/04/2012	26		0
Délégation de pouvoir à l'effet d'augmenter le capital social en vue de rémunérer des apports en nature de titres	17/04/2012	26	10% du capital	0
Délégation de pouvoir à l'effet d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, bénéfices ou primes	17/04/2012	26	100 000 000 €	0
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	17/04/2012	26	<b>100 000 000 €</b> pour les actions ordinaires et les valeurs mobilières donnant accès au capital <b>50 000 000 €</b> pour les valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital	0
Autorisation à l'effet de procéder à une ou plusieurs augmentations de capital réservées aux salariés de la Société adhérents d'un PEE	17/04/2012	26	500 000 €	0
Autorisation de racheter des actions propres	17/04/2012	18	Prix max d'achat : 60€ 10% du nombre d'actions	40 990 titres
Autorisation d'annuler les actions rachetées	17/04/2012	18	10% du capital	0
Autorisation d'utiliser les autorisations et/ou les délégations en période d'offre publique dans le cadre de l'exception de réciprocité	17/04/2012	18		0
Autorisation de fixer, dans la limite de 10% du capital social de la Société, le prix d'émission en cas d'émission avec suppression du droit préférentiel de souscription d'actions ou de titres financiers donnant accès, immédiatement ou à terme	17/04/2012	26	10% du capital	0
<i>Nombre actions Eurosic</i>	22 839 874			
<i>Capital Eurosic</i>	365 437 984			

## **I.2. RÉSOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

L'assemblée Générale des actionnaires d'Eurosic aura pour objet l'approbation des résolutions qui seront adressées aux actionnaires dans les délais légaux avant l'Assemblée Générale et également disponibles sur le site internet de la société dans la rubrique "Espace Actionnaires".

### I.3. COMPTES CONSOLIDÉS D'EUROSIC AU 31 DÉCEMBRE 2012

#### ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDE (K€)

<b>Bilan Actif en K€</b>	<b>Notes</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
Ecart d'acquisition		-	-
Immobilisations incorporelles		212	93
Immobilisations corporelles	5.3.1	2 531	2 555
Immeubles de placement	5.3.2	1 235 678	1 649 832
Participations dans les entreprises associées	5.3.3	24 966	-
Instruments financiers dérivés		170	191
Actifs financiers	5.3.5	682	851
<b>Total actifs non courants</b>		<b>1 264 239</b>	<b>1 653 523</b>
Actifs destinés à être cédés	5.3.2	3 347	-
Créances clients et autres créances nettes		22 544	15 341
Créances d'impôt sur les sociétés		-	-
Instruments financiers dérivés		-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.4.2	200 803	64 194
<b>Total actifs courants</b>	<b>5.4</b>	<b>226 693</b>	<b>79 536</b>

<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>1 490 932</b>	<b>1 733 059</b>
--------------------	------------------	------------------

<b>Bilan Passif en K€</b>	<b>Notes</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
Capital social		365 438	365 438
Prime d'émission		529 735	573 083
Réserve légale		26 311	26 311
Réserves consolidées		-229 067	-218 221
Bénéfices non distribués part groupe		5 920	-24 131
<b>Capitaux propres consolidés part groupe</b>		<b>698 338</b>	<b>722 480</b>
Intérêts des minoritaires		0	0
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES</b>	<b>5.5</b>	<b>698 338</b>	<b>722 480</b>
Provision pour risques et charges		203	103
Dettes bancaires	5.7.1	697 257	913 068
Autres dettes financières	5.7.3	30 648	19 361
Instruments financiers dérivés	5.7.2	21 601	50 336
Impôt sur les sociétés à payer		-	-
Autres dettes		-	-
Impôt différé passif		-	-
<b>Passifs non courants</b>	<b>5.7</b>	<b>749 709</b>	<b>982 868</b>
Passifs destinés à être cédés		2 339	-
Provision pour risques et charges		-	-
Dettes bancaires		1 700	1 700
Autres dettes financières		7 409	10 624
Dettes fournisseurs		4 109	4 896
Impôt sur les sociétés à payer		-	6
Autres dettes		27 328	10 484
Instruments financiers dérivés		-	-
<b>Passifs courants</b>	<b>5.8</b>	<b>42 885</b>	<b>27 711</b>

<b>TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>	<b>1 490 932</b>	<b>1 733 059</b>
---	------------------	------------------

## ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE (K€)

Compte de résultat consolidé en K€	Notes	31/12/2012	31/12/2011
Loyers		104 070	88 803
Autres prestations		762	510
Charges locatives et taxes non récupérées		-2 459	-3 082
<b>Loyers nets</b>	<b>6.1</b>	<b>102 373</b>	<b>86 231</b>
Charges externes		-4 327	-2 907
Autres produits et charges d'exploitation*		-378	69
Charges de personnel		-7 148	-4 613
Amortissements et dépréciations		-32 373	-27 719
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>6.2</b>	<b>58 147</b>	<b>51 062</b>
Résultat de cession des immeubles de placement	6.3	9 263	7 682
Effets du regroupement d'entreprises			-13 558
Dépréciation du goodwill			
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>67 409</b>	<b>45 187</b>
Produits financiers		3 172	1 893
Charges financières		-39 639	-42 652
<b>Coût de l'endettement financier net **</b>	<b>6.4</b>	<b>-36 467</b>	<b>-40 759</b>
Ajustement de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	6.5	-25 075	-28 553
Quote-part résultat des sociétés mises en équivalence		53	
Impôts sur les bénéfices			-5
Impôts différés			
<b>Résultat net consolidé</b>		<b>5 920</b>	<b>-24 131</b>
<b>Résultat net part groupe</b>		<b>5 920</b>	<b>-24 131</b>
<b>Résultat des minoritaires</b>			
<i>Résultat de base par action des activités poursuivies</i>		0,26	-1,28
<i>Résultat dilué par action des activités poursuivies</i>		0,26	-1,28
<i>Nombre d'actions hors actions d'auto-contrôle</i>		22 781 912	18 803 971
<i>Nombre d'actions y compris instruments de dilution</i>		22 826 912	18 874 971

	31/12/2012	31/12/2011
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>5 920</b>	<b>-24 131</b>
Couvertures de flux de trésorerie	13 702	16 423
Impot différé s/ couverture de flux de trésorerie		
<i>Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</i>	13 702	16 423
<b>Résultat Global Total de la Période</b>	<b>19 622</b>	<b>-7 708</b>
<i>Dont</i>		
<i>Part du Groupe</i>	19 622	-7 708
<i>Intérêts minoritaires</i>		

\* Les autres charges et produits opérationnels sont dorénavant incluses dans les autres produits et charges d'exploitation. Cette modification a également été apportée sur la colonne des états financiers présentée au titre de l'exercice 2011.

\*\* Les autres produits et charges financières sont dorénavant incluses dans le coût de l'endettement financier net, se substituant ainsi à la notion de "Résultat financier". Ces modifications ont également été apportées sur la colonne des états financiers présentée au titre de l'exercice 2011.

## TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES

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
<b>Au 31 Decembre 2010</b>	<b>284 696</b>	<b>513 199</b>	<b>26 311</b>	<b>-3 779</b>	<b>-60 243</b>	<b>-171 436</b>	<b>588 747</b>	<b>0</b>	<b>588 747</b>
Couvertures de flux de trésorerie					16 423		16 423		16 423
Titres disponibles à la vente							0		0
<i>Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</i>					16 423		16 423		16 423
Résultat net						-24 131	-24 131		-24 131
<b>Résultat Global Total de la Période</b>					<b>16 423</b>	<b>-24 131</b>	<b>-7 708</b>		<b>-7 708</b>
<u>Transactions avec les actionnaires directement comptabilisés en capitaux propres</u>									
Opérations sur les capitaux propres	80 742	91 912					172 654		172 654
Autres retraitements							622		622
Reclassement					12 562	-12 562			
Correction 2010							52		52
Titres d'autocontrôle				8			8		8
Dividendes distribués		-32 028					134	-31 894	-31 894
<b>Au 31 Decembre 2011</b>	<b>365 438</b>	<b>573 082</b>	<b>26 311</b>	<b>-3 771</b>	<b>-31 259</b>	<b>-207 321</b>	<b>722 480</b>	<b>0</b>	<b>722 480</b>
Couvertures de flux de trésorerie					13 702		13 702		13 702
Titres disponibles à la vente							0		0
<i>Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</i>					13 702		13 702		13 702
Résultat net						5 920	5 920		5 920
<b>Résultat Global Total de la Période</b>					<b>13 702</b>	<b>5 920</b>	<b>19 622</b>		<b>19 622</b>
<u>Transactions avec les actionnaires directement comptabilisés en capitaux propres</u>									
Opérations sur les capitaux propres (*)							-51		-51
Autres retraitements (**)							541		541
Titres d'autocontrôle				-946			-946		-946
Dividendes distribués		-43 310					-43 310		-43 310
<b>Au 31 Decembre 2012</b>	<b>365 438</b>	<b>529 773</b>	<b>26 311</b>	<b>-4 717</b>	<b>-17 557</b>	<b>-200 910</b>	<b>698 337</b>	<b>0</b>	<b>698 337</b>

(\*) Au cours du 4ème trimestre 2011, la société a procédé à une augmentation de capital par attribution gratuite de bons de souscription d'actions ("BSA"), créant ainsi 5 045 384 actions au nominal de 16€.

Les frais d'augmentation de capital ont été prélevés sur la prime d'émission à hauteur de 38 K€.

Une distribution de dividendes a été effectuée au cours du 1er semestre 2012 à hauteur de 13K€ correspondant au plan d'action gratuite n°1.

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

## LE TABLEAU DE FLUX CONSOLIDÉ (K€)

En K€	Notes	31/12/2012	31/12/2011
<b>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</b>			
Résultat net des sociétés (y compris intérêts minoritaires)		5 920	-24 131
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		-53	
Variation juste valeur des instruments financiers		25 075	23 748
Dotations nettes amortissements et dépréciations (5)		35 103	27 650
Plus ou moins-value de cession (6)		-9 089	-7 682
Actualisation exit tax – dépôts de garantie		1 012	-435
Autres produits et charges calculées (1)		-5 698	-6 047
Impôts hors éléments financiers			
Honoraires de commercialisation		-70	-917
Charges financières nettes d'impôt		32 358	39 882
Produits financiers nets d'impôt		-3 172	-1 022
<b>Flux de trésorerie d'exploitation</b>		<b>81 387</b>	<b>51 048</b>
Variation du besoin en fonds de roulement lié aux activités opérationnelles		-431	-333
Frais financiers payés		-76 068	-47 241
Intérêts financiers perçus		2 759	1 971
Paiement de l'exit tax			
Paiement autres impôts			
<b>Flux net de trésorerie provenant des activités opérationnelles</b>		<b>7 646</b>	<b>5 444</b>
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles (4)		-128 161	-364 116
Acquisition d'immobilisations financières		-27 745	
Cession d'immobilisations financières			
Cession d'immeubles de placement	6.3	530 294	53 572
Dividendes reçus			
Incidence des variations de périmètre			
<b>Flux net de trésorerie provenant des activités d'investissement</b>		<b>374 388</b>	<b>-310 544</b>
Augmentation de capital			172 959
Dividendes versés aux actionnaires (2)		-43 322	-31 894
Variation des titres d'auto contrôle		-1 060	
Variation des dépôts de garantie (3)		-3 216	2 230
Remboursement d'emprunts et dettes financières	5.7	-284 106	-34 640
Emission de nouveaux emprunts		68 150	170 048
Autres variations financières		482	
Variation des dettes financières		17 647	
Variation des comptes courants associés			
<b>Flux de trésorerie net provenant des activités de financement</b>		<b>-245 426</b>	<b>278 702</b>
<b>Variation de trésorerie et équivalents de trésorerie</b>		<b>136 608</b>	<b>-26 398</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture		64 194	90 592
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture	5.4.2	200 803	64 194
<b>Variation de trésorerie et équivalents de trésorerie</b>		<b>136 608</b>	<b>-26 398</b>

Dont :

Trésorerie et équivalents de trésorerie	200 803	64 194
Concours bancaires	0	0

(1) Détail des autres produits et charges calculées

Franchise de loyers preneur	25	-62
Franchise de loyers bailleur	-6 264	-6 607
Charges IFRS 2	541	622
	<u>-5 698</u>	<u>-6 047</u>

(2) Cf variation des capitaux propres

(3) Détail de la variation des dépôts de garantie

+ Augmentation par voie d'indexation, nouveaux baux, autres	3 769	3 849
- Diminution par voie d'indexation, renégociation de baux, cessions, autres	-6 985	-1 619
	<u>-3 216</u>	<u>2 230</u>

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

(5) Dotations nettes amortissements et dépréciations

+ Dotations aux amortissements	40 896	42 073
+ Dotations aux provisions	9 437	20 131
- Reprises de provisions	-15 230	-34 554
	<u>35 103</u>	<u>27 650</u>

(6) Plus ou moins-value de cession

résultat de cession sur immeubles de placement	-9 263	7 682
résultat de cession sur immobilisations corporelles	174	
résultat de cession sur titres de participation	-	-
	<u>-9 089</u>	<u>7 682</u>

# **EUROSIC**

## **NOTES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2012 NORMES IFRS**

## **1 DESCRIPTION DE LA SOCIETE**

Eurosic, dont le siège social est situé au 49 Avenue d'Iéna, 75116 Paris, est une société anonyme régie par les dispositions du Code du Commerce immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 307178871. L'assemblée générale mixte des actionnaires du 2 septembre 2009 a modifié le régime de gouvernance de la société pour adopter la forme de conseil d'administration.

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

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

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

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

A la suite de discussions exclusives initiées le 12 mai 2011, Nexity Participations et Banque Palatine ont cédé le 15 juin 2011 leurs participations au capital de la société de 32,1% et 20,1% respectivement. Ces participations ont été acquises notamment par Monroe, Predica, ACM Vie et Covea à hauteur de 19,4%, 13,1%, 13,1% et 6,6% respectivement.

Le capital social d'Eurosic s'élève à 365 437 984 € divisé en 22 839 874 actions de 16 €.

## **2 FAITS SIGNIFICATIFS DE LA PERIODE**

- Changement de gouvernance

Lors de sa réunion du 17 avril 2012, le Conseil a décidé de mettre fin au mandat de Président Directeur Général de Monsieur Jean-Eric Vimont avec prise d'effet à l'issue de l'Assemblée Générale du 17 avril 2012. Le Conseil a désigné Monsieur Yan Perchet, jusqu'ici administrateur de la Société, en qualité de Président Directeur Général jusqu'à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

- Versement d'un dividende de 1,90€ / action

L'assemblée générale du 17 avril 2012 a approuvé la distribution en numéraire de 1,90€ par action. Le paiement est intervenu le 24 avril suivant pour un montant de 43,3 M€.

- Acquisitions et développements

### **Acquisition de parts de l'OPCI Euler Hermes Real Estate pour le redéveloppement de l'ancien siège d'Euler Hermes**

Le 4 décembre 2012, Eurosic, Prédica et ACM Vie ont acquis conjointement 40% des parts de l'OPCI Euler Hermes Real Estate, propriétaire du siège historique d'Euler Hermes, un immeuble de bureau d'environ 12 400 m<sup>2</sup>, situé à l'angle de la rue Euler et de la rue Bassano, à quelques mètres des Champs Elysées. Eurosic détient 19,9% des parts de l'OPCI.

L'acte réitératif de cession desdites parts a été signé le 4 décembre 2012.

Depuis juillet 2012, Eurosic Gestion est opérateur du projet de redéveloppement de l'immeuble, libéré depuis juin 2012 par Euler Hermes, et à ce titre a perçu 0,2 M€ d'honoraires en 2012.

Le Groupe Eurosic détient une influence notable sur l'OPCI Euler Hermes Real Estate.

### **Acquisition du Portefeuille "Garden"**

Le 21 décembre 2012, Eurosic a acquis auprès de GGF, filiale d'EDF, un portefeuille de 609 logements d'une valeur droits inclus de l'ordre de 120 M€. Cette acquisition est financée par la trésorerie de la Société et un prêt bancaire de 68,5 M€ sur 7 ans octroyé par Natixis.

Elle s'est traduite par une prise de participation de 100% des titres de la SAS C26, renommé Eurosic Garden pour un prix de 30,4 M€.

L'acquisition du portefeuille a été traitée comme une acquisition d'actifs, celle-ci ne s'étant accompagnée d'aucun transfert de process ou d'effectif (cf.3.5.2.3).

- Cession d'actifs

Au cours de l'exercice 2012, le Groupe a vendu pour 530 millions d'euros d'actifs, dont les immeubles Avant Seine (Paris 13) et 52 Hoche (Paris 8) à un fonds d'investissement conseillé par J.P.Morgan Asset Management pour près de 508 millions d'euros. Le résultat de cession consolidé de ces deux actifs ressort à +7,1 M€. Les autres cessions ont porté sur les actifs d'Illkirch (67), Terrasse (Paris 17), un des bâtiments de Villepinte (93) et Lord Byron (Paris 8) du portefeuille Palmer acquis en octobre 2011. Ces ventes ont contribué pour +2,1 millions d'euros au résultat de cession consolidé.

- Remboursement anticipé de 282 millions d'euros de financement bancaire

Les cessions des actifs Avant Seine et 52 Hoche ont permis le remboursement anticipé de 270 millions d'euros de financements bancaires, auquel s'ajoute 12 millions d'euros de remboursement provenant des ventes sur le portefeuille Palmer.

- Restructuration de la couverture de taux

A la suite des remboursements anticipés de dettes (cf. supra), Eurosic a revu son exposition au taux d'intérêt et a annulé 436,7 millions d'euros de swaps. Parallèlement et compte tenu de son exposition globale et des projections de dettes, Eurosic a souscrit 2 nouveaux contrats de swaps (7 ans 1,49% et 8 ans 1,74%) et restructuré un swap pour des notionnels de 112,5 M€ avec des échéances de mi-2019 à mi-2021. Eurosic a également acquis 8 Caps portants sur 130,5 M€ avec des maturités s'étalant de mi-2014 à fin 2019.

- Création de la SCI Provence Bureaux et de la SNC Provence Logements

Le 24 juillet 2012, Eurosic a signé deux promesses en vue de l'acquisition auprès d'Allianz IARD d'un ensemble immobilier de 9 225 m<sup>2</sup>, situé 27 rue Laffitte et 22-24-26 rue La Fayette à Paris 9<sup>ème</sup>, composé d'un immeuble de bureaux majoritairement vide devant faire l'objet d'une restructuration puis d'une location et d'un immeuble de logements destinés à être cédés après travaux.

Les deux sociétés "Provence" présentant un caractère non significatif ne sont pas consolidés au 31 décembre 2012.

### **3 PRINCIPES GENERAUX DE CONSOLIDATION**

#### **3.1 OPTIONS UTILISEES DANS LE CADRE DE LA NORME IFRS 1**

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

- Juste valeur comme coût par convention : le Groupe Eurosic a choisi de ne pas retenir l'option consistant à évaluer au bilan d'ouverture, au 1er janvier 2006, ses immeubles à leur juste valeur. Pour la période post-transition, le groupe a opté pour la méthode du coût historique pour ses immeubles de placement et immobilisations corporelles ;
- Désignation des actifs / passifs financiers à la juste valeur par résultat / AFS : le Groupe a choisi de désigner ses éléments à leur juste valeur à la date du bilan d'ouverture, et non à la date d'origine des instruments financiers ;
- Evaluation à la juste valeur des actifs et passifs financiers non cotés : le Groupe n'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 REFERENTIEL**

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 2012 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](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 2012 a été autorisée par le conseil d'administration en date du 21 février 2013.

Les états financiers consolidés du Groupe sont préparés selon la convention du coût historique à l'exception des instruments financiers, évalués à la juste valeur, conformément aux normes IAS 32, IAS 39 et IFRS 7.

Les nouvelles interprétations et amendements de normes entrés en vigueur à compter du 1er janvier 2012 et qui trouvent à s'appliquer par Eurosic sont les suivantes :

- Amendements à IFRS 7 -- Informations à fournir en matière de transferts d'actifs financiers.

L'application de ce nouveau texte n'a pas eu d'impact significatif sur les états financiers consolidés du 31 décembre 2012.

Eurosic n'applique pas de façon anticipée les normes et amendements suivants adoptées par l'Union Européenne au 31 décembre 2012 d'application non encore obligatoire :

- Amendements à IAS 1 – Présentation des postes des autres éléments du résultat global (« OCI ») ;

- Amendements à IFRS 1 – Hyperinflation sévère et suppression des dates fixes ;

- Amendements à IAS 19 – Avantages post-emploi ;

- IAS 27 – Etats financiers individuels ;

- IAS28 Révisée – Participation dans des entreprises associées ;

- Amendement à IAS 12 – Impôts différés : recouvrement des actifs sous-jacents ;

- Amendements à IAS 32 et IFRS 7 – Compensation des actifs et passifs financiers ;

- IFRS 10 – Etats financiers consolidés – Démarche d'appréciation du contrôle ;

- IFRS 11 - Partenariats ;

- IFRS 12 – Information à fournir sur les participations dans d'autres entités ;

- IFRS 13 – Evaluation à la juste valeur ;

- Améliorations annuelles des IFRS (2009-2011) ;

- IFRC 20 – Frais de découverte.

A noter que les normes IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12 et IAS28 révisée en 2011 doivent toutes être appliquées à la même date. La date d'entrée en vigueur en Europe est le 1<sup>er</sup> janvier 2014, avec application anticipée possible. L'adoption de ces normes entrainera la comptabilisation selon la méthode de la mise en équivalence de la SCI CUVIER-MONTREUIL, qui est actuellement consolidée par intégration proportionnelle.

Les normes et amendements suivants ont été adoptés par l'IASB et non encore adoptées par l'Union Européenne au 31 décembre 2012 :

- Amendement IFRS 1 – Prêts gouvernementaux.

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

- IFRS 9 – Instruments financiers -- Classification et évaluation des actifs et passifs financiers ;

- Amendements de transition à IFRS 10, 11 et 12 ;

- la révision de la norme IAS 17 – Contrats de location (« projet lease ») ;

- la révision de la norme IAS 18 – Reconnaissance du revenu ;

- la révision de la norme IAS 33 – Résultat par action.

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

### **3.3 JUGEMENT ET RECOURS A DES ESTIMATIONS**

L'établissement des états financiers nécessite, conformément au cadre conceptuel des IFRS, d'effectuer des estimations et d'utiliser des hypothèses qui affectent les montants figurant dans les états financiers. Les domaines pour lesquels les enjeux sont les plus importants en terme de jugement ou de complexité, ou ceux pour lesquels les hypothèses et les estimations sont significatifs au regard des états financiers consolidés sont exposés dans les notes 5.3.2 et 5.7.2.

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

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

### **3.4 METHODES DE CONSOLIDATION**

Les sociétés pour lesquelles Eurosic exerce directement ou indirectement un contrôle sont consolidées par intégration globale. Les sociétés détenues à moins de 50%, mais sur lesquelles Eurosic exerce un contrôle en substance, c'est à dire le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles afin d'en obtenir des avantages, sont consolidées selon cette même méthode.

Les sociétés sur lesquelles Eurosic exerce une influence notable sont consolidées par mise en équivalence. L'influence notable est présumée quand le pourcentage des droits de vote est supérieur ou égal à 20%.

Les sociétés contrôlées conjointement sont consolidées par la méthode de l'intégration proportionnelle.

Au 31 décembre 2012, toutes les sociétés du périmètre de consolidation sont contrôlées de façon exclusive par le Groupe et sont donc consolidées par intégration globale (IG) hormis la SCI Cuvier-Montreuil qui est consolidée par intégration proportionnelle (IP) et la SPPICAV Euler Hermes Real Estate qui est consolidée par mise en équivalence (MEE). Il n'y a aucun intérêt minoritaire, les sociétés intégrées globalement sont toutes détenues à 100% par Eurosic.

### **3.5 PERIMETRE DE CONSOLIDATION ET RETRAITEMENTS DE CONSOLIDATION**

#### **3.5.1 Périmètre de consolidation au 31 décembre 2012**

Le périmètre de consolidation est constitué des sociétés dans lesquelles Eurosic exerce un contrôle exclusif, conjoint ou une influence notable.

Au 31 décembre 2012, le périmètre de consolidation comprend les sociétés dont la liste est présentée ci-dessous :

SOCIETE	SIEGE	N° DE SIREN	% d'intérêt	Méthode de consolidation
EUROSIC SA	PARIS	307178871	MERE	MERE
FONCIERE DU DOMAINE DES BOIS-FRANCS SARL	PARIS	318045069	100,00%	IG
FAUBOURG SAINT-MARTIN SAS	PARIS	430046607	100,00%	IG
TOWER SCI	PARIS	433566932	100,00%	IG
MULTIMEDIA SCI	PARIS	438023095	100,00%	IG
FONCIERE DU PARC SAS	PARIS	423154491	100,00%	IG
DELOS SCI	PARIS	441907037	100,00%	IG
CUVIER-MONTREUIL SCI	PARIS	483433278	50,00%	IP
EUROSIC PALMER SAS	PARIS	534984968	100,00%	IG
DORET ANTARES SCI	PARIS	535309884	100,00%	IG
EUROSIC GARDEN SAS	PARIS	529281297	100,00%	IG
EUROSIC GESTION SNC	PARIS	752603548	100,00%	IG
EULER HERMES REAL ESTATE SPPICAV	PARIS	538610825	19,90%	MEE

### 3.5.2 Retraitements de consolidation et éliminations

#### 3.5.2.1 **Retraitements d'homogénéisation des comptes sociaux**

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

#### 3.5.2.2 **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.

#### 3.5.2.3 **Regroupements d'entreprises (IFRS 3)**

Les règles de comptabilisation des regroupements d'entreprises respectent les dispositions prévues par les normes IFRS 3 et IFRS 3 révisée. Une entité doit déterminer si une transaction ou un autre événement constitue un regroupement d'entreprises en appliquant la définition de la norme IFRS 3.

Pour déterminer si une transaction est un regroupement d'entreprises, le Groupe considère notamment si un ensemble intégré d'activités est acquis en plus de l'immobilier dont les critères peuvent être :

- le nombre d'actifs immobiliers détenus par la cible, et
- l'étendue des process acquis, et en particulier les services auxiliaires fournis par l'entité acquise.

Si les actifs acquis ne constituent pas une entreprise, l'entité préparant les états financiers doit comptabiliser cette transaction comme une acquisition d'actifs.

Les regroupements d'entreprises sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition. L'acquisition est comptabilisée en prenant en compte le total de la contrepartie transférée mesurée à la juste valeur à la date d'acquisition ainsi que le montant de toute participation ne donnant pas le contrôle dans l'entreprise acquise. Pour chaque regroupement d'entreprise, l'acquéreur doit évaluer toute participation ne donnant pas le contrôle détenue dans l'entreprise acquise, soit à la juste valeur, soit à la part proportionnelle de la participation contrôlante dans l'actif net identifiable de l'entreprise acquise.

Le Groupe poursuit l'évaluation des participations ne donnant pas le contrôle à la part proportionnelle des actifs nets identifiables de la société acquise.

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

à la date d'acquisition et comptabiliser l'éventuel profit ou perte en résultat. Toute contrepartie éventuelle devant être transférée par l'acquéreur est comptabilisée à la juste valeur à la date d'acquisition.

Les variations ultérieures de juste valeur de toute contrepartie éventuelle comptabilisée au passif seront enregistrées en résultat.

Les coûts directement attribuables à l'acquisition sont comptabilisés en charges.

La méthode de comptabilisation des variations de périmètre de manière prospective a été modifiée par l'adoption de la norme IFRS 27 révisée qui précise que :

- toute variation de pourcentage d'intérêt impliquant la perte de contrôle d'une entité conduit à constater un résultat de cession, et à réévaluer à la juste valeur la quote-part conservée en contrepartie du résultat,
- les opérations n'affectant pas le contrôle (acquisition complémentaire ou cession) ne se traduiront que par une nouvelle répartition des capitaux propres entre la part du groupe et la part hors groupe sans impact résultat et/ ou modification du goodwill.

#### **4 METHODES COMPTABLES**

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

##### **4.1 IMMEUBLES DE PLACEMENT (IAS 40)**

###### **4.1.1 Méthode de comptabilisation et d'évaluation des immeubles de placement**

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

Un immeuble de placement doit être comptabilisé en tant qu'actif, si, et uniquement si :

- il est probable que les avantages économiques futurs associés à l'immeuble de placement iront à l'entité ;
- et que, le coût de l'immeuble de placement peut être évalué de façon fiable.

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 1er 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 frais financiers capitalisés sont déterminés chaque trimestre en appliquant le coût moyen pondéré des emprunts du Groupe au montant de l'encours moyen des travaux réalisés, sauf en cas de financement propre au projet. Dans ce cas des coûts d'intérêts spécifiques sont capitalisés. La capitalisation des intérêts débute dès lors qu'un projet d'immeuble est reconnu en tant qu'actif et se termine une fois le projet transféré en immeuble de placement, soit à la date de livraison aux locataires ou plus tôt si le projet est techniquement achevé.

Les dépenses ultérieures relatives aux immeubles de placement ayant déjà été exploités sont immobilisées si et seulement si il est probable que les avantages économiques futurs associés à cet actif iront à l'entreprise et que le coût de cet actif peut être évalué de façon fiable.

Une fois achevées et les composants correspondants en état d'utilisation, un amortissement linéaire est pratiqué en fonction de la durée d'utilité propre à chaque composant de manière à refléter le rythme de consommation des avantages économiques générés par le composant.

L'amortissement est calculé sur la base :

- de la valeur d'utilité des composants de l'actif. Quand les éléments constitutifs de l'immobilisation ont des durées de vie différentes, chaque composant dont le coût est significatif par rapport au coût total de l'actif est amorti séparément sur sa propre durée d'utilité,
- du coût d'acquisition diminué de la valeur résiduelle.

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

La valeur résiduelle correspond au montant, déduction faite des coûts de cession, que l'entreprise obtiendrait actuellement de la sortie de l'actif estimé en fonction de l'âge et de l'état dans lequel il se trouverait à la fin de sa durée d'utilité.

La durée d'utilité et la valeur résiduelle d'une immobilisation corporelle doivent être réexaminées annuellement. Lorsque les prévisions sont différentes des estimations antérieures, la dotation aux amortissements de l'exercice en cours et des exercices futurs doit être ajustée.

Eurosic a mandaté des experts indépendants afin de définir pour l'ensemble du Groupe l'approche par composant et les durées d'utilité correspondantes tenant compte, de la stratégie du Groupe, de l'évolution des conditions d'exploitation et du marché.

Ces modalités sont appliquées sur les comptes consolidés du 31 décembre 2012 et détaillées en § 10.

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

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

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

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

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

Pour les tests de valorisation, les immobilisations sont regroupées en Unité Génératrice de Trésorerie (UGT). Les UGT sont des ensembles homogènes d'actifs dont l'utilisation continue génère des entrées de trésorerie qui sont largement indépendantes des entrées de trésorerie générées par d'autres groupes d'actifs. S'agissant du groupe Eurosic, chaque immeuble est considéré comme une UGT.

Lorsque la valeur recouvrable est inférieure à la valeur nette comptable de l'Unité Génératrice de Trésorerie, une perte de valeur est enregistrée en résultat opérationnel. Elle est imputée en priorité sur l'écart d'acquisition.

Eurosic a réalisé au 31 décembre 2012 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 prévoit, lorsque l'entité a décidé de céder un actif ou un groupe d'actifs, le classement en tant qu'actif détenu en vue de la vente si :

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

Pour le Groupe Eurosic, les immeubles faisant l'objet de promesses sont reclassés selon la norme IFRS 5.

Lorsqu'un actif ou un Groupe d'actifs est cédé, le produit de cession est comptabilisé sur une ligne distincte du compte de résultat, « Résultat de cession des immeubles de placement ».

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

Au 31 décembre 2012, Eurosic a reclassé 3 347 K€ d'immeubles de placement en actifs détenus en vue d'être cédés.

#### 4.1.4 Contrat de location financement (IAS 17)

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

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

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

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

### 4.2 **ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS**

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

#### 4.2.1 Classification et évaluation des actifs et passifs financiers non dérivés

##### 4.2.1.1 **Les placements détenus jusqu'à leur échéance**

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

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

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

#### **4.2.1.2 Les prêts et créances émis par l'entreprise**

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

Sont inclus dans cette catégorie d'actifs financiers :

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

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

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

#### **4.2.1.3 Titres disponibles à la vente**

Ce sont les actifs financiers non dérivés détenus pour une période indéterminée et qu'Eurosic peut céder à tout moment. Ils sont valorisés à leur juste valeur à la date d'arrêté, la variation de celle-ci étant enregistrée directement dans les capitaux propres consolidés. En cas de cession ou de dépréciation durable de ces actifs financiers, Eurosic enregistre en résultat ces variations de juste valeur.

#### **4.2.1.4 Trésorerie et équivalents de trésorerie**

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les liquidités et les placements à court terme. Pour être éligible au classement d'équivalent de trésorerie, conformément à la norme IAS 7, les placements doivent remplir quatre conditions :

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

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

#### **4.2.1.5 Les passifs financiers non dérivés**

Les passifs financiers non dérivés sont évalués, après leur comptabilisation initiale, au coût amorti par la méthode du taux d'intérêt effectif.

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

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

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

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

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

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

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

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

La distinction entre dérivés de couverture et autres dérivés est opérée dès leur souscription et documentée. La variation de juste valeur pour les éléments non qualifiés de couverture est présentée en compte de résultat sur la ligne « Ajustement de valeur des instruments financiers ».

#### 4.2.3 Hierarchisation de la juste valeur des instruments financiers

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

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

L'ensemble des instruments financiers d'Eurosic est de niveau 2.

#### 4.2.4 Actualisation des paiements différés (IAS 37)

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.

L'actualisation n'est comptabilisée que lorsque cela est considéré comme significatif.

### 4.3 **LES TITRES D'AUTOCONTROLE (IAS 32)**

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 **IMPOTS EXIGIBLES ET IMPOTS DIFFERES**

#### 4.4.1 Régime fiscal Sociétés d'Investissements d'Immobiliers Cotées (SIIC)

Les sociétés du Groupe Eurosic, éligibles au statut fiscal SIIC, ont opté pour ce régime. Le régime SIIC permet de bénéficier d'une exonération d'impôt sur :

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

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

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

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

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

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

#### 4.4.2 Les impôts différés

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

En raison de son statut fiscal, les impôts différés du Groupe EUROSIC sont limités à compter du 1<sup>er</sup> 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 précise les règles de comptabilisation des avantages consentis au personnel. Elle s'applique à l'ensemble des rémunérations payées en contrepartie des services rendus à l'exception des rémunérations en actions qui relèvent de l'IFRS 2.

##### a) les avantages à long terme

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).

##### b) les avantages postérieurs à l'emploi

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

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

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

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

Le taux d'actualisation correspond à la dernière valeur du taux moyen de rendement des obligations émises de sociétés privées.

La détermination de la provision pour indemnités de départ à la retraite est réalisée par un prestataire externe. Celle-ci prend en considération les charges sociales.

#### 4.6 PAIEMENT EN ACTIONS

La norme IFRS 2 impose de comptabiliser dans le compte de résultat les effets de toute transaction impliquant un paiement en actions. C'est le cas, pour Eurosic, des plans d'attribution d'actions gratuites.

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

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

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

	Plan n°1 achevé	Plan n°2	Plan n°3	Plan n°4	Plan n°5
Date d'attribution	09/06/2008	11/09/2009	14/04/2010	15/02/2011	15/02/2012
Durée d'acquisition					
_ statut salarié	2 ans	2 ans	2 ans	2 ans	2 ans
_ statut mandataire social	2 ans	2 ans*	2 ans*	2 ans	n/a
Période de conservation	2 ans	2 ans	2 ans	2 ans	2 ans

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

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

#### 4.7 PRODUIT DES ACTIVITES ORDINAIRES

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

##### 4.7.1 La reconnaissance des revenus (IAS 18)

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

Les revenus locatifs provenant des contrats de location simple sont comptabilisés de façon linéaire sur toute la durée du contrat de location. Les paliers et franchises de loyers octroyés sont étalés sur la durée ferme du bail, à compter de la mise à disposition des locaux au locataire (cf. interprétation SIC 15).

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.

##### 4.7.2 Le résultat de cession des immeubles de placement

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

#### 4.8 CALCUL DU RESULTAT PAR ACTION

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

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

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

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

Au 31 décembre 2012, le nombre moyen pondéré d'actions s'élève à 22 839 874 en ce compris 57 962 actions d'autocontrôle. Après déduction de ces actions, le nombre d'actions représentatives des capitaux propres consolidés d'Eurosic s'élève à 22 781 912.

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

	31/12/2012	31/12/2011
Nombre d'actions ordinaires en circulation à l'ouverture de l'exercice	22 839 874	17 793 526
Nombre d'actions créées au cours de l'exercice		5 046 348
Nombre d'actions ordinaires en circulation à la clôture de l'exercice	22 839 874	22 839 874
<b>Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation</b>	<b>22 839 874</b>	<b>18 871 450</b>
Nombre d'actions auto détenues	-57 962	-67 479
<b>Nombre moyen d'actions de la période</b>	<b>22 781 912</b>	<b>18 803 971</b>
Nombre d'actions attribuables (actions gratuites)	45 000	71 000
<b>Nombre moyen d'actions dilué</b>	<b>22 826 912</b>	<b>18 874 971</b>

## 5 Les risques sur instruments financiers

### 5.1 **IMPORTANCE DES INSTRUMENTS FINANCIERS**

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

En milliers d'euros	Actifs/Passifs évalués à la juste valeur par le compte de résultat	Dettes au Coût amorti	Juste valeur par capitaux propres	Prêts et créances	Total	Juste valeur
Actifs financiers				682	682	682
Créances clients et autres créances nettes				22 544	22 544	13 975 (1)
Instruments financiers dérivés actifs					0	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie				200 803	200 803	200 803
<b>TOTAL ACTIFS FINANCIERS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>224 029</b>	<b>224 029</b>	<b>215 460</b>
Dettes bancaires non courantes		697 257			697 257	697 257
Dettes bancaires courantes		4 039			4 039	4 039
Autres dettes financières non courantes		30 648			30 648	30 648
Autres dettes financières courantes		7 409			7 409	7 409
Dettes fournisseurs		4 109			4 109	4 109
Instruments financiers dérivés passifs	17 761		3 840		21 601	21 601
Autres dettes		10 671			10 671	10 671 (2)
<b>TOTAL PASSIFS FINANCIERS</b>	<b>17 761</b>	<b>754 132</b>	<b>3 840</b>	<b>0</b>	<b>775 734</b>	<b>775 734</b>

1) hors franchises et paliers pour 8 569 K€

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

### 5.2 **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 :

### 5.2.1 Risque du marché immobilier

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

Les contrats de location sont pour l'essentiel indexés sur l'indice du coût de la construction. Une variation de +/- un point de cet indice entrainerait une variation des loyers en année pleine de +/- 990 K€.

### 5.2.2 Risque de crédit

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

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

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

Concernant les actifs immobiliers de diversification représentant près de 21% 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.

### 5.2.3 Risque de marché

#### 5.2.3.1 **Le risque de contrepartie**

Vis-à-vis des établissements financiers, le principal risque encouru par Eurosic est l'absence de versement des flux liés aux contrats dérivés souscrits dans le cadre de couvertures de taux, sachant qu'Eurosic ne deviendra receveur au titre d'un contrat que pour un E3M supérieur à 1,4925 % au jour des fixings contractuels.

Eurosic suit avec attention le risque de crédit et de contrepartie. Le Groupe a diversifié le financement de son activité sur 16 banques et celui des instruments financiers sur 7 d'entre elles. Quinze d'entre elles ont, au 31 décembre 2012, une notation financière au moins égale à A.

#### 5.2.3.2 **Le risque de taux d'intérêt**

En 2012, Eurosic a adopté un cadre de gestion de la couverture du risque de taux qui a pour objectif de limiter l'impact d'une variation de taux d'intérêt sur le résultat et à maintenir au plus bas le coût globale de la dette sur un horizon de 8 à 10 ans.

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

Sur la base de la dette brute au 31 décembre 2012, Eurosic est couvert à hauteur de 85,8% :

31-déc-12		Dettes bancaires		Couvertures		Exposition après couvertures	
Échéances	Prêteurs	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.		4,0	variable				
<b>à moins de 1 an</b>		<b>4,0</b>		<b>s/o</b>		<b>s/o</b>	
juil.-14	HSBC - Pool bancaire crédit syndiqué	276,1	variable	208,0	75,3%	68,1	24,7%
septembre-16	CACIB - Pool bancaire	151,9	variable	137,0	87,9%	18,9	12,1%
oct.-15	Bayern LB	30,0	variable	30,0	100,0%	0,0	0,0%
<b>de + 1 an à 5 ans</b>		<b>458,0</b>		<b>375,0</b>		<b>87,1</b>	
avr-18	BPCE	175,6	fixe	175,6	100,0%	0,0	0,0%
déc-19	NATIXIS	68,2	variable	55,0	80,7%	13,2	19,3%
<b>à plus de 5 ans</b>		<b>243,7</b>		<b>230,6</b>		<b>13,1</b>	
<b>Total</b>		<b>705,8</b>		<b>605,6</b>	<b>85,8%</b>	<b>100,2</b>	<b>14,2%</b>

L'encours non couvert est soumis trimestriellement au niveau des taux E3M. De ce fait, l'évolution de l'E3M de 50 points de base représente pour l'entreprise une évolution annuelle de ses frais financiers, dans le même sens, de 508 K€. Cette évolution impacte les frais financiers comptabilisés en résultat.

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

31-déc-12	Encours de dette bancaire non couverte K€	Impact des frais financiers en résultat	Impact sur la valorisation des couvertures passant dans le résultat	Impact sur la valorisation des couvertures passant dans les capitaux propres
Impact d'une variation de + 0,5% des taux d'intérêts	100 216,1	508,0	7 086,8	433,5
Impact d'une variation de - 0,5% des taux d'intérêts	100 216,1	-508,0	-7 157,3	-441,7

### 5.2.3.3 Le risque de liquidité

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

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

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

Les dettes contractées par Eurosic sont assorties de covenant bancaires (ICR et LtV) calculées sur les états financiers consolidés et individuels (Eurosic Palmer SAS, Cuvier-Montreuil SCI, Eurosic Garden SAS) qui en cas de non respect et à l'issue d'une période de remédiation, pourraient constituer un cas d'exigibilité anticipée de la dette.

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

Au 31 décembre 2012, l'ensemble des covenants financiers consolidés et individuels sont respectés (cf § 5.7.1).

Enfin, la société ne fait pas face à des échéances de remboursement de crédit avant le 15 juillet 2014.

31-déc-12	Encours bruts	Échéance de remboursement
Découvert bancaire autorisé	0	s.o.
Emprunt bancaire HSBC	276,1	15/07/14
Emprunt bancaire Bayern LB	30,0	15/10/15
Emprunt bancaire CACIB	155,9	14/09/16
Emprunt bancaire NATIXIS	68,2	21/12/19
Emprunt bancaire BPCE	175,6	30/04/18
<b>Total</b>	<b>705,8</b>	

Il n'y a aucun droit à tirage complémentaire au 31 décembre 2012.

## NOTES SUR L'ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDE (en K€)

### 5.3 ACTIFS NON COURANTS

#### 5.3.1 Les immobilisations corporelles

En milliers d'euros	31/12/2011	Entrée périmètre	Entrée d'actifs	Sortie d'actifs	Dotation	31/12/2012
Matériels industriels / Installations techniques	3 327					3 327
Autres immobilisations	594		404	-343		653
<b>Total Valeur brute</b>	<b>3 921</b>	<b>0</b>	<b>404</b>	<b>-343</b>	<b>0</b>	<b>3 980</b>
Matériels industriels / Installations techniques	-1 107				-177	-1 284
Autres immobilisations	-260			164	-72	-167
<b>Total amortissements</b>	<b>-1 367</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>164</b>	<b>-249</b>	<b>-1 451</b>
Matériels industriels / Installations techniques	2 220				-177	2 043
Autres immobilisations	337		404	-179	-72	491
<b>Valeur nette des immobilisations corporelles</b>	<b>2 557</b>	<b>0</b>	<b>404</b>	<b>-179</b>	<b>-249</b>	<b>2 531</b>

#### 5.3.2 Les immeubles de placement

En milliers d'euros	01/01/2012	Entrée périmètre	Entrée actifs	Sortie d'actifs	Dotation / Depreciation	Norme IFRS 5	Norme IAS 23R	31/12/2012
Valeur brute	1 927 765		130 514	-602 134		-3 420	6	1 452 731
Amortissements et dépréciations	-277 933			91 565	-30 758	73		-217 053
<b>Valeur nette des immeubles de placement</b>	<b>1 649 832</b>	<b>0</b>	<b>130 514</b>	<b>-510 569</b>	<b>-30 758</b>	<b>-3 347</b>	<b>6</b>	<b>1 235 678</b>

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

Les entrées d'actifs correspondent aux actifs acquis du portefeuille "Garden" fin décembre 2012 pour 119 957 K€, aux travaux d'investissement réalisés au cours de l'année 2012 dont 1 700 K€ engagés pour la rénovation du Center Parcs de Sologne, 4 000 K€ engagés sur un développement à Lyon et 4 567 K€ correspondant à des travaux d'aménagements de locaux loués.

Les sorties d'actifs correspondent aux cessions intervenus au cours de l'année 2012 et sont détaillées dans les faits significatifs de la période (§2).

Les dotations aux amortissements comptabilisées au 31 décembre 2012 ont été déterminées sur la base des modalités pratiquées jusqu'à ce jour sur les actifs acquis.

Au 31 décembre 2012, la juste valeur des actifs du Groupe s'élève à 1 358,9 M€ hors droits (y compris les actifs destinés à être cédés). Celle-ci est supérieure à la valeur nette comptable consolidée du patrimoine qui s'établit à 1 235,7 M€ (y compris une dépréciation de 64,6 M€). Sur la période, 15,9 M€ de dépréciations ont été reprises tandis que 6,1 M€ ont été dotées en suivant les modalités décrites au § 4.1.2.

Les méthodes retenues pour la valorisation des actifs sont détaillés dans le §10.

#### 5.3.3 Informations financières des sociétés mises en équivalence

(En milliers d'euros)	Date de clôture des comptes	Total Bilan	Total des actifs non courant	Dont immeubles de placement	Total des dettes	Dont dettes financières	Loyers	Résultat net consolidé
OPCI Euler	31/12/2012	125 866	114 250	114 250	409	0	2 356	53

#### 5.3.4 Informations financières des sociétés intégrées proportionnellement

(En milliers d'euros)	Date de clôture des comptes	Total Bilan	Total des actifs non courant	Dont immeubles de placement	Total des dettes	Dont dettes financières	Loyers	Résultat net consolidé
SCI Cuvier Montreuil	31/12/2012	136 498	136 186	136 144	89 396	60 228	12 772	5 806

### 5.3.5 Les actifs financiers

Les actifs financiers correspondent d'une part au compte de gages espèces sur le contrat de liquidité pour 415 K€ et d'autre part aux dépôts de garantie versés pour 266 K€.

De plus, Eurosic a créée en partenariat avec sa filiale Faubourg Saint Martin deux sociétés courant 2012 dans le cadre des promesses d'acquisition portant sur un ensemble immobilier "Laffitte-Lafayette" signées courant juillet 2012 (cf § 2). La participation d'Eurosic se monte à 99,99% et s'élève à 2 K€. Celles-ci ne sont pas consolidées au 31/12/12 eu égard à leur contribution non matérielle.

## 5.4 ACTIFS COURANTS

En milliers d'euros	31/12/2011	Entrée de périmètre	Reclassement	Variation de la période	31/12/2012
Créances clients	5 790			-155	5 635
Franchises et paliers des contrats de location	7 216			1 353	8 569
Autres créances d'exploitation	2 707			7 173	9 880
Instruments financiers dérivés	0			0	0
Actifs financiers disponibles à la vente	0			0	0
Disponibilités	64 194			136 608	200 803
Actifs détenus en vue d'être cédés	0		3 347		3 347
<b>Valeur brute des actifs courants</b>	<b>79 908</b>	<b>0</b>	<b>3 347</b>	<b>144 979</b>	<b>228 233</b>
Dépréciation des créances clients	-372			-1 168	-1 540
Dépréciation des autres créances	0			0	0
Dépréciation des créances d'impôt sur les sociétés	0			0	0
<b>Total des dépréciations</b>	<b>-372</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 168</b>	<b>-1 540</b>
<b>Valeur nette des actifs courants</b>	<b>79 536</b>	<b>0</b>	<b>3 347</b>	<b>143 811</b>	<b>226 693</b>

### 5.4.1 Créances clients et autres créances nettes

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

Une charge de dépréciation nette de 1 168 K€ a été comptabilisée au 31 décembre 2012.

A la clôture, l'antériorité des créances clients échues (i.e. 5 635 K€ TTC) est la suivante :

- créances échues de moins de 3 mois : 2 319 K€
- créances échues entre 4 et 6 mois : 1 080 K€
- créances échues de plus de 6 mois : 2 236 K€.

Les autres créances d'exploitation sont essentiellement constituées de créances fiscales pour 2 283 K€ et de débiteurs divers pour 6 288 K€, dont 4 706 K€ au titre du versement d'une indemnité d'immobilisation et 1 206 K€ d'appels de fonds versés aux sociétés de "facility management".

### 5.4.2 Trésorerie et équivalents de trésorerie

Au 31 décembre 2012, les dépôts à terme et TCN s'élèvent à 175 440 K€ et les soldes bancaires à 25 363 K€.

Conformément à la recommandation AMF 2011-16 du 7 novembre 2011, les critères de classement des instruments financiers en équivalents de trésorerie ont été respectés au 31 décembre 2012. Pour les dépôts à terme, le classement n'est possible que si :

- il existe des options de sortie :

(i) exerçable à tout moment ou au maximum tous les trois mois, et

(ii) initialement prévue au contrat, et

(iii) qui peuvent être exercées sans pénalité pour le déposant ni risque significatif de variation de valeur du montant de trésorerie reçu en remboursement, et

- il n'existe pas de risque de valeur lié au niveau de rémunération minimum acquise.

## 5.5 CAPITAUX PROPRES DU GROUPE

Une augmentation de capital a été réalisée en octobre 2011 à 34,30€/action, générant un produit net de 172,7 M€, réparti en 80,7 M€ de capital (5 046 348 actions nouvelles) et 91,9 M€ de prime d'émission nette de frais.

Au 31 décembre 2012, le capital social se compose de 22 839 874 actions entièrement libérées de 16,00 euros de valeur nominale.

Eurosic est consolidée dans les comptes de MONROE SA par mise en équivalence.

Instruments dilutifs

La juste valeur des actions gratuites (cf. § 4.6) en cours d'attribution ressort à 1 052 K€.

Au 31 décembre 2012, les droits acquis sont constatés au compte de résultat (charges de personnel) en contrepartie des capitaux propres pour un montant de 541 K€. Le nombre d'actions gratuites en circulation est détaillé ci-après :

	31 décembre 2011		31 décembre 2012	
	Prix d'exercice (en € par action)	Actions gratuites (en unité)	Prix d'exercice (en € par action)	Actions gratuites (en unité)
<b>A l'ouverture</b>	-	57 470	-	71 000
Attribuées	-	26 055	-	23 250
Annulées	-	-12 525	-	-49 250
<b>A la clôture</b>	-	<b>71 000</b>	-	<b>45 000</b>

## 5.6 DISTRIBUTION

Lors de son Assemblée Générale Mixte du 17 avril 2012, la société Eurosic a, sur proposition du Conseil d'Administration, décidé de distribuer aux actionnaires pour l'exercice 2011 la somme de 43 309 K€ prélevée sur le poste « prime d'émission » soit 1,90 € par action.

## 5.7 PASSIFS NON COURANTS

En milliers d'euros	31/12/2011	Augmentation	Diminution	Entrée périmètre	Reclassement en courant	31/12/2012
Dettes bancaires	913 069	70 633	-284 106		-2 339	697 257
Autres dettes financières	19 361	18 769	-7 577		94	30 647
<i>Dont dépôt garantie des locataires</i>	15 548	4 781	-6 985		94	13 438
<i>Dont dettes de crédit bail</i>	3 544		-541			3 003
<i>Dont prime CAP</i>	269		-51			218
<i>Dont crédits vendeurs</i>	0	13 988				13 988
Provisions	103	99				202
<i>Dont provision IDR</i>	103	99				202
<i>Dont provision pour risques</i>						
Instruments financiers dérivés	50 336		-28 734			21 601
Impôts non courant	0		0			0
Dettes fiscales	0		0			0
Impôts différés passifs	0		0			0
<b>Passifs non courants</b>	<b>982 868</b>	<b>89 501</b>	<b>-320 417</b>	<b>0</b>	<b>-2 245</b>	<b>749 709</b>

### 5.7.1 Dettes bancaires

Le détail des dettes bancaires à plus d'un an, hors dettes de crédit bail, se présente comme suit :

Dettes bancaires (K€)	31/12/2011	31/12/2012	Échéance de remboursement		
			Terme	Dont 1 à 5 ans	Au-delà de 5 ans
Crédit Syndiqué	331 140	276 141	juil-14	276 141	
Prêt Avant Seine	215 000	0	n/a		
Crédit corporate	175 565	175 565	avr-18		175 565
Prêt Palmer	170 048	155 941	sept-16	151 902	
Prêt Garden	0	68 150	déc-19		68 150
Prêt Terra Nova II	30 000	30 000	oct-15	30 000	
<b>Total</b>	<b>921 753</b>	<b>705 797</b>		<b>458 043</b>	<b>243 715</b>
Frais d'émission	-6 985	-4 501			
Dettes bancaires courantes	-1 700	-4 039			
<b>Emprunts bancaires</b>	<b>913 069</b>	<b>697 257</b>			

Hormis le crédit corporate qui est à taux fixe, les autres financements sont à taux variable en se référant à l'Euribor 3 mois. Le crédit syndiqué, le prêt Palmer, le crédit corporate et le prêt Garden prévoient une clause

identique de changement de contrôle d'Eurosic S.A. qui a fait l'objet d'une redéfinition à la suite du changement d'actionnaires intervenue le 15 juin 2011.

Le Groupe Eurosic a consenti des sûretés usuelles en couverture du crédit syndiqué, du prêt Palmer, du prêt Garden et du prêt Terra Nova II. Celles-ci sont décrites dans le paragraphe sur les engagements donnés.

Le groupe doit également respecter des covenants de ratio d'endettement net (LTV), de couverture d'intérêts (ICR) et de remboursement du capital de la dette (DSCR) comme suit :

Nature de covenant bancaire	Encours concerné	Niveau	31/12/2012	31/12/2011
Ratio d'endettement net consolidé	64%	<65%	37,9%	50,0%
Ratio d'endettement net Tranche A du Crédit Syndiqué*	32%	<60%	37,9%	50,0%
Ratio d'endettement net Tranche B du Crédit Syndiqué*	34%	<45%	38,3%	33,4%
Ratio d'endettement net Avant Seine	6%	<85%	42,1%	77,7%
Ratio d'endettement net Portefeuille Palmer	N/A	<75%	N/A	63,7%
Ratio d'endettement net Terra Nova II	22%	<60%	46,2%	46,6%
Ratio d'endettement net Terra Nova II	4%	<50%	39,0%	40,0%
Ratio de couverture d'intérêts consolidé	64%	>1,50x	x2,69	x1,93
Ratio de couverture d'intérêts Avant Seine	32%	>1,75x	x2,69	x1,93
Ratio de couverture d'intérêts Portefeuille Palmer	N/A	>1,50x	N/A	x3,96
Ratio de couverture d'intérêts Terra Nova II	22%	>2,00x	x3,92	x3,58
Ratio de couverture d'intérêts Terra Nova II	4%	>1,50x	x2,43	x3,33
Ratio DSCR Eurosic Palmer	32%	>1,40x	x3,13	x2,82

\* : la marge de la Tranche A est augmentée de +5 bps en cas de LTV comprise entre 45% et 50% et celle de la Tranche B de +10bps en cas de ratio d'endettement net consolidé compris entre 60% et 65%.

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

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

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

- ✓ l'EBITDA désigne le résultat d'exploitation avant déduction de la dotation aux amortissements et des provisions pour charges calculées et hors impact de la juste valeur sur la base des comptes consolidés de la société,

- ✓ le résultat financier consolidé désigne la différence entre les charges financières et les produits financiers consolidés du Groupe hors effet du produit d'actualisation de l'exit tax et de la variation de valeur des instruments financiers.

Le ratio DSCR se définit comme étant le rapport entre le Revenu Disponible et les flux financiers portefeuille où :

- ✓ le Revenu Disponible désigne les loyers comptabilisés selon les normes IFRS, diminués des charges d'exploitation du portefeuille,
- ✓ les flux financiers portefeuille désignent les intérêts bancaires comptabilisés, y compris commission d'agent et de coordination, rajoutés de l'amortissement annuel.

La dette bancaire a été contractée à taux variable (Euribor 3 mois) pour 530 232 K€. Eurosic a souscrit des instruments de couverture de taux d'intérêt, principalement des swaps et caps, qui visent à ramener la dette à taux variable à 100 216 K€. Au global, la dette bancaire à taux fixe est de 605 581 K€ (85,8 % de l'encours) cf § 5.2.3.2.

## 5.7.2 Instruments financiers dérivés

Les instruments financiers dérivés détenus par le Groupe sont valorisés à leur juste valeur et enregistrés au bilan au 31 décembre 2012 pour 21 601 K€ au passif et 170 K€ à l'actif. Les instruments financiers sont valorisés par actualisation des flux futurs de trésorerie estimés sur la base de la courbe de taux d'intérêt à la clôture. Cette valorisation est fournie par un prestataire financier indépendant .

La mise en juste valeur des instruments financiers à la clôture et les différentes opérations conclues en 2012 et détaillées infra, ont eu un impact en capitaux propres de +13 702 K€ et de -25 025 K€ en résultat.

En 2012, les opérations sur instruments financiers suivantes ont été réalisées :

⇒ résiliation de 8 swaps, dont 1 tunnel, du crédit syndiqué représentant un notionnel de 266 744 K€ pour un coût de - 6 921 K€ comptabilisés en résultat,

⇒ résiliation de 2 swaps du prêt Avant Seine représentant un notionnel de 215 000 K€ pour un coût de - 6 338 K€ comptabilisés en résultat,

⇒ conclusion d'un swap de taux à départ 15/07/2012 pour un notionnel de 40 000 K€, maturité 15 juillet 2019,

⇒ conclusion d'un swap de taux à départ 15/07/2012 pour un notionnel de 40 000 K€, maturité 15 juillet 2021,

⇒ conclusion d'un CAP 5,25% à départ 15/07/2012 pour un notionnel de 73 000 K€, maturité 15 juillet 2014,

⇒ conclusion d'un swap de taux à départ 15/04/2013 pour un notionnel de 32 500 K€, maturité 21 décembre 2019,

⇒ conclusion de 5 Caps à départ 15/04/2013 pour un notionnel de 22 500 K€, maturités comprises entre le 15 janvier 2015 et le 21 décembre 2019.

A la suite des transactions intervenues sur le portefeuille d'instruments de couverture, le notionnel couvert est de 375 016 K€ au 31 décembre 2012 et détaillé comme suit :

Portefeuille des dérivés (K€)	Encours 31/12/2012	Échéances ou date d'effet < 1 an	Encours 31/12/2013	Encours 31/12/2017	Échéances ou date d'effet Au-delà de 5 ans
<b>Portefeuille des dérivés en vigueur au 31 Décembre 2012</b>					
Swaps de taux	267 016		267 016	80 000	-80 000
Caps, Collars	108 000		108 000	0	
<b>Total</b>	<b>375 016</b>		<b>375 016</b>	<b>80 000</b>	<b>-80 000</b>
<b>Portefeuille des dérivés à départ différé</b>					
Swaps de taux		32 500	32 500	32 500	-32 500
Caps, Collars		22 500	22 500	9 500	-9 500
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>55 000</b>	<b>55 000</b>	<b>42 000</b>	<b>-42 000</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>375 016</b>	<b>55 000</b>	<b>430 016</b>	<b>122 000</b>	<b>-122 000</b>

La juste valeur des instruments dérivés au 31 décembre 2012 ressort à - 22,9 M€ (coupons courus inclus).

La distinction entre courant et non courant de la juste valeur des instruments dérivés est basée sur l'échéance de l'instrument.

### 5.7.3 Autres dettes financières

Les dépôts de garantie reçus des locataires portent ou non intérêts selon les termes des baux. Ils ne sont plus actualisés à compter de l'exercice 2012.

La variation en capital des dépôts de garantie, quelle soit positive ou négative, provient soit de l'impact des indices sur les loyers, soit de la renégociation des baux ou soit de l'acquisition d'un portefeuille d'actifs.

Les dettes de crédit-bail correspondent à l'actualisation des redevances futures restant dues sur deux actifs immobiliers financés par crédit-bail soit un total de 3 611 K€ au 31 décembre 2012 dont 3 003 K€ de redevance à plus de 1 an (classée en non courants) .

La diminution de la période provient des remboursements en capital intervenus sur l'année 2012 au titre des contrats de crédit-bail mis en place sur l'année 2007 pour 541 K€.

Les crédits vendeurs proviennent du financement obtenu pour l'acquisition des parts de la SPICAV Euler Hermès Real Estate.

### 5.7.4 Impôt différé passif

Néant

## 5.8 PASSIFS COURANTS

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2011	Variation de périmètre	Variation de la période	31/12/2012
Dettes bancaires	1 700			1 700
Passifs destinés à être cédés	-		2 339	2 339
Provisions R&C	-			-
Autres dettes financières	10 624	-	3 215	7 409
Dettes fournisseurs	4 896	-	787	4 109
Impôt sur les sociétés à payer	6	-	6	-
Autres dettes	10 484		16 844	27 328
<b>Passif courant</b>	<b>27 711</b>		<b>15 174</b>	<b>42 885</b>

Les dettes bancaires sont constituées de l'amortissement à moins d'un an du prêt Palmer.

Les passifs destinés à être cédés correspondent à la quote-part de dette attachée aux actifs en cours de cession. Les autres dettes financières court terme sont composées essentiellement des intérêts courus non échus sur les dettes bancaires pour 6 785 K€ et de la part à moins d'un an de la dette de crédit-bail pour 608 K€.

Les autres dettes d'exploitation incluent :

- des dettes fiscales pour 2 874 K€ et sociales pour 2 085 K€,
- des produits constatés d'avance qui enregistrent majoritairement des loyers pour 11 700 K€,
- des dettes sur immobilisations pour 1 015 K€,
- des encaissements d'avance sur quittancement 1T2013 : 1 919 K€,
- des charges à payer pour 7 486 K€ constituées essentiellement des intérêts courus non échus d'instruments de couverture pour 1 289 K€, des participations de locataires aux charges des immeubles pour 1 022 K€, le solde d'acquisition des parts de SPICAV Euler Hermès Real Estate pour 3 655 K€ ainsi que diverses charges d'exploitation pour 1 521 K€.

## 6 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE (en K€)

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.

## 6.1 LOYERS NETS

<b>En milliers d'euros</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
Loyers	104 070	88 803
Autres prestations	762	510
Charges locatives et taxes non récupérées	-2 459	-3 082
<b>Loyers nets</b>	<b>102 373</b>	<b>86 231</b>

Les revenus locatifs bruts du Groupe ont augmenté de 17,4% en 2012 pour atteindre 104,8 M€.

Les effets de périmètre sont consécutifs aux cessions intervenues en 2011 et 2012 (-18,9 M€), à l'acquisition du portefeuille Palmer en octobre 2011 (+21,1 M€) et du portefeuille de logements Garden en décembre 2012 (0,3 M€).

A périmètre constant, l'évolution ressort à +18,5 %, dont +15,0% proviennent de l'effet des mises en location en 2011 des immeubles 52 Hoche (Paris 8), et Jazz (Boulogne 92) et de la location de la tour Quai 33 (Puteaux 92). Les indexations de loyers représentent 3,5% de progression.

Les charges locatives et taxes non récupérées représentent 2,35% des loyers reflétant un taux d'occupation des immeubles qui s'élève à 99,1% au 31 décembre 2012.

## 6.2 CHARGES D'EXPLOITATION

<b>En milliers d'euros</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
Charges externes	-4 327	-2 908
Charges de personnel	-7 148	-4 613
Dotations nettes aux amortissements et aux dépréciations	-32 373	-27 719
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>-43 848</b>	<b>-35 240</b>

Les charges externes correspondent aux charges de structure telles que les honoraires de prestation de services, le coût des locaux du siège, les études, les frais liés à la cotation du titre Eurosic, et divers travaux d'entretien non récupérables sur le patrimoine.

En vertu des obligations légales, le Groupe participe à des régimes de retraite obligatoires à travers des régimes à cotisations définies. Dans ce cadre, le Groupe n'a pas d'autre obligation que le paiement de cotisations. Parallèlement à ce régime, Eurosic a souscrit un contrat de retraite supplémentaire auprès de Allianz à cotisations définies. Ces deux régimes sont comptabilisés en charges au cours de l'exercice. Au 31 décembre 2012, les charges relatives aux cotisations se montent à 489 K€ et inscrites en charges de personnel.

L'effectif moyen du Groupe ressort à 35 personnes au 31 décembre 2012 contre 22 personnes pour l'exercice 2011.

Le nombre d'heures au titre du Droit Individuel à la Formation (DIF) s'élève à 2 664 heures.

Les dotations nettes aux amortissements et dépréciations de 32 373 K€ à la clôture comprennent :

- dotation aux amortissements des immeubles de placement : 40 528 K€,
- dépréciation des actifs immobiliers : 6 075 K€,
- dépréciation nette des actifs circulants : 1 168 K€,
- reprise de dépréciation des actifs immobiliers : 15 865 K€,
- dotation aux amortissements des autres immobilisations : 334 K€.

## 6.3 RESULTAT DE CESSIION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Eurosic a effectué des arbitrages sur son portefeuille au cours de l'année 2012 (cf §2). L'impact financier des cessions est résumé comme suit :

En K€	Valeur brute cédée	Amortissements et dépréciation	Valeur Nette Comptable cédée	Prix Vente net vendeur	Frais liés à la vente	Résultat de cession
Portefeuille Eurosic	582 734	-91 248	491 486	507 850	-9 227	7 137
Portefeuille Palmer	19 400	-317	19 083	22 444	-1 236	2 125
<b>TOTAL</b>	<b>602 134</b>	<b>-91 565</b>	<b>510 569</b>	<b>530 294</b>	<b>-10 462</b>	<b>9 263</b>

#### 6.4 COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET

En milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011
Revenus des équivalents de trésorerie	2 656	960
Résultat de cession s/ titres non consolidés	0	0
Autres produits financiers	505	80
Produits financiers d'actualisation	0	853
Produit d'intérêts sur swap	11	0
Dividendes hors groupe	0	0
<b>Total produits financiers</b>	<b>3 172</b>	<b>1 893</b>
Charges d'intérêts sur opérations de financement	-20 220	-22 626
Dotation de provisions financières	-2 830	0
Charges financières d'actualisation	-1 012	-418
Charge d'intérêts sur swap	-10 810	-15 993
Autres frais financiers	-596	-1 161
Etalement des frais émission d'emprunt	-3 993	-2 235
Frais financiers immobilisés	6	0
Charges de crédit bail	-184	-218
<b>Total charges financières</b>	<b>-39 639</b>	<b>-42 652</b>
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-36 467</b>	<b>-40 759</b>

Les autres frais financiers comprennent notamment un cout de rupture sur remboursement anticipé de la dette à hauteur de 411 K€, la rémunération des dépôts de garantie pour 77 K€ ainsi qu'une commission de non utilisation d'une ligne de crédit pour 60 K€.

#### 6.5 AJUSTEMENT DE VALEUR ET RESULTAT DE CESSIONS DES INSTRUMENTS FINANCIERS

Au 31 décembre 2012, la variation de juste valeur des instruments financiers correspond d'une part à l'impact de juste valeur sur l'exercice des instruments dérivés non adossés pour - 15 456 K€ et à l'impact de l'étalement du stock d'OCI des instruments de couverture cédés pour - 9 569 K€.

Sur la base du portefeuille au 31 décembre 2012, la variation de juste valeur inscrite en résultat du portefeuille de dérivés, consécutive à une hausse de 0,5% des taux, serait de + 7 087 K€ et de - 7 157 K€ en cas de baisse de 0,5% des taux.

#### 6.6 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 en France exclusivement.

Quelle que soit la destination de l'immeuble, les conditions d'exploitation sont identiques tant dans la recherche de locataires et la négociation de baux triples nets que dans les modalités de gestion locative et de suivi de la rentabilité des opérations.

En outre, compte tenu de la taille du portefeuille des immeubles, le reporting interne sur le suivi des données financières des opérations identiques s'effectue indistinctement quel que soit l'immeuble.

Par conséquent le Groupe ne peut définir de secteurs d'activité distincts au sens de l'IFRS 8, aussi à ce jour il n'existe qu'un seul secteur d'activité.

## **7 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA DATE DE CLOTURE**

### **Acquisition d'immeubles**

Le 8 février 2013, dans le cadre d'un partenariat, Eurosic, Prédica et ACM Vie se sont portés acquéreurs d'un immeuble de bureaux à restructurer de 7 500 m<sup>2</sup> situé 27 rue Laffitte et 26 rue La Fayette, Paris (75009). A cette même date, le Groupe Eurosic a signé l'acte d'acquisition d'un immeuble de logements situé au 22-24 rue La Fayette, Paris (75009). Ces acquisitions pour un montant de 24,9 M€ ont été réalisées avec la trésorerie du Groupe.

### **Cession d'actif en exploitation**

Le 21 janvier 2013, le Groupe Eurosic a cédé un actif situé au 49-51 rue de Ponthieu à Paris 8 (590 m<sup>2</sup> de bureaux + 9 parkings) pour 3,8 M€ net vendeur. Suite à cette vente, Eurosic a remboursé 2,3 M€ de dette bancaire.

### **Signature d'un BEFA**

Le 13 février 2013, le Groupe Eurosic a consenti un Bail en l'Etat Futur d'Achèvement à SPIE portant sur un immeuble neuf labellisé d'environ 10 000 m<sup>2</sup>, futur siège social du Groupe SPIE.

## **8 INFORMATION RELATIVE AUX PARTIES LIEES**

### **8.1 TRANSACTIONS AVEC LE GROUPE MONROE**

La société a entretenu durant l'année 2012 une relation contractuelle avec une des sociétés du Groupe MONROE générant une charge d'exploitation de 0,2 M€.

### **8.2 RELATIONS ENTRE LES SOCIETES CONSOLIDEES DU GROUPE EUROSIC**

La liste des sociétés du Groupe Eurosic est détaillée au § 3.5.1

Les transactions entre parties liées ont été réalisées selon des modalités équivalentes à celles qui prévalent dans le cas de transactions soumises à des conditions normales de concurrence.

Les positions bilancielle de fin de période et les transactions de la période réalisées entre sociétés consolidées par intégration globale sont totalement éliminées. Le tableau ci-après présente les positions et transactions réciproques réalisées avec les sociétés consolidées en intégration proportionnelle (contrôle conjoint) et mises en équivalence (influence notable) pour leur part non éliminée.

(en milliers d'euros)	31/12/2012		31/12/2011	
	Enreprises consolidées par mise en équivalence	Enreprises consolidées par intégration proportionnelle	Enreprises consolidées par mise en équivalence	Enreprises consolidées par intégration proportionnelle
Clients et comptes rattachés	277			
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>277</b>			
Produits des activités ordinaires	232	6 386		5 169
<b>RESULTAT NET</b>	<b>232</b>	<b>6 386</b>		<b>5 169</b>

### **8.3 TRANSACTIONS EN PARTENARIAT AVEC DES ACTIONNAIRES**

Le groupe a conclu durant la période des opérations en partenariat avec les actionnaires Predica et ACM Vie détenant plus de 10% du capital de la société. Ces opérations concernent principalement l'investissement dans l'OPCI Euler Hermes, qui est comptabilisée en mise en équivalence chez Eurosic.

Le 4 décembre 2012, Eurosic, Prédica et ACM Vie ont acquis conjointement 40% des parts de l'OPCI Euler Hermes Real Estate, soit respectivement 19,9% pour Eurosic, 10,1% Prédica et 10,0% pour ACM VIE.

A cette occasion les parties ont conclu des pactes d'actionnaires les 26 juillet et 4 décembre 2012 pour régir les conditions de leur partenariat. Les informations financières sur l'entreprise associée sont communiquées dans la note 5.3.3.

#### 8.4 REMUNERATION DES ORGANES DE DIRECTION

Les avantages à court terme comprennent les rémunérations et avantages payées, 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 milliers d'euros)	31/12/2012	31/12/2011
Avantages à court terme (1)	1 014,00	615,00
Avantages postérieurs à l'emploi		
Avantages à long terme		
Indemnités de fin de contrat de travail	653,00	
Avantages payés en actions (2)	74,24	256,50

(1) Hors charges patronales

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

### 9 ENGAGEMENTS DONNES & RECUS

#### 9.1 ENGAGEMENTS HORS-BILAN LIES AU FINANCEMENT DE LA SOCIETE

##### 9.1.1 Garanties données

Le Groupe Eurosic a consenti des garanties et des suretés réelles au titre du Crédit Syndiqué, du prêt Palmer, du prêt Garden et du Prêt Terra Nova II.

Il s'agit principalement d'hypothèques de 1er rang et de privilèges de prêteurs de deniers sur les immeubles du Groupe Eurosic, de nantissement des titres ou parts sociales des filiales d'Eurosic S.A., ainsi que des cessions Dailly des loyers, des indemnités d'assurances, et des instruments de couverture de taux d'intérêts.

##### 9.1.2 Covenants bancaires et instruments de couverture de taux

Cf. paragraphe 5.7.1.

#### 9.2 ENGAGEMENTS HORS-BILAN LIES AUX ACTIVITES OPERATIONNELLES DE LA SOCIETE

##### 9.2.1 Engagements de loyers

Les engagements de loyers à recevoir des locataires du patrimoine ont été évalués sur la base actuelle au 31 décembre 2012, hors évolutions futures liées aux renégociations ou aux indexations. Seuls les flux certains (période ferme des contrats de location) sont présentés dans le tableau ci-dessous :

En milliers d'euros	Loyers 2013	Loyers 2014	Loyers 2015	Au-delà de 2015	TOTAL
Engagements de loyers pour l'ensemble du patrimoine	99 941	91 349	74 855	333 044	<b>599 189</b>

### 9.2.2 Cautions bancaires et cautionnement solidaire

En cas de défaillance du preneur sur le recouvrement de toute somme due en vertu des charges, clauses et conditions du bail, Eurosic et ses filiales se réservent le droit d'obtenir du preneur une garantie sous forme de caution bancaire ou de cautionnement solidaire déterminée entre 3 à 12 mois de loyer en principal. A la clôture, l'évaluation des cautions reçues s'élève à 7 927 K€.

### 9.2.3 Engagements de détention

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

Deux actifs sont concernés par un engagement de conservation:

- Jaurès à Boulogne (92) jusqu'en janvier 2013,
- Parts de la SCI Cuvier-Montreuil jusqu'en novembre 2013.

### 9.2.4 Engagements de construire

Eurosic a négocié avec Pierre & Vacances une opération de revalorisation du Center Parcs situé en Sologne. Cet accord est assorti d'un programme de rénovation des cottages qui restent propriété d'Eurosic pour un montant global d'environ 3,5 M€ HT. Les travaux seront réalisés en 2014.

### 9.2.5 Signature de deux promesses d'acquisition portant sur un ensemble immobilier "Laffitte-Lafayette"

Le 24 juillet 2012, Eurosic a signé deux promesses en vue de l'acquisition auprès d'Allianz IARD d'un ensemble immobilier de 9 225 m<sup>2</sup>, situé 27 rue Laffitte, 22-24-26 rue Lafayette et 35 bis rue de Provence à Paris 9ème, composé d'un immeuble de bureaux majoritairement vide devant faire l'objet d'une restructuration puis d'une location et d'un immeuble de logements destinés à être cédés après travaux.

## **10 INFORMATIONS DONNEES SUR LE MODELE DE LA JUSTE VALEUR**

IAS 40 permet de choisir, soit le modèle de la juste valeur, soit le modèle du coût pour l'ensemble de ses immeubles de placement, Eurosic, a opté pour le modèle du coût et comptabilise ses immeubles de placement au coût diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur, reflétant ainsi leur valeur d'utilité.

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

De ce fait, au 31 décembre 2012, 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 1 358,9 M€ contre une valeur nette comptable de 1 239,0 M€ soit une plus-value latente de 119,9 M€.

Bilan Actif en K€	Coût amorti 31/12/2012	Retraitements	Juste valeur 31/12/2012	Juste valeur 31/12/2011
Immobilisations incorporelles	212		212	93
Immeubles de placement	1 235 678	119 702	1 355 380	1 727 154
Immobilisations corporelles	2 531		2 531	2 555
Titres des sociétés mises en équivalence	24 966		24 966	
Instruments financiers dérivés	170		170	191
Actifs financiers	682		682	851
<b>Total actifs non courants</b>	<b>1 264 239</b>	<b>119 702</b>	<b>1 383 941</b>	<b>1 730 845</b>
Actifs détenus en vue d'être cédés	3 347	233	3 580	0
Créances clients et autres créances nettes	22 544	-8 569	13 975	8 126
Créances d'impôt sur les sociétés	0		0	0
Instruments financiers dérivés	0		0	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	200 803		200 803	64 194
<b>Total actifs courants</b>	<b>226 693</b>	<b>-8 336</b>	<b>218 357</b>	<b>72 320</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>1 490 932</b>	<b>111 366</b>	<b>1 602 299</b>	<b>1 803 165</b>

Bilan Passif en K€	Coût amorti 31/12/2012	Retraitements	Juste valeur 31/12/2012	Juste valeur 31/12/2011
Capital social	365 438		365 438	365 438
Prime d'émission	529 735		529 735	573 083
Réserve légale	26 311		26 311	26 311
Réserves consolidées	-229 067	48 630	-180 436	-196 566
<b>Bénéfices non distribués part groupe</b>	<b>5 920</b>	<b>62 736</b>	<b>68 657</b>	<b>24 320</b>
<b>Capitaux propres consolidés part groupe</b>	<b>698 338</b>	<b>111 366</b>	<b>809 705</b>	<b>792 586</b>
Intérêts des minoritaires	0		0	0
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS</b>	<b>698 338</b>	<b>111 366</b>	<b>809 705</b>	<b>792 586</b>
Provision pour risques et charges	203		203	103
Dettes bancaires	697 257		697 257	913 068
Autres dettes financières	30 648		30 648	19 361
Instruments financiers dérivés	21 601		21 601	50 336
Autres dettes	0		0	0
Impôt sur les sociétés à payer	0		0	0
Impôt différé passif	0		0	0
<b>Passifs non courants</b>	<b>749 709</b>	<b>0</b>	<b>749 709</b>	<b>982 868</b>
Passifs destinés à être cédés	2 339		2 339	0
Provision pour risques et charges	0		0	0
Dettes bancaires	1 700		1 700	1 700
Autres dettes financières	7 409		7 409	10 624
Dettes fournisseurs	4 109		4 109	4 896
Impôt sur les sociétés à payer	0		0	6
Autres dettes	27 328		27 328	10 484
Instruments financiers dérivés	0		0	0
<b>Passifs courants</b>	<b>42 885</b>	<b>0</b>	<b>42 885</b>	<b>27 711</b>
<b>TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>	<b>1 490 932</b>	<b>111 366</b>	<b>1 602 299</b>	<b>1 803 165</b>

Compte de résultat consolidé en K€	Coût amorti 31/12/2012	Retraitements	Juste valeur 31/12/2012	Juste valeur 31/12/2011
Loyers	104 070		104 070	88 803
Autres prestations	762		762	510
Charges locatives et taxes non récupérées	-2 459		-2 459	-3 082
Variation de juste valeur des immeubles de placement	0	31 978	31 978	21 496
<b>Total des produits des activités ordinaires</b>	<b>102 373</b>	<b>31 978</b>	<b>134 351</b>	<b>107 727</b>
Charges externes non refacturées	-4 327		-4 327	-2 908
Charges de personnel	-7 148		-7 148	-4 613
Autres produits et charges d'exploitation	-378		-378	0
Amortissements et dépréciations	-32 373	30 758	-1 615	-764
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>58 147</b>	<b>62 736</b>	<b>120 883</b>	<b>99 443</b>
Résultat de cession des immeubles de placement	9 263		9 263	7 682
Effets du regroupement d'entreprises	0		0	-13 558
Dépréciation du goodwill	0		0	0
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>67 409</b>	<b>62 736</b>	<b>130 145</b>	<b>93 638</b>
Produits financiers	3 172		3 172	1 893
Charges financières	-39 639		-39 639	-42 652
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-36 467</b>	<b>0</b>	<b>-36 467</b>	<b>-40 759</b>
Ajustement de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	-25 075		-25 075	-28 553
Quote-part résultat des sociétés mises en équivalence	53		53	
Impôts sur les bénéfices	0		0	-5
Impôts différés	0		0	
Résultat des activités cédées	0		0	
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>5 920</b>	<b>62 736</b>	<b>68 657</b>	<b>24 320</b>
<i>Dont résultat part du groupe</i>			68 657	24 320
<i>Dont résultat des minoritaires</i>				

Le patrimoine du Groupe Eurosic a fait l'objet d'une expertise en valeur au 31 décembre 2012 menée par Catella Valuation, CB Richard Ellis Valuation, DTZ EUREXI et Quadral Expertise.

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

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

Le principe général d'évaluation repose sur l'utilisation conjointe a minima 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. Ces méthodes peuvent être également complétées de la méthode par comparaison et/ou de la méthode dite du "compte à rebours promoteur", consistant à déterminer la valeur d'un bien destiné à faire l'objet d'une opération de restructuration ou de reconstruction.

Classe d'actifs	Taux de rendement	Taux d'actualisation
Bureaux	De 5,70% à 12,80%	De 5,75% à 10,00%
Diversification	De 6,65% à 12,14%	De 5,50% à 8,50%

Les hypothèses suivantes ont été retenues pour les actifs de bureaux et diversification hors logements :

- Taux d'indexation annuel des loyers soumis à l'ICC de 3,0% la 1ère année puis 2,5% les années suivantes; pour ceux soumis à l'ILAT de 2,25% la 1ère année puis de 2,0% les années suivantes,
- Droits de mutation à la sortie de 6,20%.

Les hypothèses suivantes ont été retenues pour les actifs de logements :

- Taux d'indexation annuel des loyers soumis à l'IRL de 1,50%,
- Droits d'enregistrements à la sortie de 6,20%.

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

## I.4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS D'EUROSIC AU 31 DÉCEMBRE 2012

### Eurosic S.A.

Siège social : 49, avenue d'Iéna - 75116 Paris  
Capital social : € 365 437 984

### Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2012

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Eurosic S.A., tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par votre Conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### 1 Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes.

Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

### 2 Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants.

- Les notes 4.1.1 et 4.1.2 aux états financiers consolidés exposent la méthode comptable retenue pour la valorisation des immeubles de placement, selon le modèle du coût et leurs modalités de dépréciation.
- Les notes 4.2.2 et 4.2.3 aux états financiers consolidés exposent les modalités de classification et d'évaluation des instruments financiers dérivés, comptabilisés à la juste valeur.

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 aux états financiers consolidés et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

- Les notes 4.1.1 et 4.1.2 aux états financiers consolidés exposent les méthodes et hypothèses retenues par la direction de la société pour la valorisation des immeubles de placement. La note 10 aux états financiers expose la méthodologie mise en œuvre par des experts indépendants afin de déterminer la juste valeur des immeubles de placement. Nos travaux ont consisté à examiner les données retenues par ces experts ainsi que les évaluations qui en résultent. Nous avons examiné la valeur recouvrable des immeubles de placement telle que présentée dans le bilan et dans la note 5.3 aux états financiers consolidés et nous nous sommes assurés de la cohérence des dépréciations comptabilisées avec les

évaluations produites par les experts. Nous avons par ailleurs vérifié que les notes susvisées aux états financiers consolidés fournissent une information appropriée.

- Comme indiqué dans la note 4.2.2 aux états financiers consolidés, le Groupe a recours à des instruments dérivés comptabilisés à la juste valeur dans le bilan consolidé. Pour déterminer cette juste valeur, le Groupe utilise des techniques d'évaluation basées sur des paramètres de marché. Nous avons apprécié les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations, revu les calculs effectués par le Groupe et vérifié que la note 5.7.2 aux états financiers consolidés fournit une information appropriée. Comme indiqué dans la note 3.3 aux états financiers consolidés, les évaluations effectuées reposent sur des hypothèses qui ont par nature un caractère incertain, il est donc possible que la valeur à laquelle ces instruments pourraient être réalisés diffère significativement de l'évaluation effectuée en date d'arrêté.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### **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 21 février 2013

KPMG Audit  
*Département de KPMG S.A.*

Ernst & Young et Autres

Philippe Saint-Pierre  
*Associé*

Benoît Gillet  
*Associé*

## I.5. COMPTES ANNUELS D'EUROSIC AU 31 DÉCEMBRE 2012

### Bilan - Actif

Rubriques	Montant Brut	Amort. Prov.	31/12/2012	31/12/2011
Capital souscrit non appelé				
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires	497 607	285 497	212 110	93 494
Fonds commercial	218 844 021	62 110 981	156 733 040	133 540 483
Autres immobilisations incorporelles				
Avances, acomptes sur immo. incorporelles				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains	167 570 898	13 505 253	154 065 645	417 004 914
Constructions	244 009 748	56 462 396	187 547 352	416 542 309
Installations techniques, matériel, outillage	810 000	443 925	366 075	447 075
Autres immobilisations corporelles	613 952	177 577	436 374	282 900
Immobilisations en cours				3 599 685
Avances et acomptes				
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations	324 083 889	16 545 791	307 538 098	250 205 814
Créances rattachées à des participations	62 786 941		62 786 941	39 849 635
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	1 092 157		1 092 157	1 569 195
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>1 020 309 212</b>	<b>149 531 421</b>	<b>870 777 792</b>	<b>1 263 135 504</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				7 933
<b>CREANCES</b>				
Créances clients et comptes rattachés	8 929 741	1 485 706	7 444 034	20 849 081
Autres créances	46 827 390		46 827 390	54 985 445
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>DIVERS</b>				
Valeurs mobilières de placement	1 345 820		1 345 820	1 073 841
(dont actions propres : 1 345 820)				
Disponibilités	188 123 894		188 123 894	62 784 115
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>				
Charges constatées d'avance	805 417		805 417	3 739 634
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>246 032 262</b>	<b>1 485 706</b>	<b>244 546 556</b>	<b>143 440 050</b>
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1 266 341 474</b>	<b>151 017 127</b>	<b>1 115 324 347</b>	<b>1 406 575 554</b>

## Bilan - Passif

Rubriques	31/12/2012	31/12/2011
Capital social ou individuel ( dont versé : 365 437 984 )	365 437 984	365 437 984
Primes d'émission, de fusion, d'apport	529 735 244	573 082 816
Ecarts 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
Report à nouveau	-128 411 079	-132 343 509
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>-2 172 140</b>	<b>3 932 430</b>
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>790 901 223</b>	<b>836 433 787</b>
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Provisions pour risques	883 462	1 043 462
Provisions pour charges	202 929	102 957
<b>PROVISIONS</b>	<b>1 086 391</b>	<b>1 146 419</b>
<b>DETTES FINANCIERES</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	237 958 041	509 828 598
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs )	65 440 741	34 037 775
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 470 427	2 333 349
Dettes fiscales et sociales	4 486 259	4 935 376
<b>DETTES DIVERSES</b>		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	421 586	52 457
Autres dettes	5 685 020	4 010 371
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>		
Produits constatés d'avance	7 874 680	13 797 421
<b>DETTES</b>	<b>323 336 734</b>	<b>568 995 347</b>
Ecarts de conversion passif		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1 115 324 347</b>	<b>1 406 575 554</b>

## Compte de résultat

Rubriques	France	Exportation	31/12/2012	31/12/2011
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	44 311 369		44 311 369	55 297 638
<b>CHIFFRES D'AFFAIRES NETS</b>	<b>44 311 369</b>		<b>44 311 369</b>	<b>55 297 638</b>
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			78 321 672	19 678 646
Autres produits			1 161	121 195
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			<b>122 634 201</b>	<b>75 097 479</b>
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			6 864 438	5 783 153
Impôts, taxes et versements assimilés			4 240 539	4 304 473
Salaires et traitements			4 418 772	2 690 378
Charges sociales			2 675 772	2 069 768
<b>DOTATIONS D'EXPLOITATION</b>				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			15 375 679	21 485 179
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations			4 417 981	10 989 662
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			1 227 442	372 140
Dotations aux provisions			99 972	102 957
Autres charges			208 931	153 631
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			<b>39 529 526</b>	<b>47 951 342</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>83 104 675</b>	<b>27 146 138</b>
<b>OPERATIONS EN COMMUN</b>				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>				
Produits financiers de participations			10 147 777	17 953 701
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés			6 263 473	2 200 564
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges			2 630 387	18 550 199
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			275 330	864 865
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>			<b>19 316 967</b>	<b>39 569 330</b>
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions			3 270 518	15 763 854
Intérêts et charges assimilées			70 185 858	49 606 560
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>CHARGES FINANCIERES</b>			<b>73 456 376</b>	<b>65 370 414</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>			<b>-54 139 409</b>	<b>-25 801 084</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>			<b>28 965 266</b>	<b>1 345 053</b>

## Compte de résultat (suite)

Rubriques	31/12/2012	31/12/2011
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	263	100 000
Produits exceptionnels sur opérations en capital	505 026 258	53 556 312
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>505 026 522</b>	<b>53 656 312</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		-2 443
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	535 990 372	51 071 379
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions	173 556	
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>536 163 927</b>	<b>51 068 936</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-31 137 406</b>	<b>2 587 377</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices		
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>646 977 690</b>	<b>168 323 121</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>649 149 829</b>	<b>164 390 691</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>-2 172 140</b>	<b>3 932 430</b>

# ANNEXES

## Faits marquants Corporate et financier

### **Changement de Président Directeur Général**

Lors de sa réunion du 17 avril 2012, le Conseil d'administration a décidé de mettre fin au mandat de Président Directeur Général de la Société de Monsieur Jean-Eric Vimont avec prise d'effet à l'issue de l'Assemblée Générale du 17 avril 2012.

Le Conseil a désigné Monsieur Yan Perchet, administrateur de la Société, en qualité de Président Directeur Général jusqu'à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

### **Remboursement anticipé de 270 M€ de financement bancaires**

Les cessions des actifs Avant Seine et 52 Hoche ont permis le remboursement anticipée de 270 M€ de financements bancaires.

## Faits marquants immobiliers

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

### **Cessions 2012**

Le 21 juin 2012, Eurosic SA a vendu pour 508 M€ d'actifs, les immeubles Avant Seine (Paris 13) et 52 Hoche (Paris 8) à un fonds d'investissement conseillé par J.P. Morgan Asset Management.

### **Acquisition de parts de l'OPCI Euler Hermas Real Estate pour le redéveloppement de l'ancien siège d'Euler Hermes**

Le 4 décembre 2012, Eurosic, a acquis 19,90 % des parts de l'OPCI Euler Hermas Real Estate, pour un prix de 27,7 M€.

Cet OPCI, créé en 2011, est propriétaire du siège historique d'Euler Hermes, un immeuble de bureau d'environ 12 400 m<sup>2</sup>, situé à l'angle de la rue Euler et de la rue Bassano, à quelques mètres des Champs Elysées.

### **Acquisition du portefeuille "GARDEN"**

Le 21 décembre 2012, Eurosic a acquis auprès de GGF, filiale d'EDF, une SAS rebaptisée Eurosic Garden qui détient 609 logements, répartis sur le territoire, d'une valeur de 120 M€. Cette acquisition est financée par la trésorerie de la Société et un prêt bancaire de 68,5 M€ sur 7 ans octroyé par Natixis.

### **Création d'Eurosic Gestion**

Afin de réaliser des prestations de gestion immobilière, d'administration d'immeubles et de maîtrise d'ouvrage déléguée dans le cadre de la réalisation de travaux de réhabilitation portant sur des immeubles pour le compte d'Eurosic, de certaines filiales et de tiers, le Groupe s'est doté d'une filiale, dénommée Eurosic Gestion, titulaire des cartes professionnelles mentions "Gestion Immobilière" et "Transactions sur Immeubles et Fonds de Commerce", délivrées le 2 août 2012 par la Préfecture de Paris sous les numéros G6006 et T14683.

### **Création de la SCI Provence Bureaux et de la SNC Provence Logements**

Le 24 juillet 2012, Eurosic a signé deux promesses en vue de l'acquisition auprès d'Allianz IARD d'un ensemble immobilier de 9 225 m<sup>2</sup>, situé 27 rue Laffitte, 22-24-26 rue Lafayette et 35 bis rue de Provence à Paris 9ème, composé d'un immeuble de bureaux majoritairement vide devant faire l'objet d'une restructuration puis d'une location et d'un immeuble de logements qui seront cédés après travaux.

Ces promesses ont fait l'objet du versement par Eurosic d'une indemnité d'immobilisation d'un montant de 4,7 M€.

### **Evénements postérieurs à la clôture**

Le 8 février 2013, signature des actes définitifs d'acquisitions des deux immeubles Laffitte et Lafayette par la SCI Provence Bureaux et la SNC Provence Logements et remboursement à Eurosic de l'indemnité d'immobilisation précédemment versée.

## DESRIPTIF DE LA SOCIETE EUROSIC

Eurosic est une société d'investissement immobilier (SIIC) qui détient et gère un patrimoine, principalement composé de bureaux de grande taille, récents, situés à Paris, en première couronne parisienne et dans les grandes métropoles régionales.

Cotée depuis 1984, Eurosic qui a adopté le statut SIIC en 2006, intervient principalement dans l'immobilier d'entreprise à Paris et en régions, et détient des actifs de diversifications dans l'immobilier de loisirs et de la logistique en France.

Eurosic est cotée en continu sur le marché réglementé de NYSE Euronext à Paris, compartiment B.

Eurosic, dont le siège social est situé au 49 avenue d'Iéna, 75116 Paris, est une société anonyme au capital de 365 438 K€, régie par les dispositions du Code de Commerce immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 307178871.

L'actionnariat est le suivant :

Actionnaires	Taux de détention
GRUPE MONROE	38,2%
PREDICA	16,6 %
ACM VIE MUTUELLE	12,8%
SGAM COVEA	15,8%
P.H.R.V. (*)	7,9%
COFITEM - COFIMUR (*)	5,1%
Autres	3,4%
Auto détention	0,3%

(\*) actions de concert

## REGLES ET METHODES COMPTABLES

(Décret n°83-1020 du 29-11-1983 - articles 7, 21, 24 début, 24-1, 24-2 et 24-3)

Les comptes annuels au 31 décembre 2012 sont établis en conformité avec les dispositions du Code de Commerce (articles L.123-12 à L.123-28) et des règlements du Comité de la Réglementation Comptable (CRC).

Les règles et méthodes et les modalités de calcul adoptées dans les présents comptes annuels sont identiques à celles utilisées dans les comptes de l'exercice précédent.

Le bilan avant répartition de la situation au 31 décembre 2012 présente un total de 1 115 324 347 € et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégage une perte de 2 172 140 €.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exercice,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à un 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 REGIME SIIC

Au 1er juillet 2006, la société a opté pour le régime SIIC (Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées).

Ce régime permet aux sociétés d'opter pour une exonération d'IS de leurs bénéfices provenant de la location d'immeubles et de certaines de leurs plus-values, en contrepartie du respect des 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 brut à l'origine de 153 654 K€ est inscrit à l'actif du bilan en immobilisations incorporelles.

Immobilisations Incorporelles : Evolution du mali en K€

Quote-part Eurosic ANR apporté	(197 470)
Valeur brute des titres VECTRANE	390 608
Dépréciation titres VECTRANE	(39 484)
<b>Mali brut à l'origine</b>	<b>153 654</b>
Evolution 2010 cession partielle	(8 789)
<b>Brut 31.12.2010</b>	<b>144 865</b>
<b>Cession partielle 2011</b>	<b>(14 469)</b>
<b>Brut 31.12.2011</b>	<b>130 396</b>
Dépréciation fin 2012	(62 111)
<b>Mali net au 31.12.2012</b>	<b>68 285</b>

Affectation du mali de fusion (opération extra comptable)

Le mali de fusion dégagé lors de la fusion d'Eurosic et de Vectrane au ter janvier 2008 a été réparti au prorata des plus-values latentes constatées au 31 décembre 2007.

Elles correspondaient à la différence entre :

- D'une part, la VNC des actifs apportés par Vectrane et détenus directement par Eurosic ou la valeur des titres de participation pour les immeubles détenus par des filiales,
- et d'autre part, la juste valeur des immeubles correspondant à la valeur d'expertise au 31 décembre 2007 ou l'Actif Net Réévalué des filiales sur la base de cette juste valeur à cette même date.

#### 2.1.3 Contrat de location financement Crédit Bail immobilier

Eurosic exploite 2 actifs du portefeuille logistique (14 sites) au travers de deux 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 2012.

#### 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 498 K€ brut.

Compte tenu de la mise en place de nouveaux outils informatiques et l'acquisition importante de nouvelles licences, les durées d'amortissements ont été portées à 3 ans.

## **2.2 Immobilisations corporelles**

Les immobilisations corporelles sont enregistrées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires).

### **2.2.1 Durée d'utilisation des immobilisations corporelles - Immeubles de placement**

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition qui correspond au prix d'achat et aux frais accessoires, ou à leur valeur d'apport.

La société n'a pas opté pour la comptabilisation des coûts d'emprunt dans le coût d'entrée des immobilisations.

Les immobilisations corporelles sont amorties suivant le mode linéaire, en fonction de la durée de vie prévue des différents composants du patrimoine.

Les ventilations par composants se font sur la base de la grille préconisée par la FSIF en fonction du type d'actif.

Composants	Durée de vie	%
Structure	60	50%
Façade-menuiserie	30	15%
Installations techniques	15	20%
Agencements	10	15%
		100%

Les durées d'amortissement des plates-formes logistiques sont les suivantes :

Composants	Durée de vie
Structure	25 ou 30 ans
Façade-toiture	25 ans
Installations techniques	20 ans
Agencements	10 ans

### **2.2.2 Durée d'utilisation des autres immobilisations corporelles**

Les principaux composants d'une immobilisation corporelle présentant des durées d'utilité inférieure à celle de l'immobilisation principale sont identifiés afin d'être amortis sur leur durée d'utilité propre. Lors du remplacement d'un 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
- Matériels industriels 10 ans
- Matériels de bureau 4 à 10 ans
- Mobilier 4 à 10 ans

### **2.2.3 Dépréciation des immobilisations corporelles**

Des tests de dépréciation sont systématiquement effectués à chaque arrêté comptable.

Ces tests consistent à comparer la valeur nette comptable des actifs augmentée le cas échéant du mali de fusion avec la valeur recouvrable, déterminée sur la base des valorisations réalisées par les experts, en retenant la plus élevée entre la "juste valeur" diminuée des coûts de la vente (valeur vénale HD ou valeur nette 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 2012, après une reprise nette de 50 100 K€ sur l'exercice, le solde des dépréciations s'élève à 13 505 K€.

## **2.3 Immobilisations financières**

### **2.3.1 Titres de participation**

#### a) Coût d'acquisition

Les titres de participation sont inscrits au bilan pour leur coût d'acquisition ou leur valeur d'apport, y compris les frais accessoires s'il y a lieu. Les frais accessoires sont composés des droits de mutations, des honoraires ou commissions et des frais d'actes liés à l'acquisition.

#### b) Evaluation des titres A la clôture de l'exercice, ils font individuellement l'objet d'un test de dépréciation.

Le test consiste à déterminer une valeur d'usage des titres de participation égale à l'Actif Net Réévalué calculé sur la base de la valeur recouvrable de chaque actif. Lorsque cette valeur d'usage est inférieure à la valeur des titres augmentée le cas échéant du mali de fusion, une dépréciation est enregistrée.

Pour l'OPCI Euler Hermes, la valeur d'usage retenue est la valeur liquidative communiquée au 31 décembre 2012 par la société de gestion.

Au 31 décembre 2012, les participations ont été dépréciées à hauteur de 2 782 K€, essentiellement sur les titres de l'OPCI Euler Hermès pour 2 771 K€.

Par ailleurs, les reprises de dépréciations s'élèvent à 1 983 K€, dont 1 550 K€ sur les titres de la SAS Foncière du Parc (immeubles du Parc Saint Christophe).

A la clôture, le solde des dépréciations s'élève à 16 546 K€.

### **2.3.2 Actions propres**

Elles comprennent :

- Les titres acquis dans le cadre des autorisations données par l'Assemblée Générale et comptabilisés à leur coût d'acquisition,
- les titres détenus dans le cadre d'un contrat de liquidité, si leur valeur probable de réalisation, déterminée par le cours moyen de bourse du dernier mois avant la clôture de l'exercice est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est comptabilisée en résultat financier.

Au 31 décembre 2012, aucune dépréciation n'est comptabilisée.

Les plus ou moins values de cessions réalisées au cours de l'exercice sont comptabilisées en résultat financier.

Les titres détenus en vue d'échange et/ou attribution gratuite aux salariés sont reclassés en Valeurs Mobilières de Placement.

### **2.3.3 Autres immobilisations financières**

Les immobilisations financières sont constituées des dépôts de garantie accordés et des créances financières à plus d'un an.

Elles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition. Elles font l'objet de dépréciation si leur valeur recouvrable devient inférieure à leur valeur nominale.

### **2.4 Créances clients et autres créances d'exploitation**

Les créances sont comptabilisées pour leur valeur nominale.

Une dépréciation est comptabilisée lorsqu'il existe un risque de non recouvrabilité partielle ou totale.

L'évaluation de la dépréciation est faite au cas par cas en tenant compte de l'ancienneté de la créance et de la situation financière du débiteur. Elle est calculée sur le montant hors taxes de la créance et sans tenir compte du dépôt de garantie.

Au 31 décembre 2012, la dépréciation des créances locataires s'élève à 1 486 K€, soit une dotation 2012 nette de reprise de 1 114 K€.

### **2.5 Valeurs mobilières de placement**

Ce poste comprend :

1. Les valeurs mobilières de placement monétaires et certificats dépôts sont enregistrées au bilan pour leur coût d'acquisition. Une dépréciation est comptabilisée si la valeur probable de réalisation est inférieure à la valeur nette comptable.

Aucune dépréciation n'a été comptabilisée au 31/12/2012.

2. Les actions autodétenues en vue d'attribution aux salariés sont comptabilisées au coût d'acquisition. Ces actions ne peuvent pas être dépréciées. Elles sont couvertes par une provision inscrite au passif.

Au 31/12/2012, une reprise de dépréciation a été comptabilisée pour 160 K€, ramenant ainsi la dépréciation à 883 K€.

## **2.6 Charges constatées d'avance**

Selon le principe d'indépendance des exercices, les charges enregistrées au cours de l'exercice mais qui correspondent à des achats de biens et services dont la fourniture ou la prestation doit intervenir ultérieurement, sont soustraites des charges de l'exercice par l'intermédiaire d'un compte de régularisation.

### **2.6.1 Les frais d'émission d'emprunt**

Les frais d'émission d'emprunt, constitués des honoraires de conseils, des frais d'actes et des commissions d'intermédiaires sont étalés sur la durée de l'emprunt, prorata temporis.

La quote-part de ces frais non prise en charge sur la période est comptabilisée en charges constatées d'avance.

## **3. Provisions pour risques et charges**

Une provision est enregistrée pour couvrir les risques et les charges que des événements en cours ou survenus rendent probables, nettement précises quant à leur objet, mais dont la réalisation et l'échéance ou le montant sont incertains.

### **3.1.1 Indemnités de départ à la retraite (IDR)**

Depuis l'exercice 2011, les indemnités de départ à la retraite sont comptabilisées sous forme de provisions suivant la méthode préférentielle du PCG.

Les obligations liées aux indemnités légales ou conventionnelles de départ à la retraite ont été évaluées à la date du 31 décembre 2012 à 203 K€.

Le montant provisionné est déterminé à la clôture de l'exercice en tenant compte de l'ancienneté du personnel, de la probabilité de présence dans l'entreprise à la date de départ en retraite.

### **3.1.2 Droit individuel à la formation (DIF)**

Au 31 décembre 2012, le nombre d'heures dû par la société au titre du DIF s'élève à 2 664 heures.

## **3. Chiffre d'affaires**

Le chiffre d'affaires est exprimé hors TVA et correspond aux loyers et refacturations des charges relatives au patrimoine historique, aux immeubles apportés et aux acquisitions intervenues sur 2012.

## **4. Instruments financiers**

La société souscrit des instruments financiers de couverture du risque de taux afin de limiter l'impact d'une variation de taux d'intérêts sur le résultat et de maintenir au plus bas le coût global de la dette. Dans ce cadre, la couverture en taux fixe est, soit adossée au sous-jacent de dette à taux variable, soit mise en œuvre de façon plus globale pour couvrir l'exposition générale d'Eurosic au risque de taux. En tout état de cause, Eurosic ne prend aucune position spéculative.

Le portefeuille d'instruments financiers est composé au 31 décembre essentiellement par des swaps de taux, ainsi que par des CAP. A la clôture, la juste valeur du portefeuille d'instruments financiers n'est pas comptabilisée.

Par ailleurs, il n'existe pas d'instrument de couverture de change.

## Immobilisations

Rubriques	Début d'exercice	Réévaluation	Acquisit., apports
<b>FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DE DEVELOPPEMENT</b>			
<b>AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>			
Terrains	219 124 840		218 986
	480 619 843		
	<b>Dont composants</b>		
Constructions sur sol propre	244 009 748	505 741 881	6 591 541
Constructions sur sol d'autrui			
Const. Install. générales, agenc., aménag.			
Install. techniques, matériel et outillage ind.		810 000	
Installations générales, agenc., aménag.		298 380	363 077
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique, mobilier		254 997	35 541
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours		3 599 685	3 328 270
Avances et acomptes			
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>991 324 785</b>		<b>10 318 428</b>
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	305 801 109		81 496 799
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	1 620 977		544 818
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>307 422 086</b>		<b>82 041 617</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1 517 871 711</b>		<b>92 579 032</b>

Rubriques	Virement	Cession	Fin d'exercice	Valeur d'origine
<b>FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DEVELOPPEMENT</b>				
<b>AUTRES POSTES IMMOB. INCORPORELLES</b>				
Terrains	2 198		219 341 628	
Constructions sur sol propre		313 048 945	167 570 898	
Constructions sur sol d'autrui		268 323 673	244 009 748	
Constructions, installations générales, agenc.				
Installations techn., matériel et outillages ind.			810 000	
Installations générales, agencements divers		298 380	363 077	
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier		39 663	250 875	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours	6 927 955			
Avances et acomptes				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>6 927 955</b>	<b>581 710 661</b>	<b>413 004 598</b>	
Participations évaluées par mise équivalence				
Autres participations		427 078	386 870 830	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières		1 073 639	1 092 157	
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>		<b>1 500 717</b>	<b>387 962 987</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>6 930 153</b>	<b>583 211 378</b>	<b>1 020 309 212</b>	

*Note sur le tableau de variation des immobilisations :*

Le montant de 6 592 K€ mentionné en "Acquisitions, apports" correspond à l'activation des immobilisations en cours.

### Immobilisations incorporelles (brut)

Les immobilisations incorporelles sont composées :

- De logiciels pour 498 K€ : logiciels de gestion immobilière TALIANCE et de consolidation CPM TALENTIA principalement.
- Du mali de fusion VECTRANE et mali primaire pour 210 677 K€.
- Des 2 crédits baux et du bail emphytéotique Bédée (cf § 2.1.3) pour 8 167 K€.

### Immobilisations corporelles (brut)

- Immeubles en exploitation 411 580 K€  
*Grand seine (Paris 13e) pour 187 773 K€*  
*Jazz (Boulogne) pour 57 746 K€*  
*Center Parcs Sologne (41) pour 52 671 K€*  
*Jean Jaurès (Boulogne) pour 37 422 K€*  
*Actifs groupe tesson pour 36 831 K€*  
*Le Club Med Les 2 Alpes (38) pour 32 942 K€*  
*Romorantin (41) pour 6195 K€*
  - Matériels industriels 810 K€
  - Installations, aménagements et mobilier 614 K€
- Soit un total de : 413 004 K€

Les cessions pour 581 373 K€ correspondent à la valeur brute des actifs Avant Seine et 52 Hoche (cf Faits marquants 2012).

### Immobilisations financières

Les immobilisations financières se décomposent en :

- 1) Titres de participations : 324 083 K€ brut

Titres	Brut K	Dépréciations	Net K€
Eurosic Palmer -100%	130 800		130 800
Cuvier Montreuil -50%	41 051		41 051
Parc Saint Christophe -100%	38108	7 324	30 784
Eurosic Garden -100%	30 386		30 386
Biler Hermes-19,90%	27 742	2 771	24 971
Tower -Anjou -100%	25 885		25 885
Foncière des Bois Francs-100%	10 837		10 837
Multimédia-100%	6 613		6 613
Faubourg Saint Martin -100%	6 473	6 443	30
Delos- Lille- Marcq en Baroeul -100%	6181		6181
Autres	5	6	(1)
<b>Total</b>	<b>324 083</b>	<b>16 544</b>	<b>307 537</b>

- 2) Créances rattachées : 62 787 K€

Dans le cadre du financement du portefeuille Palmer, Eurosic a octroyé en date du 14 octobre 2011 à sa filiale (à 100%) Eurosic Palmer, une convention de crédit intragroupe de 39 423 K€ remboursable in fine en 2020. Les intérêts courus au 31 décembre 2012 s'élèvent à 492 K€.

Dans le cadre du financement du portefeuille Garden, Eurosic a octroyé en date du 21 décembre 2012 à sa filiale (à 100%) Eurosic Garden, un prêt de 22 852 K€ remboursable in fine en 2019. Les intérêts courus au 31 décembre 2012 s'élèvent à 19 K€.

- 3) Les autres immobilisations financières s'élèvent à 1 092 K€ brut, dont principalement :

- 431 K€ d'actions propres attachées au contrat de liquidité,
- 414 K€ de trésorerie disponible attachée au contrat de liquidité,
- 125 K€ dépôt de garantie sur le contrat de location du siège social,
- 110 K€ dépôt à Clim Espace sur le contrat de fourniture d'énergie sur Grand Seine.

## Amortissements

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
<b>FRAIS D'ÉTABLISSEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT</b>				
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	187 325	98 172		285 497
Terrains				
Constructions sur sol propre	89 199 570	15 124 920	47 862 093	56 462 396
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales, agenc., aménag.				
Installations techniques, matériel et outillage industriels	362 925	81 000		443 925
Installations générales, agenc. et aménag. divers	124 220	41 281	144 112	21 389
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier	146 258	30 306	20 376	156 188
Emballages récupérables, divers				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>89 832 972</b>	<b>15 277 507</b>	<b>48 026 580</b>	<b>57 083 899</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>90 020 297</b>	<b>15 375 679</b>	<b>48 026 580</b>	<b>57 369 396</b>

VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES							
Rubriques	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.	
FRAIS ETBL AUT. INC.							
Terrains							
Construct.							
- sol propre							
- sol autrui							
- installations							
Install. Tech.							
Install. Gén.							
Mat. Transp.							
Mat bureau							
Embal récup.							
<b>CORPOREL.</b>							
Acquis. titre							
<b>TOTAL</b>							

Charges réparties sur plusieurs exercices	Début d'exercice	Augmentation:	Dotations	Fin d'exercice
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				

## Provisions et dépréciations

Rubriques	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				
<b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>				
Provisions pour litiges				
<b>Provisions pour garanties données aux clients</b>				
Provisions pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes de change				
<b>Provisions pour pensions, obligations similaires</b>	102 957	99 972		202 929
Provisions pour impôts				
<b>Provisions pour renouvellement immobilisations</b>				
<b>Provisions pour gros entretiens, grandes révis.</b>				
<b>Provisions charges soc. fisc. sur congés à payer</b>				
<b>Autres provisions pour risques et charges</b>	1 043 462	487 582	647 582	883 462
<b>PROVISIONS RISQUES ET CHARGES</b>	<b>1 146 419</b>	<b>587 554</b>	<b>647 582</b>	<b>1 086 391</b>
Dépréciations immobilisations incorporelles	85 303 538		23 192 557	62 110 981
Dépréciations immobilisations corporelles	63 614 929	4 417 981	54 527 657	13 505 253
Dépréciations titres mis en équivalence				
Dépréciations titres de participation	15 745 660	2 782 936	1 982 805	16 545 791
Dépréciations autres immobilis. financières	51 782		51 782	
Dépréciations stocks et en cours				
Dépréciations comptes clients	372 140	1 227 442	113 876	1 485 706
Autres dépréciations				
<b>DEPRECIATIONS</b>	<b>165 088 048</b>	<b>8 428 359</b>	<b>79 868 676</b>	<b>93 647 731</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>166 234 467</b>	<b>9 015 913</b>	<b>80 516 258</b>	<b>94 734 122</b>
Dotations et reprises d'exploitation		5 745 395	77 834 090	
Dotations et reprises financières		3 270 518	2 630 387	
Dotations et reprises exceptionnelles				
<b>Dépréciation des titres mis en équivalence à la clôture de l'exercice</b>				

## Engagements de crédit- bail

Rubriques	Terrains	Constructions	Matériel outillage	Autres immobilisations	Total
<b>VALEUR D'ORIGINE</b>	<b>516 056</b>	<b>10 128 273</b>			<b>10 644 329</b>
<b>AMORTISSEMENTS</b>					
Cumul exercices antérieurs		1 632 259			1 632 259
Exercice en cours		370 076			370 076
<b>TOTAL</b>		<b>2 002 335</b>			<b>2 002 335</b>
<b>VALEUR NETTE</b>	<b>516 056</b>	<b>8 125 938</b>			<b>8 641 994</b>
<b>REDEVANCES PAYEES</b>					
Cumul exercices antérieurs		9 058 737			9 058 737
Exercice en cours		828 507			828 507
<b>TOTAL</b>		<b>9 887 244</b>			<b>9 887 244</b>
<b>REDEVANCES A PAYER</b>					
A un an au plus		741 827			741 827
A plus d'un an et moins de 5 ans		1 938 664			1 938 664
A plus de cinq ans		1 072 507			1 072 507
<b>TOTAL</b>		<b>3 752 998</b>			<b>3 752 998</b>
<b>VALEUR RESIDUELLE</b>					
Montant pris en charge ds exerc.		828 507			828 507

## Créances et dettes

ETAT DES CREANCES	Montant brut	1 an au plus	plus d'un an	
Créances rattachées à des participations	62 786 941	511 824	62 275 117	
Prêts				
Autres immobilisations financières	1 092 157	1 092 157		
Clients douteux ou litigieux				
Autres créances clients	8 929 741	8 929 741		
Créance représentative de titres prêtés				
Personnel et comptes rattachés	600	600		
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux				
Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfices				
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	932 799	932 799		
Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés				
Etat, autres collectivités : créances diverses				
Groupe et associés	39 752 338	39 752 338		
Débiteurs divers	6 141 653	6 141 653		
Charges constatées d'avance	805 417	585 533	219 884	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>120 441 645</b>	<b>57 946 644</b>	<b>62 495 001</b>	
Montant des prêts accordés en cours d'exercice				
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice				
Prêts et avances consentis aux associés				
ETAT 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	237 958 041	5 335 480	57 057 561	175 565 000
Emprunts et dettes financières divers	65 440 741	46 917 961	1 000 000	17 522 780
Fournisseurs et comptes rattachés	1 470 427	1 470 427		
Personnel et comptes rattachés	1 267 992	1 267 992		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	816 697	816 697		
Etat : impôt sur les bénéfices				
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	2 289 118	2 289 118		
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	112 452	112 452		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	421 566	421 566		
Groupe et associés				
Autres dettes	5 685 020	5 685 020		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	7 874 680	7 874 680		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>323 336 734</b>	<b>72 191 393</b>	<b>58 057 561</b>	<b>193 087 780</b>
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice	270 000 000			
Emprunts, dettes contractés auprès d'associés				

**VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENTS & AGA**

En €	31/12/2012	31/12/2011
Actions auto détenues plan AGA	1 345 820	1 073 841
<b>TOTAL</b>	<b>1345 820</b>	<b>1073 841</b>

Les 45 234 actions destinées aux salariés et non encore attribuées au 31/12/12 sont comptabilisées pour 1 345 820 €.

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.

La provision constatée au 31/12/12 s'élève à 883 462 €. Soit une reprise de dotation 2012 de 160 000 €.

Caractéristiques des plans :

1) Nombre total d'actions pouvant être attribué (compte tenu des salariés présents au 31 décembre 2012)

Au titre du plan 1, Juin 2008 :	Néant, attribuées en 2010
Au titre du plan 2, Septembre 2009 :	Néant, attribuées en 2011
Au titre du plan 3, Avril 2010 :	Néant, attribuées en 2012
Au titre du plan 4, Février 2011:	21 750 actions
Au titre du plan 5, Février 2012:	23 250 actions

Nombre de titres total : 45 000 actions

2) Valeur des actions soumises à contributions sociales

Cours de bourse au 15 février 2011 au titre du plan 4, soit : 31,49 €

Cours de bourse au 15 février 2012 au titre du plan 5, soit : 30,40 €

3) Durée de la période de conservation

Le bénéficiaire de l'attribution gratuite d'actions s'engage à conserver pendant la période de conservation fixée à 2 ans, les actions qui lui ont été attribuées dans le cadre de ce plan d'attribution.

## Eléments relevant de plusieurs postes du bilan

Rubriques	Entreprises liées	Participations	Dettes, créances en effets comm.
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>			
Capital souscrit non appelé			
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles			
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles			
Participations	296 341 109	27 742 780	
Créances rattachées à des participations	62 786 941		
Prêts			
Autres titres immobilisés			
Autres immobilisations financières			
<hr/>			
<b>ACTIF CIRCULANT</b>			
Avances et acomptes versés sur commandes			
Créances clients et comptes rattachés			
Autres créances	39 752 337		
Capital souscrit appelé, non versé			
Valeurs mobilières de placement			
Disponibilités			
<hr/>			
<b>DETTES</b>			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières divers	47 851 683		
Avances et acomptes reçus sur commandes			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			

### DETAIL DES ELEMENTS RELEVANT DE PLUSIEURS POSTES DU BILAN (C. Com art.R123-198 11°)

Participations : 324 083 889 €  
Correspondent aux valeurs brutes des titres des filiales.

Sociétés filiales	%détention	VB titres
SAS Eurosic Palmer	100%	1 30 800 200
SCI Cuvier Montreuil	50%	41 051 898
SAS Foncière du Parc	100%	38 108 077
SAS Eurosic Garden (acquise le 21/12/12)	100%	30 386 637
OPCI Euler Hermes (acquise le 04/12/12)	19,90%	27 742 780
SCI Tower	100%	25 885 145
SARL Fonc. Domaine des Bois Francs	100%	10 836 759
SCI Multimédia	100%	6 613 039
SAS Faubourg Saint Martin	100%	6 473 252
SCI Delos	100%	6 181 104
SCI Doret A n t a r e s	99,90%	1 998
SNC Eurosic Gestion (créée le 03/07/12)	99,90%	999
SCI Provence Bureaux (créée le 11/07/12)	99,90%	999
SNC Provence Logements (créée le 18/07/12)	99,90%	999
<b>Total</b>		<b>324 083 889</b>

Les créances rattachées aux participations pour 62 786 941 € portent exclusivement sur les filiales SAS Eurosic Palmer et SAS Eurosic Garden pour respectivement 39 915 339 € et 22 871 602 €.

Les autres créances correspondent aux comptes courants débiteurs des filiales (intérêts compris) :

Multimédia	17 118 366
SCI Tower	10 455 241
SARL Dom des Bois Francs	5 788 182
SCI Cuvier Montreuil	3 390 255
SCI Doret A n t a r e s	2 667 614
SNC Eurosic G e s t i o n	312 017
SAS Eurosic Garden	9 448
SNC Provence Logements	6 204
SCI Provence Bureaux	5 008
<b>Total</b>	<b>39 752 335</b>

Emprunts et dettes diverses correspondent aux comptes courants créditeurs des filiales :

SAS Foncière du Parc	25 047 180
SAS Eurosic Palmer	20 676 388
SCI Delos	1 094 147
SCI Cuvier Montreuil	1 000 092
SAS Faubourg Saint Martin	33 876
<b>Total</b>	<b>47 851 683</b>

### Composition du capital social

Catégories de titres	Nombre de titres			Valeur nominale
	à la clôture de l'exercice	créés pendant l'exercice	remboursés pendant l'exercice	
Actions ordinaires	22 839 874			16
Actions amorties				
Actions à dividende prioritaire sans droit de vote				
Actions préférentielles				
Parts sociales				
Certificats d'investissements				

## Variation des capitaux propres

en €	Solde au 31/12/2011	Affectation du résultat 2011	Autres	Distribution	Résultat 2012	Solde au 31/12/2012
Capital	346 796 656					346 796 656
Capital appelé	18 641 328					18 641 328
Prime d'émission	70 247 022		86 241	-43 395 761		26 937 502
Prime d'émission aug 2009	7 190 843					7 190 843
Prime d'émission aug 2011	91 912 039		-38 053			91 873 986
Prime apport	364 956 534					364 956 534
Prime fusion	64 585					64 585
Prime fusion sur boni	38 711 793					38 711 793
Charges imputées	0					0
Ecart de réévaluation	0					0
Réserve légale	26 311 214					26 311 214
Autres réserves	0					0
Report à nouveau	-132 343 509	3 932 430				-128 411 079
Autres réserves AGA	12 852		-12 852			0
Résultat	3 932 430	-3 932 430			-2 172 140	-2 172 140
<b>Situation nette</b>	<b>836 433 787</b>	<b>0</b>	<b>35 336</b>	<b>-43 395 761</b>	<b>-2 172 140</b>	<b>790 901 221</b>

## Charges à payer

Compte	Libellé	31/12/2012	31/12/2011	Ecart
<b>CHARGES A PAYER</b>				
<b>EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES</b>				
	<b>TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES</b>	-5 401 756,45	-7 209 011,92	1 807 255,47
<b>DETTES FOURNISSEURS CPTES RATTACH</b>				
	<b>TOTAL DETTES FOURNISSEURS CPTES RATTACH</b>	-298 045,97	-625 577,07	327 531,10
<b>DETTES SUR IMMOBILISATIONS</b>				
	<b>TOTAL DETTES SUR IMMOBILISATIONS</b>	-421 565,76	-52 456,58	-369 109,18
<b>AUTRES DETTES</b>				
	<b>TOTAL AUTRES DETTES</b>	-2 021 985,76	-3 697 846,58	1 675 860,82
<b>DETTES FISCALES ET SOCIALES</b>				
	<b>TOTAL DETTES FISCALES ET SOCIALES</b>	-1 825 243,07	-1 528 698,88	-296 544,19
	<b>TOTAL CHARGES A PAYER</b>	<b>-9 968 597,01</b>	<b>-13 113 591,03</b>	<b>3 144 994,02</b>
	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>-9 968 597,01</b>	<b>-13 113 591,03</b>	<b>3 144 994,02</b>

## Produits à recevoir

Compte	Libellé	31/12/2012	31/12/2011	Ecart
<b>PRODUITS A RECEVOIR</b>				
<b>CREANCES RATTACH.A PARTICIPATIONS</b>				
	<b>TOTAL CREANCES RATTACH.A PARTICIPATIONS</b>	511 824,09	427 077,70	84 746,39
<b>AUTRES IMMOBILISAT. FINANCIERES</b>				
	<b>TOTAL AUTRES IMMOBILISAT. FINANCIERES</b>	165,74	131,79	33,95
<b>CLIENTS ET COMPTES RATTACHES</b>				
	<b>TOTAL CLIENTS ET COMPTES RATTACHES</b>	163 423,82	981 017,02	-817 593,20
<b>AUTRES CREANCES</b>				
	<b>TOTAL AUTRES CREANCES</b>	1 503 237,00	1 462 223,00	41 014,00
<b>BANQUES,ETABLISSEMENTS FINANCIERS</b>				
	<b>TOTAL BANQUES,ETABLISSEMENTS FINANCIERS</b>	439 530,82	41 954,94	397 575,88
	<b>TOTAL PRODUITS A RECEVOIR</b>	<b>2 618 181,47</b>	<b>2 912 404,45</b>	<b>-294 222,98</b>
	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>2 618 181,47</b>	<b>2 912 404,45</b>	<b>-294 222,98</b>

## Charges et produits constatées d'avance

Compte	Libellé	31/12/2012	31/12/2011	Ecart
<b>CHARGES CONSTATEES D'AVANCE</b>				
<b>CHARGES/PRODUITS D'EXPLOITATION</b>				
	<b>TOTAL CHARGES/PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	805 417,19	3 739 634,00	-2 934 216,81
	<b>TOTAL CHARGES CONSTATEES D'AVANCE</b>	805 417,19	3 739 634,00	-2 934 216,81
<b>PRODUITS CONSTATES D'AVANCE</b>				
	<b>TOTAL</b>	-7 874 680,18	-13 797 421,43	5 922 741,25
	<b>TOTAL PRODUITS CONSTATES D'AVANCE</b>	-7 874 680,18	-13 797 421,43	5 922 741,25
	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>-7 069 262,99</b>	<b>-10 057 787,43</b>	<b>2 988 524,44</b>

### Identité des sociétés mères consolidant les comptes de la société

Dénomination sociale - siège social	Forme	Montant du capital	% détenu
MONROE - 28 BD Joseph II 1840 Luxembourg	SA	8 693 461	38,20%





## NOTE SUR LE COMPTE DE RESULTAT

Eurosic S.A. a réalisé au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012, un résultat net social de -2,1 M€ contre +3,9 M€.

Le compte de résultat simplifié se présente comme suit :

En K€	31/ 12/2012	31/ 12/2011
Chiffre d'affaires	44 312	55 298
Reprise de dépréciations	78 322	19 679
Autres produits d'exploitation	1	121
<b>Produits d'exploitation</b>	<b>122 634</b>	<b>75 097</b>
Charges de structure et charges immobilières	18 200	14 848
Dotations aux amortissements et déprédations	21 021	32 847
Autres dotations	100	103
Autres charges d'exploitation	209	154
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>39 530</b>	<b>47 951</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>83 105</b>	<b>27 146</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>(54 139)</b>	<b>(25 801)</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>(31 137)</b>	<b>2 587</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>(2 172)</b>	<b>3 932</b>

Produits d'exploitation

En K€	31/ 12/2012	31/ 12/2011
Loyers	38 496	49 548
Refacturations	4 004	4 897
Honoraires de gestion	1 812	853
Reprises sur amortissements et dépréciations	78 322	19 679
Autres produits	1	121
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>122 634</b>	<b>75 097</b>

Les produits d'exploitation sont en augmentation sur l'exercice et s'établissent à 122,6 M€ contre 75,1 M€ en 2011.

Du fait de la cession des actifs Avant Seine et 52 Hoche, en milieu d'année, les loyers sont en nette diminution en 2012 (-11 M€).

La hausse des reprises de dépréciations est liée à la cession d'Avant Seine. Ce poste explique à lui seul l'augmentation des produits d'exploitation de 59 M€, et ce malgré la baisse des loyers.

## Charges d'exploitation

En K€	31/12/2012	31/12/2011
Autres achats et charges externes	6 864	5 783
Impôts, taxes et versements assimilés	4 240	4 304
Frais de personnel	7 095	4 760
Dotations aux amortissements	15 376	21 485
Dotations aux dépréciations locataires	1 227	372
Dotations aux dépréciations des immobilisations / mali de fusion	4 418	10 990
Dotations aux provisions pour risques	100	103
Autres	209	154
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>39 529</b>	<b>47 951</b>

Les charges d'exploitation sont en diminution à 39,5 M€ contre 47,9 M€ en 2011, en raison de la réduction des postes amortissements (cessions) et dépréciations d'actifs (amélioration des valeurs). En revanche, les frais de personnel augmentent de 2,3 M€ par l'effet du renforcement des équipes de direction et de gestion.

## Résultat financier

En K€	31/12/2012	31/12/2011
Produits de participations	<b>10 147</b>	<b>17 954</b>
Autres intérêts et produits assimilés	<b>6 263</b>	<b>2 201</b>
Reprises de dépréciations et transfert de charges	<b>2 630</b>	<b>18 550</b>
Produits nets sur cessions de VM P	<b>276</b>	<b>865</b>
<b>Total des produits financiers</b>	<b>19 316</b>	<b>39 569</b>
Dépréciations/ Provisions	3 270	15 764
Intérêts et charges assimilées	70 186	49 607
<b>Total des charges financières</b>	<b>73 456</b>	<b>65 370</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>(54 139)</b>	<b>(25 801)</b>

Le résultat financier est négatif en 2012 de 54,1 M€ contre -25,8 M€ en 2011. Cette dégradation s'explique principalement par les soultes de résiliation des instruments financiers pour -46,9 M€ contre -14,6 M€ en 2011.

Les produits de participations baissent de 7,8 M€, à 10,1 M€, en 2012, tandis que les autres produits d'intérêts progressent de 4,9 M€.

Les intérêts et charges s'élèvent à 70,2 M€ contre 49,6 M€ en 2011, du fait notamment de la résiliation de swaps d'un montant de 46,9 M€ en 2012 contre 14,6 M€ en 2011.

## Résultat exceptionnel

En K€	31/ 12/2012	31/ 12/2011
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>505 027</b>	<b>53 656</b>
Opérations de gestion	174	(2)
Opérations en capital	535 990	51 071
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>536 164</b>	<b>51 069</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>(31 137)</b>	<b>2 587</b>

Le résultat exceptionnel de -31,1 M€ enregistre la moins-value de cession de l'immeuble Avant Seine (-87,2 M€) et la plus value de cession de l'immeuble 52 Hoche (+13,6 M€), ainsi que la mise au rebut des agencements de l'ancien siège social de la société.

#### Impôts sur les sociétés et effectif

Eurosic est soumise au régime SIIC, aucun impôt sur les sociétés n'est dû au titre du résultat taxable 2012. Au 31 décembre 2012, l'effectif moyen en équivalent temps plein de la société est de 35 personnes dont 1 mandataire social contre 22 en 2011.

## **AUTRES INFORMATIONS**

### Rémunération et avances accordées aux dirigeants et mandataires sociaux

En vertu des obligations légales, le Groupe participe à des régimes de retraite obligatoires à travers des régimes à cotisations définies. Dans ce cadre, le Groupe n'a pas d'autre obligation que le paiement de cotisations. Parallèlement à ce régime, Eurosic a souscrit un contrat de retraite supplémentaire auprès du groupe Allianz, à cotisations définies. Ces deux régimes sont comptabilisés en charges au cours de l'exercice. Au 31 décembre 2012, la charge relative aux cotisations retraites supplémentaires à cotisations définies s'élève à 6 108 €.

### Rémunération du Président Directeur Général

En 2012, Monsieur Yan PERCHET (nouveau président depuis le 17 avril 2012) a perçu une rémunération cumulée brute de 211 905 €. Précédemment, Monsieur Jean Eric VIMONT a perçu une rémunération (jusqu'au 17 avril) une rémunération cumulée brute de 330 000 €.

### Rémunération des membres du Conseil et des Comités

L'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires a fixé le montant des jetons de présence 2012 à 160 000€.

## **ENGAGEMENTS HORS BILAN**

### Engagements données

Cautions données par Eurosic aux banques en garantie des crédits consentis aux filiales détenues à 100 %.

### 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 loyers HT.

Au 31 décembre 2012, les cautions reçues s'élèvent à 3 757 K€.

### Instruments financiers

En couverture de la dette à taux variable de la société et de ses filiales, Eurosic a souscrit 3 SWAPs représentant 100 M€ de notional au taux moyen de 1,63% sur une maturité de 6,3 ans et 3 CAP portant sur un notional de 108 M€ et une maturité de 1,9 ans.

### 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 :

<b>Opération</b>	<b>Localisation</b>	<b>Date de fin d'engagement</b>
Jean Jaurès	Boulogne-Billancourt	Janv-2013
Parts de la SCI Cuvier Montreuil	Terra Nova à Montreuil	Nov-2013

### Autres engagements

Eurosic a signé le 25 juillet 2012, une promesse de vente pour l'acquisition des immeubles Provence (cf faits significatifs).

Le 08 février 2013, la SNC Provence Logements et la SCI Provence Bureaux se sont substitués à Eurosic dans le bénéfice de la promesse et Eurosic a été remboursé de l'indemnité d'immobilisation.

## **I.6. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS D'EUROSIC AU 31 DÉCEMBRE 2012**

### **Eurosic S.A.**

Siège social : 49, avenue d'Iéna - 75116 Paris  
Capital social : €365 437 984

### **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2012

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,  
En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Eurosic S.A., tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre Conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

#### **1 Opinion sur les comptes annuels**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

#### **2 Justification des appréciations**

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants.

La note 2 de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives à la comptabilisation et la dépréciation des immobilisations incorporelles, corporelles et financières.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables précisées ci-dessus et des informations fournies dans les notes de l'annexe et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

Comme indiqué dans les notes 2.1.4, 2.2.3 et 2.3.1 de l'annexe, votre société effectue, à chaque arrêté comptable, des tests de dépréciation des immobilisations incorporelles, corporelles et financières basés sur une comparaison de la valeur des actifs au bilan avec la valeur recouvrable de ces actifs, déterminée par la direction de la société notamment sur la base des rapports des experts immobiliers indépendants. Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à examiner les rapports des experts et notamment les données et les hypothèses retenues ainsi que les évaluations qui en résultent. Nous nous sommes par ailleurs assurés que le niveau de dépréciation déterminé par la direction de la société était cohérent avec les évaluations résultant des expertises indépendantes et nous avons vérifié que les notes de l'annexe fournissent une information appropriée.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### **3 Vérifications et informations spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Les commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 21 février 2013

KPMG Audit  
*Département de KPMG S.A.*

Ernst & Young et Autres

Philippe Saint-Pierre  
*Associé*

Benoît Gillet  
*Associé*

## I.7. RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Eurosic

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012

### Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

### Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'assemblée générale

#### 1. Conventions avec les actionnaires

##### *Personnes concernées*

Predica et ACM Vie, actionnaires détenant plus de 10 % du capital de votre société.

##### **a) Nature et objet : Accord de partenariat et pacte d'associés en vue d'opérations d'acquisition d'actifs immobiliers**

Votre conseil d'administration du 24 juillet 2012 a autorisé un accord de partenariat et un pacte d'associés avec les sociétés Predica et ACM Vie, qui ont été conclus le 16 novembre 2012.

##### **Modalités**

Cet accord définit les principes de leur partenariat et les conditions dans lesquelles celui-ci devrait se concrétiser au sein d'une ou de plusieurs sociétés dédiées à chaque opération en définissant notamment les principes devant régir la détention et la cession des titres ainsi que la gouvernance de la ou des sociétés qu'elles viendraient à détenir. Le montant des investissements prévus s'élève à M€ 225, soit un montant de M€ 75 par partenaire.

Cette convention n'a pas produit d'effet au cours de l'exercice.

##### **b) Nature et objet : Convention cadre d'acquisition de parts de l'OPCI Euler Hermès Real Estate sous conditions suspensives**

Votre conseil d'administration du 16 juin 2012 a autorisé :

- un pacte d'actionnaire « Groupe » avec Prédica et ACM Vie,
- une convention cadre d'acquisition de parts de l'OPCI Euler Hermès Real Estate sous conditions suspensives, et
- un pacte d'actionnaire « Euler » avec Prédica, ACM Vie, Euler Hermès et le gestionnaire Immovalor Gestion, dont les signatures sont intervenues respectivement les 26 juillet 2012 et 4 décembre 2012.

### **Modalités**

La convention d'acquisition de parts concerne 40 % du capital de la SPPICAV Euler Hermès Real Estate détenant un ensemble immobilier situé 31, rue Bassano et 1,3, et 5, rue Euler à Paris (8<sup>ème</sup>) :

- 10,1 % du capital au profit de Prédica,
- 10 % du capital au profit d'ACM Vie,
- 19,9 % du capital au profit d'Eurosic.

Le montant de l'investissement pour votre société est de K€ 23.747 dont K€ 13.988 de crédit vendeur. Le pacte d'actionnaire « Euler » prévoit l'organisation des conditions de la coopération des actionnaires au sein de l'OPCI et définit, notamment, les principes devant régir la gouvernance de l'OPCI et les règles relatives à la cession des titres de l'OPCI. Le pacte d'actionnaire « Groupe » précise les relations entre Prédica, ACM Vie et votre société non définies dans les termes du pacte d'actionnaire « Euler ».

### **c) Nature et objet : Promesses d'achat aux fins d'octroyer une liquidité à ACM Vie et Prédica dans le cadre de l'acquisition des parts de l'OPCI Euler Hermès Real Estate**

Votre conseil d'administration du 24 juillet 2012 a autorisé une promesse d'achat entre votre société et Prédica et ACM Vie aux fins d'octroyer une liquidité à ACM Vie pendant la période courant entre la cinquième et la neuvième date anniversaire de la date d'acquisition des actions de l'OPCI, qui a été signée le 4 décembre 2012.

### **Modalités**

Ladite convention emportant promesse d'achat de la part de votre société portant sur 1.213 actions pour ACM Vie et 1.225 actions pour Prédica.

## **2. Conventions avec des sociétés ayant des dirigeants communs**

### **Personne concernée**

M. Charles Ruggieri, administrateur de votre société, de la société Batipart S.A.S et de la société Monroe détenant 38,2 % du capital de votre société.

### **Nature et objet : Commission d'apporteur d'affaires payée par votre société à Batipart S.A.S.**

Votre conseil d'administration du 13 décembre 2012 a autorisé un contrat d'apporteur d'affaires avec la société Monroe concernant l'opération d'acquisition de titres de la SPPICAV Euler Hermès Real Estate, qui a été signé le 14 décembre 2012.

### **Modalités**

Le montant de cette commission est forfaitaire.

Cette convention n'a pas produit d'effet au cours de l'exercice.

A ce titre, le montant pris en charge par votre société pour l'exercice 2012 s'élève à € 243.000 toutes taxes comprises.

## **3. Conventions avec les dirigeants**

### **Personne concernée**

M. Yan Perchet, président du conseil d'administration.

### **a) Nature et objet : Adhésion de M. Yan Perchet au régime de retraite supplémentaire applicable à l'ensemble des salariés**

- de retraite supplémentaire du groupe Allianz, et
- de la couverture de frais de santé et de prévoyance du groupe Allianz, qui sont applicables à l'ensemble des salariés de votre société, étant précisé qu'il s'agit de régimes collectifs et obligatoires de retraite et de prévoyance visés à l'article L. 241-1 du Code de la sécurité sociale.

Les conditions du régime de retraite supplémentaire sont les suivantes :

- cotisation sur la tranche A du salaire : 6 %,
- cotisation sur la tranche B du salaire : 4 %,
- cotisation sur la tranche C du salaire : 4 %.

Les conditions du régime de couverture prévoyance sont les suivantes :

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

Cette convention a été approuvée par votre conseil d'administration le 17 avril 2012.

Sur l'exercice 2012, les charges comptabilisées dans les comptes de votre société au titre de cette convention sont :

- € 6.108 concernant l'adhésion au régime de retraite supplémentaire du groupe Allianz, et
- € 5.500 pour la couverture des frais de santé et de prévoyance du groupe Allianz.

**b) Nature et objet : indemnité de cessation de fonctions de M. Yan Perchet**

Votre conseil d'administration a autorisé le 17 avril 2012 l'engagement de versement d'une indemnité de cessation de fonctions à M. Yan Perchet, en cas :

- de révocation ou non renouvellement, à son échéance, de son mandat social,
- de changement de mode de gouvernance, et
- de 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 dix-huit mois de la rémunération brute mensuelle perçue pendant les douze mois précédant la cessation de fonctions selon les conditions de performance suivantes :

- Evolution du cours de bourse de la société au minimum du même niveau que l'évolution de l'indice EPRA/NAREIT (EUROPE INDEX) EUR. Si ce seul objectif est atteint, à l'exclusion de celui portant sur le cash-flow courant consolidé (Cf. infra), l'indemnité de cessation de fonctions sera versée à hauteur de 35 % de l'indemnité totale.
- Cash-flow courant consolidé (ou tout autre indicateur de performance opérationnelle) en ligne avec les informations financières prospectives données au marché sur toute la durée du mandat.

Si ce seul objectif est atteint, à l'exclusion de celui portant sur le cours de bourse (Cf. supra), l'indemnité de cessation de fonctions sera versée à hauteur de 65 % de l'indemnité totale.

Aucun versement n'a été effectué au titre de cette convention au cours de l'exercice 2012.

**Conventions et engagements 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.

**Nature et objet : indemnités de cessation de fonctions de M. Jean-Eric Vimont  
Personne concernée**

M. Jean-Eric Vimont, président du conseil d'administration jusqu'au 17 avril 2012

Votre conseil d'administration du 17 avril 2012 a validé le montant de l'indemnité versée à M. Jean-Eric Vimont suite à la cessation de ses fonctions de président du conseil d'administration de votre société, après analyse des conditions de performance dont les modalités avaient déjà été approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs.

Le montant de l'indemnité brute versée au cours de l'exercice 2012 s'élève à € 652.500.

Paris-La Défense, le 21 février 2013

Les Commissaires aux Comptes

KPMG Audit  
Département de KPMG S.A.  
Philippe Saint-Pierre

ERNST & YOUNG et Autres  
Benoît Gillet

## I.8. RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LA GOUVERNANCE ET LE CONTROLE INTERNE

Aux actionnaires,

### PREAMBULE

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 19 février 2013, le Comité d'audit d'Eurosic a revu ce rapport. Le Conseil d'administration d'Eurosic a approuvé ce rapport le 21 février 2013. 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](http://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

###### **Nomination de Monsieur Yan Perchet en qualité de Président Directeur Général**

Lors de sa réunion du 17 avril 2012, le Conseil d'administration a décidé de mettre fin au mandat de Président Directeur Général de la Société de Monsieur Jean-Eric Vimont avec prise d'effet à l'issue de l'Assemblée Générale du 17 avril 2012.

Lors de cette même réunion, le Conseil a désigné Monsieur Yan Perchet, jusqu'ici administrateur de la Société, en qualité de Président Directeur Général jusqu'à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

###### **Démission de Monsieur Alfonso Munk**

Par courrier du 4 mai 2012, Monsieur Alfonso Munk a fait part au Conseil d'administration de sa démission de son mandat d'administrateur.

Le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 26 juin 2012 a pris acte de cette démission.

###### **Démission de GENERALI VIE et cooptation de Monsieur Philippe Depoux**

Par courrier du 23 juillet 2012, Generali Vie représenté par Monsieur Philippe Depoux a fait part au Conseil de sa démission de son mandat d'administrateur.

Le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 24 juillet 2012, a coopté Monsieur Philippe Depoux en remplacement de Generali Vie, démissionnaire.

La ratification de cette cooptation sera proposée aux actionnaires lors de la prochaine assemblée générale.

Au 31 décembre 2012, le Conseil d'administration de la Société était composé des membres suivants :

**Monsieur Yan Perchet** (nationalité française), Président Directeur Général

**Monsieur Gérard Aubert** (nationalité française)

**Monsieur François Couchou-Meillot** (nationalité française)

**Madame Marie-Françoise Dubail** (nationalité française)

**Monsieur Jean-Paul Sorand** (nationalité française)

**ACM VIE** représentée par Monsieur François Morisson (nationalité française)

**Monsieur Philippe Depoux** (nationalité française)

**GMF VIE** représentée par Monsieur Philippe Narzul (nationalité française)

**MONROE** représentée par Monsieur Charles Ruggieri (nationalité française)

**Paris Hôtels Roissy Vaugirard** (PHRV) représentée par Monsieur François Thomazeau (nationalité française)

**PREDICA** représentée par Madame Françoise Debrus (nationalité française)

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.

Il sera proposé lors de la prochaine Assemblée Générale de renouveler les mandats de l'ensemble des administrateurs, à l'exception de celui de Monsieur Jean-Paul Sorand en raison de la limite d'âge statutaire fixée à 72 ans, et de nommer trois nouveaux administrateurs.

#### Un échelonnement des renouvellements des mandats

Afin de se conformer aux recommandations AFEP-MEDEF en matière d'échelonnement des mandats, il sera proposé lors de la prochaine Assemblée Générale de modifier l'article 17 des statuts "Durée des fonctions et limite d'âge" afin de prévoir la possibilité de fixer exceptionnellement des durées de mandats différentes pour étaler les renouvellements des administrateurs.

#### Proportion de femmes dans le Conseil d'administration

La Société a pris connaissance des dispositions prévues par la loi du 27 janvier 2011 relative à la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des Conseils et par la recommandation AFEP-MEDEF du 19 avril 2010 qui préconise d'atteindre une proportion de femmes dans le conseil au moins égale à 20% dès avril 2013, proportion portée à 40% en avril 2016.

En complément des renouvellements des mandats de Madame Marie-Françoise Dubail et de Madame Françoise Debrus, représentant la société Prédica, il sera proposé lors de la prochaine Assemblée Générale de nommer 2 femmes au sein du Conseil d'administration. La proportion de femmes administrateurs ou représentants permanents au sein du Conseil d'administration s'élèverait ainsi à 31%.

#### 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 21 février 2013 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 Jean-Paul Sorand** (Président du Comité d'audit)

**Monsieur Philippe Depoux** (Président du Comité de développement durable)

Il est précisé qu'aucun des quatre administrateurs ci-dessus mentionnés ne détient 10% du capital ou des droits de vote de la Société, ou plus.

La Société ne se conforme pas strictement aux recommandations du code AFEP-MEDEF en matière de nombre d'administrateurs indépendants qui devrait être de la moitié des membres du Conseil, mais tend à s'y conformer. En effet, en complément du renouvellement des mandats de Madame Marie-Françoise Dubail, Monsieur Gérard Aubert et Monsieur Philippe Depoux, il sera proposé lors de la prochaine Assemblée Générale de nommer 3 nouveaux administrateurs indépendants au sein du Conseil d'administration. Compte tenu du non-renouvellement du mandat de Monsieur Jean-Paul Sorand, la part des administrateurs indépendants serait de 46%.

#### Nombre d'actions des administrateurs

Le nombre d'actions des administrateurs est mentionné au paragraphe III.5.5 du document de référence de la Société.

### Parcours professionnels des administrateurs

Un résumé du parcours professionnel des membres du Conseil d'administration d'Eurosic en fonction au 31 décembre 2012 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 Conseil d'administration ne comprend pas de membre élu par les salariés 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](http://www.eurosic.fr).

#### Missions du Conseil d'administration

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 2012, le Conseil d'administration s'est réuni 7 fois et a traité notamment les principaux points suivants :

- Démission de MMA Vie et proposition de cooptation de GMF VIE en tant d'administrateur ;
- Cooptation de Monsieur Yan Perchet en tant qu'administrateur ;
- Fin du mandat et conditions de versement de l'indemnité de cessation de fonctions de Monsieur Jean-Eric Vimont
- Nomination de Monsieur Yan Perchet en qualité de Président Directeur Général et modalités de sa rémunération ;
- Démission de Generali Vie et cooptation de Monsieur Philippe Depoux en tant d'administrateur ;
- Démission de Monsieur Alfonso Munk ;
- Modification de la composition des Comités d'audit et d'investissement ;
- Examen des comptes annuels sociaux et consolidés au 31 décembre 2011 ;
- Examen des comptes semestriels au 30 juin 2012 ;
- 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 ;
- Autorisation d'acquisition de 19,9% des parts de l'OPCI Euler Hermès Real Estate
- Cession d'actifs dont ceux d'Avant-Seine (Paris XIII) et du 52 avenue Hoche (Paris VIII)
- Décision de mettre en œuvre un nouveau programme de rachat d'actions
- Autorisation des conventions réglementées;
- Acquisition du portefeuille Garden;
- Restructuration des instruments financiers,
- Stratégie d'investissement et d'arbitrage.

Le taux de participation pour l'exercice 2012 est de 90%.

## 1.2 Direction Générale de la Société

Nous vous rappelons que lors de sa réunion du 17 avril 2012, le Conseil d'administration a décidé de confier la direction générale de la Société au Président du Conseil d'administration, Monsieur Yan Perchet.

Monsieur Yan Perchet n'est titulaire d'aucun contrat de travail ni au sein d'Eurosic ni au sein d'une quelconque autre société.

Le Président du Conseil d'administration, en sa qualité de Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux Assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration.

Il représente la Société dans les rapports avec les tiers. La Société est engagée même par les actes du Directeur Général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

En complément des obligations légales, le Directeur Général doit recueillir l'avis préalable du Conseil d'administration et / ou, le cas échéant, du Comité d'investissement concernant les opérations suivantes :

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

## 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, Philippe Depoux, Jean-Paul Sorand et Marie-Françoise Dubail.

### 1.3.1 Le Comité d'audit

Le Conseil d'administration du 15 février 2012 a nommé Monsieur François Couchou-Meillot en qualité de membre du Comité d'audit et a approuvé la modification corrélative du règlement intérieur du Comité d'audit afin de prévoir que ce Comité soit composé de 4 membres contre 3 auparavant.

Composition au 31 décembre 2012 :

**Monsieur Jean-Paul Sorand**, Président, administrateur indépendant

**Madame Marie-Françoise Dubail**, administrateur indépendant

**Monsieur François Couchou-Meillot**

**PREDICA**, représentée par Madame Françoise Debrus

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.»*

#### Missions 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 2012, le Comité d'audit s'est réuni 4 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 2011,
- Examen des comptes semestriels au 30 juin 2012,
- Examen du chiffre d'affaires des 1<sup>er</sup> et 3<sup>ème</sup> trimestres 2012,
- Examen du rapport sur la gouvernance et le contrôle interne.

Le taux de participation en 2012 au Comité d'audit est de 100%.

### 1.3.2 Le Comité d'investissement

Le Conseil d'administration du 15 février 2012 a nommé Monsieur François Couchou-Meillot en qualité de membre du Comité d'investissement et a approuvé la modification corrélative du règlement intérieur de ce Comité afin de prévoir que ce Comité soit de trois membres au moins et sept membres au plus.

#### Composition au 31 décembre 2012

**Monsieur Gérard Aubert**, Président, administrateur indépendant

**Monsieur François Couchou-Meillot**

**ACM VIE** représentée par Monsieur François Morisson

**GMF VIE** représentée par Monsieur Philippe Narzul,

**MONROE** représentée par Monsieur Charles Ruggieri **Paris Hôtels Roissy Vaugirard** (PHRV) représentée par Monsieur François Thomazeau **PREDICA** représentée par Madame Françoise Debrus

#### Missions 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 adopté 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 2012, 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 d'actifs et notamment ceux d'Avant-Seine (Paris XIII) et du 52 Hoche (Paris VIII)
- Acquisition de 19,9% des parts de l'OPCI Euler Hermes Real Estate
- Acquisition du portefeuille Garden
- Stratégie d'investissement et d'arbitrage

Le taux de participation en 2012 au Comité d'investissement est de 86%.

### 1.3.3 Le Comité des nominations et de rémunérations

#### Composition au 31 décembre 2012

**Madame Marie-Françoise Dubail**, Présidente, administrateur indépendant

**Monsieur Gérard Aubert**, administrateur indépendant

**MONROE** représentée par Monsieur Charles Ruggieri

#### Missions du Comité des nominations et de 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 2012, le Comité des nominations et des rémunérations s'est réuni 1 fois et a mené l'ensemble des travaux qui lui incombent au titre de ses missions, à savoir notamment :

- Conditions de départ du Président Directeur Général, Monsieur Jean-Eric Vimont
- Nomination et modalités de rémunération du Président Directeur Général, Monsieur Yan Perchet ;
- Répartition des jetons de présence ;
- Attribution gratuite d'actions.

Le taux de participation en 2012 au Comité de nominations et de rémunérations est de 100%.

#### **1.3.4 Le Comité de développement durable**

Nous vous rappelons la démission de Generali Vie, dans les conditions précédemment évoquées.

##### Composition au 31 décembre 2012

**Monsieur Philippe Depoux**, Président, administrateur indépendant

**GMF VIE** représentée par Monsieur Philippe Narzul

**Paris Hôtels Roissy Vaugirard (PHHRV)** représentée par Monsieur François Thomazeau

##### Missions 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 2012, 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 :

- Bilan de l'action 2012
- Définition du plan d'actions 2013

Le taux de participation en 2012 au Comité de développement durable est de 100%.

#### **1.4 Auto évaluation du Conseil d'administration**

Le Conseil d'administration d'Eurosic, lors de sa réunion du 13 décembre 2012, a convenu de réaliser, conformément aux recommandations du code AFEP-MEDEF une auto-évaluation. Le conseil a chargé le Président du Comité des nominations et des rémunérations, administrateur indépendant, de réaliser cette auto-évaluation.

Un questionnaire a été transmis aux membres du Conseil d'administration.

Cette synthèse, qui a été présentée et débattue lors de la réunion du Conseil d'administration du 21 février 2013, fait apparaître principalement la qualité croissante des échanges entre les administrateurs lors des réunions du Conseil d'Administration.

Les thèmes abordés au travers du questionnaire ont été les suivants :

- composition du Conseil d'Administration
- fonctionnement du Conseil d'Administration
- missions et attributions du Conseil d'Administration
- informations données au Conseil d'Administration
- organisation et fonctionnement des Comités
- questions diverses

Tous les administrateurs ont répondu au questionnaire. Les conclusions de la synthèse de cette auto-évaluation ont été présentées et débattues lors de la réunion du Conseil d'Administration du 21 février 2013.

L'auto-évaluation 2012 se résume comme suit :

**Sur la composition du Conseil :**

Le nombre d'administrateurs est jugé suffisant.

Les membres du Conseil font part de leur souhait de rajeunissement et de féminisation des administrateurs.

Les compétences du Conseil sont considérées comme satisfaisantes. Le nombre des administrateurs indépendants est jugé satisfaisant, compte tenu de la structure actionnariale de la société, et les critères retenus en vue de leur qualification conformes aux critères AFEP/MEDEF.

**Sur le fonctionnement du Conseil :**

La fréquence des réunions est jugée globalement satisfaisante.

Les travaux du Conseil reflètent un niveau de préparation suffisant de ses membres. Les réunions sont conduites par le Président de façon à permettre une bonne communication et une participation effective des administrateurs.

Le Conseil a la capacité de traiter de manière ouverte, professionnelle et collective des points mis à l'ordre du jour dans l'intérêt de la société.

Les résultats des travaux du Conseil sont jugés très satisfaisants.

Les procès verbaux reflètent bien le contenu des échanges et des décisions prises.

Les membres du Conseil jugent que les sujets traités par le Conseil sont pertinents au regard de la mission de celui-ci. Toutefois, certains administrateurs estiment que certains sujets mis à l'ordre du jour sont un peu trop détaillés et que la durée des réunions du Conseil ne doit pas dépasser deux heures

Un administrateur propose que le Conseil soit consulté formellement sur l'ordre du jour.

**Sur les missions et attributions du Conseil :**

Le niveau de l'implication du Conseil et/ou des Comités dans les décisions importantes de la société est jugé de très bonne qualité.

Certains administrateurs souhaitent que le Conseil débattenne lors d'une réunion spécifique annuelle sur le positionnement et la stratégie de la société (contexte du marché, moyens, atout/faiblesse) ainsi que des risques systémiques et soit informé de façon plus régulière sur la structure de la dette et son évolution.

**Sur l'information donnée au Conseil :**

Les administrateurs estiment que l'information est régulière et de bonne qualité pendant et entre les réunions

Certains administrateurs rappellent la nécessité de disposer de façon plus régulière des notes d'analystes sur Eurosic et des benchmarks avec les autres sociétés foncières cotées.

Par ailleurs, des informations sont souhaitées sur le marché immobilier : prix, loyers, rendements, opérations réalisées par la concurrence.

En ce qui concerne les délais de transmission préalable des documents aux administrateurs, les administrateurs estiment qu'il convient de rester vigilant afin de respecter un délai de deux jours minimum.

**Sur l'organisation et le fonctionnement des Comités :**

Les administrateurs sont satisfaits de l'organisation et du fonctionnement du Comité qui les concerne.

Par ailleurs, les membres du Comité d'Audit estiment avoir un accès suffisant au Directeur Financier, aux Commissaires aux Comptes ainsi qu'aux experts immobiliers, si nécessaire.

**Sur les questions diverses :**

Le Règlement intérieur du Conseil et des Comités est jugé satisfaisant. Une nouvelle diffusion aux administrateurs est souhaitée.

Les jetons de présence sont comparables aux sociétés de même nature et de même importance. Certains administrateurs estiment qu'ils peuvent toutefois être améliorés.

Pour les administrateurs qui comparent le fonctionnement du Conseil d'Administration d'Eurosic avec d'autres Conseils auxquels ils participent, le Conseil d'Eurosic est jugé d'un très bon niveau, ouvert et transparent. Depuis le changement de contrôle, il a été constaté un enrichissement des informations fournies par la Direction aux administrateurs.

Il est suggéré d'effectuer une fois par an une visite sur un programme important de la société.

## **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 Yan Perchet, Président Directeur Général d'Eurosic, sont décrits au chapitre III.5.4 du document de référence ainsi qu'au paragraphe 4.2.2 du rapport de gestion de la Société lequel figure au chapitre I.1 du document de référence.

Par ailleurs, l'assemblée générale du 15 avril 2011 a alloué au Conseil d'Administration une somme totale brute de 160 000 € au titre de jetons de présence pour l'exercice en cours et les exercices ultérieurs et ce, jusqu'à une nouvelle décision de sa part. Le détail est décrit au chapitre III.5.4 du document de référence ainsi qu'au paragraphe 4.2.1 rapport de gestion de la Société lequel figure au chapitre I.1 du document de référence.

## **1.7 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique**

Les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique sont mentionnés dans le rapport de gestion au paragraphe 4.4.2 «Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique».

## **2. CONTROLE INTERNE**

### **2.1 Périmètre et référentiel**

#### **2.1.1 Périmètre**

Le dispositif de contrôle interne, qui couvre Eurosic et ses 12 filiales détenues à 100%, dont une société titulaire des cartes "Transactions" et "Gestion" (Loi Hoguet), ainsi que l'asset management de la SCI Cuvier-Montreuil<sup>2</sup>, vise à assurer notamment :

- la conformité aux lois et règlements,
- l'application des instructions et des orientations fixées par la direction générale
- le bon fonctionnement des processus internes de la société, notamment ceux concourant à la sauvegarde de ses actifs,
- la fiabilité des informations financières, et d'une façon générale, contribue à la maîtrise de ses activités, à l'efficacité de ses opérations et à l'utilisation efficiente de ses ressources.

Le dispositif de contrôle interne, dont le but est de fournir une assurance raisonnable de la maîtrise des risques, n'est cependant pas une garantie parfaite de la réalisation des objectifs de l'entreprise.

Le dispositif de contrôle interne s'appuie sur un dispositif de gestion des risques qui vise à identifier les principaux risques à maîtriser afin notamment de préserver la valeur, les actifs et la réputation de la société, de sécuriser la prise de décision et les processus de la société pour favoriser l'atteinte des objectifs, de favoriser la cohérence des actions avec les valeurs de la société et de mobiliser les collaborateurs de la société autour d'une vision commune des principaux risques.

#### **2.1.2 Référentiel**

Pour la rédaction de ce rapport et l'évaluation du dispositif de contrôle interne, le guide de mise en œuvre publié par l'AMF le 22 juillet 2010 à l'attention des «Valeurs moyennes et petites» (Vamps) a servi de cadre de référence.

#### **2.1.3 Les composantes du dispositif de contrôle interne**

Conformément aux recommandations de l'AMF, le dispositif de contrôle interne d'Eurosic comprend, notamment, les cinq composantes suivantes :

##### A) Organisation

---

<sup>2</sup> Co-détenue avec la CDC. La vie sociale de la société et la gestion financière sont assurées par AEW Europe sous leur référentiel de contrôle interne.

Le dispositif de contrôle interne d'Eurosic repose sur :

- une organisation comportant une définition des responsabilités, disposant des ressources et des compétences adéquates ;
- une définition des missions et attributions du Conseil d'administration et des quatre Comités du Conseil ;
- des systèmes d'information, des procédures et modes opératoires propres aux activités et objectifs des différents métiers du Groupe ;
- une politique de gestion des ressources humaines et des compétences avec notamment une démarche partagée autour des entretiens annuels.

#### B) Diffusion de l'information

Le Groupe dispose d'outils de diffusion d'informations en interne tels que les notes de services, les instructions et calendrier de clôture.

Par ailleurs, il existe des réunions de services hebdomadaires et des réunions mensuelles d'activités au sein des Directions financières, immobilières et des investissements qui font l'objet de comptes rendus.

#### C) Dispositif de gestion des risques

Sur la base de l'audit réalisé au 1er semestre 2009 par un cabinet extérieur d'audit, une cartographie des risques a été réalisée et présentée au Comité d'Audit du 23 juillet 2009. Cette cartographie des risques a fait l'objet d'actualisations afin d'identifier et d'apprécier les risques tant du point de vue de leur probabilité de survenance que de leur conséquence en termes d'impact financier et d'impact d'image.

#### D) Activités de contrôles proportionnés

Les activités de contrôle sont conçues pour réduire les risques susceptibles d'affecter la réalisation des objectifs d'Eurosic. Ces contrôles sont adaptés à l'importance et à la nature des risques.

#### E) Surveillance du dispositif de contrôle interne

Les rapports des auditeurs externes, et en particulier les synthèses des travaux de revue du contrôle interne sont analysées et prises en compte pour la définition des actions à mener.

Par ailleurs, le Comité d'audit a notamment pour mission de surveiller l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques.

### **2.1.4 Gestion des risques**

Le paragraphe 5 du rapport de gestion de la Société, figurant au paragraphe I.1 du document de référence, présente les juridiques, industriels et environnementaux, opérationnels, financiers ainsi que les assurances.

### **2.1.5 Procédure d'élaboration et de traitement de l'information comptable et financière**

Nous rappelons que l'objectif qui prévaut à l'élaboration de l'information comptable et financière est le respect des principes énoncés à l'article L. 233-21 du Code de commerce :

« Les comptes consolidés doivent être réguliers et sincères et donner une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les entreprises comprises dans la consolidation. »

Il est rappelé à cet égard que, conformément au règlement n°1606/2002 du Conseil européen adopté le 19 juillet 2002, en sa qualité de société cotée sur un marché réglementé de l'un des États membres de la Communauté européenne, Eurosic est soumise à l'obligation de présenter ses comptes consolidés sous le référentiel international émis par l'IASB (normes IFRS : International Financial Reporting Standards et interprétations IFRIC/SIIC) tel qu'approuvé par l'Union européenne.

La comptabilité des sociétés du Groupe est tenue chez Eurosic, à l'exception de la SCI Cuvier-Montreuil détenue à parité avec la CDC pour laquelle les états financiers sont préparés par le partenaire AEW Europe et à celle de l'OPCI Euler Hermes tenue par la société de gestion Immovalor. Dans ces deux cas, le contrôle de gestion et la comptabilité d'Eurosic effectuent une revue trimestrielle des comptes.

L'élaboration et le traitement de l'information comptable et financière d'Eurosic s'appuie sur les procédures de gestion du Groupe, ainsi que sur le système d'information unifié de gestion locative et de comptabilité générale.

Les travaux de comptabilité sont réalisés par une équipe expérimentée, supervisée par le responsable comptable et le responsable consolidation qui assurent un contrôle de premier niveau sur le respect des obligations légales

et la sincérité des informations financières et comptables. Le contrôle de second niveau est mené par le Directeur en charge des Finances et de l'Administration.

Des comptes individuels et consolidés sont préparés à la fin de chaque trimestre civil suivant un planning précis diffusé à l'ensemble des parties prenantes. Les traitements comptables les plus significatifs font l'objet de notes argumentées qui sont préparées par le responsable comptable, le responsable de la consolidation ou le Directeur Administratif et Financier. Une veille réglementaire est également assurée à leur niveau.

Les comptes consolidés sont revus trimestriellement par le Contrôle de Gestion. Ils sont comparés avec le budget de l'année en cours et avec le réalisé de l'exercice précédent. Les analyses sont revues par le Directeur en charge des Finances et de l'Administration et l'ensemble est ensuite présenté à la Direction générale.

L'élaboration des Etats financiers consolidés est décrite dans une procédure formalisée et détaillée.

A la clôture et à la fin du premier semestre, les états financiers sont vérifiés par les commissaires aux comptes selon les normes de leur profession. Le Comité d'audit veille à ce que le Groupe ait mis en œuvre les moyens nécessaires pour s'assurer de la qualité et de la fiabilité des états financiers consolidés et individuels

## **2.2 Dispositif de contrôle interne mis en place**

### **2.2.1 Systèmes d'information**

En 2012, le système d'information a connu des évolutions significatives :

- en matière de prévisions budgétaires avec le déploiement des plans d'affaires (loyers nets et CAPEX) de tous les immeubles dans un outil spécifique (FinAsset), alimenté par les données du logiciel de gestion locative, ainsi que par l'acquisition au cours du second semestre d'un logiciel intégré de consolidation comptable et budgétaire Groupe,
- en matière de suivi des engagements avec l'automatisation de la gestion des contrats et des commandes de travaux.

Par ailleurs, la société a pris la décision d'externaliser le stockage et le traitement des données auprès d'un prestataire spécialisé, sélectionné à l'issue d'un appel d'offres. L'intégralité des logiciels utilisés par le Groupe, ainsi que les données partagées ont été transférées au cours du mois d'avril, des serveurs internes vers ceux distants du prestataire ("cloud computing"). Chaque salarié accède à son environnement de travail par le réseau internet et depuis n'importe quel ordinateur. Ce système offre une plus grande sécurité de sauvegarde des données et une disponibilité du service plus élevée qu'avec des serveurs internes. Cette externalisation permet également d'assurer la continuité des activités dans l'hypothèse de dommages affectant les locaux de la Société.

### **2.2.2 Procédures**

Les processus clés du métier de foncière sont formalisés par écrit au travers de 16 procédures qui ont été présentés aux équipes immobilières et financières.

Des mises à jour sont réalisés afin de prendre en compte les différentes évolutions que peut connaître de la Société, et notamment au niveau des systèmes d'information.

## **2.3 Acteurs du contrôle interne**

### **A) Conseil d'administration et Comité d'audit**

Le Comité d'audit est en charge de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques. Dans ce cadre, le Comité d'audit est chargé, sous la responsabilité du Conseil d'administration, de porter une appréciation sur la qualité du contrôle interne, notamment la cohérence des systèmes de mesure, de surveillance et de maîtrise des risques et proposer en tant que de besoin des actions complémentaires à ce titre.

### **B) La Direction Générale**

La Direction Générale est chargée de définir, d'impulser et de surveiller le dispositif le mieux adapté à la situation et à l'activité de la société.

Dans ce cadre :

- elle se tient régulièrement informés de ses dysfonctionnements, de ses insuffisances et de ses difficultés d'application,
- elle veille à l'engagement des actions correctives nécessaires,
- elle informe le Conseil sur les points importants.

### C) Comité de direction

Le Comité de Direction, qui regroupe autour du Président Directeur Général, le Directeur Délégué, le Directeur Administratif et Financier, le Directeur de l'immobilier, le Directeur des investissements, le Responsable des opérations de développement et le Directeur de l'Immobilier en Régions, opère les contrôles et les vérifications qu'il juge opportun sur les dossiers à l'ordre du jour.

### D) Collaborateurs

Les collaborateurs d'Eurosic ont également un rôle de veille, de proposition et d'actualisation du dispositif de contrôle interne. Ils participent activement à l'évolution des systèmes d'information, à leur paramétrage et à la rédaction des procédures.

Ils mettent en œuvre les contrôles de 1er et 2ème niveaux inhérents aux traitements et responsabilités dont ils ont la charge et ils auto-évaluent les moyens de prévention qui leur sont affectés et en rendent compte à leurs responsables.

### E) Intervenants extérieurs

Le Groupe a recours à des cabinets spécialisés auxquels sont confiés des missions spécifiques de conseil, d'assistance ou d'audit.

## **2.2.3 Délégations de pouvoirs**

Des délégations et subdélégations de pouvoirs ont été mises au cours de l'exercice 2011 et actualisées en 2012 afin de prendre en compte la nouvelle organisation de la Société.

Compte tenu de l'importance et de la diversité des activités et responsabilités de la Société en matière d'application des dispositions légales et réglementaires relatives à la vie sociale d'Eurosic, à sa gestion administrative et financière, le Directeur Général a délégué au Directeur Délégué d'Eurosic des pouvoirs en matière immobilière, administrative et financière, de gestion du personnel, de représentation auprès des administrations et organismes interlocuteurs d'Eurosic, de communication financière et d'assurance.

Par ailleurs, compte tenu de l'existence d'un établissement secondaire de la Société situé à Toulouse et du rattachement des salariés de la Société basés à Toulouse, le Directeur Général a délégué au responsable de l'établissement secondaire des pouvoirs en matière de gestion du personnel basé sur Toulouse, d'hygiène et de sécurité, de représentation auprès des administrations et organismes et gestion administrative courante de l'établissement secondaire.

## **2.4 Les orientations de 2013**

### **2.4.1 Système d'informations**

Pour accompagner son développement, la société va se doter d'un outil de gestion des ressources humaines qui comportera des modules de gestion des absences, de préparation du plan de formation et de gestion des entretiens annuels.

### **2.4.2 Procédures**

Dans ce domaine et au-delà des mises à jour nécessaires des procédures existantes, il est prévu de renforcer les diligences liées à la connaissance des clients ainsi que de formaliser des procédures liées aux ressources humaines et au transfert de dossiers d'investissements aux équipes de gestion immobilière.

**Yan Perchet**

Président du Conseil d'administration d'EUROSIC

## **I.9. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ETABLI 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 2012

### **Rapport des commissaires aux comptes, établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du président du conseil d'administration de la société Eurosic**

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Eurosic et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Il appartient au président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que ce rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

### **Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière**

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président du conseil d'administration, établi en application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

### **Autres informations**

Nous attestons que le rapport du président du conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Paris La Défense, le 21 février 2013

Les Commissaires aux Comptes  
KPMG Audit  
Département de KPMG S.A.  
Philippe Saint-Pierre

ERNST & YOUNG et Autres  
Benoît Gillet

## 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 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.
- L'Assemblée Générale de la Société du 15 avril 2011 a autorisé le Conseil d'administration à procéder à une ou plusieurs attributions gratuites d'actions au profit des mandataires sociaux et des salariés de la Société et des sociétés ou groupements qui lui sont liés. Cette autorisation a privé d'effet, à compter de son approbation, l'autorisation consentie par l'Assemblée Générale de la Société du 14 avril 2010.

Le présent rapport rappelle les attributions gratuites d'actions réalisées au cours des exercices 2010 et 2011 et précise celles réalisées au cours de l'exercice 2012.

### 1. Attribution gratuite d'actions en 2010

Le Conseil d'administration d'Eurosic a, lors de sa réunion du 14 avril 2010, décidé d'attribuer gratuitement 34 025 actions aux salariés de la Société et a, dans les limites définies par ladite assemblée générale, arrêté le règlement d'attribution d'actions. Les conditions du règlement, telles qu'adaptées par décision du Conseil d'administration, sont décrites ci-dessous.

Cette attribution se décompose de la manière suivante :

- 11 500 actions pour Monsieur Jean-Eric Vimont, Président Directeur Général, valorisées à la date de leur attribution, le 14 avril 2010, à 312 225 € ;
- 22 525 actions pour les salariés, valorisées à la date de leur attribution, le 14 avril 2010, à 611 554 €.

Les bénéficiaires pourront devenir propriétaires des actions à l'issue de la période d'acquisition s'achevant le 14 avril 2012.

#### 1.1 Constatation du critère de présence

Le Conseil d'administration du 17 avril 2012 a apprécié la condition de présence des bénéficiaires salariés et mandataire social dans l'entreprise au 16 avril 2012.

#### 1.2 Constatation du critère de performance opérationnelle pour les bénéficiaires de 2 000 actions ou plus

Le Conseil d'administration du 17 avril 2012 a constaté que les perspectives financières données au marché au titre des exercices 2010 et 2011 ont été atteintes.

#### 1.3 Constatation du critère de performance lié au cours de bourse de l'action Eurosic

Le Conseil d'administration du 17 avril 2012 a constaté que le critère de bourse lié à la moyenne des cours de clôture de l'action Eurosic lors des 20 séances de bourse précédant le jour de l'acquisition définitive, fixé à 24,37 € par action, était atteint.

En conséquence, le Conseil d'administration a constaté l'attribution définitive de 11 500 actions au bénéfice de Monsieur Jean-Eric VIMONT, mandataire social, et de 18 500 actions au bénéfice des salariés.

Les actions attribuées seront indisponibles jusqu'au 13 avril 2014 à minuit et seront inscrites au nominatif dans un compte comportant la mention de cette indisponibilité.

Les actions ainsi attribuées sont issues des actions auto-détenues acquises par la Société dans le cadre de son programme de rachat et affectées à cet objectif.

### 2. Attribution gratuite d'actions en 2011

Le Conseil d'administration d'Eurosic a, lors de sa réunion du 15 février 2011, décidé d'attribuer gratuitement aux salariés de la Société 37 000 actions et a, dans les limites définies par l'assemblée générale du 14 avril 2010,

arrêté le règlement d'attribution d'actions. Les conditions du règlement, telles qu'adaptées par décision du Conseil d'administration, sont décrites ci-dessous.

Cette attribution se décomposait de la manière suivante :

- 10 000 actions pour Monsieur Jean-Eric Vimont, Président Directeur Général, valorisées à la date de leur attribution, le 15 février 2011, à 314 900 € ;
- 27 000 actions pour les salariés valorisées à la date de leur attribution, le 15 février 2011, à 850 230 €.

Lors de sa réunion du 17 avril 2012, le Conseil a décidé de mettre fin au mandat de Président Directeur Général de Monsieur Jean-Eric Vimont avec prise d'effet à l'issue de l'assemblée Générale du 17 avril 2012. Par conséquent, l'attribution de 10 000 actions à son profit est devenue caduque.

Les bénéficiaires membres du personnel salarié pourront devenir propriétaires des actions à l'issue de la période d'acquisition s'achevant le 15 février 2013.

## **2.1 Conditions d'acquisition définitive des actions**

L'acquisition définitive des actions attribuées n'interviendra à l'issue de la période d'acquisition que si les critères suivants sont satisfaits.

### **2.1.1 Critère applicable à l'ensemble des bénéficiaires**

Tout bénéficiaire devra avoir été salarié et/ou mandataire social de la Société ou d'une des sociétés liées pendant toute la durée de la période d'acquisition et l'être au jour de l'acquisition définitive.

### **2.1.2 Critères complémentaires applicables à l'ensemble des bénéficiaires mandataires sociaux et des bénéficiaires membres du personnel salarié dont l'attribution gratuite a porté sur plus de 2.000 actions**

S'agissant de cette catégorie de bénéficiaires, les deux critères complémentaires ci-dessous s'appliqueront :

- la moyenne des 20 séances de bourse de l'action Eurosic précédant le jour de l'acquisition définitive des actions devra être au minimum égale à 27,11 euros par action ; et
- la Société devra avoir respecté les perspectives financières données au marché durant la période d'acquisition relatives au cash flow courant ou tout autre indicateur de performance opérationnelle, à savoir, pour les exercices 2011 et 2012, la confirmation sur la base des comptes arrêtés à la clôture de l'exercice des perspectives financières données au marché en début d'exercice ou de tout autre indicateur de performance opérationnelle fixé en début d'exercice par le Conseil d'administration.

Il est précisé que les perspectives financières données au marché par la Société, en fonction desquelles la réalisation des critères d'acquisition ci-dessus sera constatée par le Conseil d'administration, seront communiquées chaque année par Eurosic aux bénéficiaires mandataires sociaux et aux bénéficiaires membres du personnel salarié dont l'attribution a porté sur plus de 2 000 actions.

En ce qui concerne le critère de performance opérationnelle au titre de l'exercice 2011 du plan d'attribution gratuite d'actions, le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 15 février 2012, a constaté la réalisation du critère retenu, à savoir une progression du cash flow courant supérieure à 5%.

En ce qui concerne le critère de performance opérationnelle au titre de l'exercice 2012 du plan d'attribution gratuite d'actions, le Conseil d'administration sera appelé, lors de sa réunion du 21 février 2013, à constater la réalisation du critère retenu, à savoir une progression du cash flow courant supérieure à 10%.

## **2.2 Nombre d'actions acquises**

### **2.2.1 S'agissant des bénéficiaires membres du personnel salarié dont l'attribution gratuite a porté sur 2.000 actions ou moins**

Si la condition de présence est satisfaite, le bénéficiaire deviendra dans tous les cas propriétaire de la totalité des actions qui lui ont été attribuées gratuitement.

Les bénéficiaires devront conserver pendant la période de conservation fixée à 2 ans les actions qui lui ont été attribuées définitivement dans le cadre de ce plan d'attribution.

### 2.2.2 S'agissant des bénéficiaires membres du personnel salarié dont l'attribution gratuite a porté sur plus de 2.000 actions

Si la condition de présence est satisfaite :

- le bénéficiaire deviendra dans tous les cas propriétaire des 2.000 premières actions qui lui ont été attribuées gratuitement et ce même si les autres conditions ne sont pas satisfaites ;
- et si la moyenne des 20 séances de bourse de l'action Eurosic précédant le jour de l'acquisition définitive des actions est égale ou supérieure à 27,11 € 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 présence) ;
- et si les critères de performance opérationnelle sont satisfaits mais que la moyenne des 20 séances de bourse de l'action Eurosic est inférieure à 27,11 €, 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 présence) ;
- et que les deux conditions complémentaires de cours de bourse et de performance opérationnelle sont réunies, le bénéficiaire deviendra à l'issue de la période d'acquisition propriétaire de la totalité des actions qui lui ont été attribuées gratuitement.

Les bénéficiaires devront conserver pendant la période de conservation fixée à 2 ans les actions qui leur ont été attribuées définitivement dans le cadre de ce plan d'attribution.

### **3. Attribution gratuite d'actions en 2012**

Le Conseil d'administration a, lors de sa réunion du 15 février 2012, décidé d'attribuer gratuitement aux salariés de la Société 23 750 actions et a, dans les limites définies par l'assemblée générale du 15 avril 2011, arrêté le règlement d'attribution d'actions. Les conditions du règlement, telles qu'adaptées par décision du Conseil d'administration, sont décrites ci-dessous.

Cette attribution se décompose de la manière suivante :

- 23 750 actions pour les salariés valorisées à la date de leur attribution, le 15 février 2012, à 722 000 €.

Les bénéficiaires pourront devenir propriétaires des actions à l'issue de la période d'acquisition s'achevant le 15 février 2014.

#### **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 Critère complémentaire applicable à l'ensemble des bénéficiaire dont l'attribution gratuite a porté sur plus de 750 actions**

S'agissant de cette catégorie de bénéficiaires, le critère complémentaire suivant s'appliquera : la Société devra avoir respecté les perspectives financières données au marché durant la période d'acquisition relatives au cash flow courant ou tout autre indicateur de performance opérationnelle, à savoir, pour les exercices 2012 et 2013, la confirmation sur la base des comptes arrêtés à la clôture de l'exercice des perspectives financières données au marché en début d'exercice ou de tout autre indicateur de performance opérationnelle fixé en début d'exercice par le Conseil d'administration.

Pour l'exercice 2012, les perspectives financières données au marché fixent une progression du cash flow courant par action supérieure à 10%.

En ce qui concerne le critère de performance opérationnelle au titre de l'exercice 2012 du plan d'attribution gratuite d'actions, le Conseil d'administration sera appelé, lors de sa réunion du 21 février 2013, à constater la réalisation du critère retenu, à savoir une progression du cash flow courant supérieure à 10%.

### **3.2 Nombre d'actions acquises**

#### **3.2.1 S'agissant des bénéficiaires membres du personnel salarié dont l'attribution gratuite a porté sur 750 actions ou moins**

Si la condition de présence est satisfaite, le bénéficiaire deviendra dans tous les cas propriétaire de la totalité des actions qui lui ont été attribuées gratuitement.

Les bénéficiaires devront conserver pendant la période de conservation fixée à 2 ans les actions qui leur ont été attribuées définitivement dans le cadre de ce plan d'attribution.

#### **3.2.2 S'agissant des bénéficiaires membres du personnel salarié dont l'attribution gratuite a porté sur plus de 750 actions**

Si les conditions de présence et de performance opérationnelles ci-dessus sont satisfaites, le bénéficiaire deviendra propriétaire de la totalité de ces actions qui lui auront été attribuées gratuitement. Si seule la condition de présence est satisfaite mais que la condition de performance opérationnelle ne l'est pas, le bénéficiaire ne deviendra propriétaire que des 750 premières actions.

Les bénéficiaires devront conserver pendant la période de conservation fixée à 2 ans les actions qui leur ont été attribuées définitivement dans le cadre de ce plan d'attribution.

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.

## **Le Conseil d'administration**

## **I.11 RAPPORTS CONDENSES DES EXPERTS IMMOBILIERS**

### **I.11.1 Rapport condensé des experts relatif aux actifs de bureaux et de diversification hors logements**

#### **DTZ Eurexi**

Siège social : 8 rue de l'Hôtel de ville - 92200 Neuilly Sur Seine

#### **CBRE Valuation**

Siège social : 145 rue de Courcelles 75017 Paris

#### **Catella Valuation**

Siège social : 15/25 boulevard de l'Amiral Bruix - 75116 Paris

Paris, le 31 janvier 2012

Nous avons l'honneur de vous remettre, ci-joint, notre rapport condensé concernant l'estimation au 31 décembre 2012 de la valeur vénale d'actifs propriétés du GROUPE EUROSIC.

Le rapport figurant ci-après constitue un rapport condensé reproduit avec l'accord respectif des sociétés d'expertise DTZ Eurexi, CBRE Valuation et Catella Valuation

#### **1. Contexte général de la mission**

##### **Cadre général**

Le Groupe EUROSIC nous a demandé, par contrats d'expertises, de procéder à l'estimation de la valeur vénale des actifs de son patrimoine. Cette demande s'inscrit dans le cadre de l'évaluation semestrielle de son patrimoine.

Nos missions sont réalisées en toute indépendance.

Les sociétés d'Expertises DTZ Eurexi, CBRE Valuation et Catella Valuation n'ont aucun lien capitalistique avec le Groupe EUROSIC.

Les sociétés d'Expertises DTZ Eurexi, CBRE Valuation, et Catella Valuation confirment que les évaluations ont été réalisées par et sous la responsabilité d'évaluateurs qualifiés.

Les honoraires annuels facturés au Groupe EUROSIC sont déterminés avant la campagne d'évaluation. Ils représentent moins de 10% du chiffre d'affaires de chaque société d'expertise.

La rotation des experts est organisée par le Groupe EUROSIC.

Nous n'avons pas identifié de conflit d'intérêt sur cette mission.

La mission est en conformité avec la recommandation de l'AMF sur la représentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées publiées le 8 février 2010.

##### **Mission actuelle**

Notre mission a porté sur l'évaluation de la valeur vénale de 44 actifs en France. Pour cette mission, le Groupe EUROSIC nous a demandé de réaliser des expertises initiales, des actualisations sur pièces ou avec visites lorsque les actifs ont fait l'objet d'une expertise initiale depuis moins de 4 ans.

Notre mission a porté sur l'estimation de la valeur vénale en l'état d'occupation annoncé au 31 décembre 2012.

Les actifs expertisés sont tous situés sur le territoire national. Il s'agit d'actifs de placement détenus en pleine propriété ou en copropriété ou en bail à construction, par le Groupe EUROSIC. Les actifs sont des bureaux, des commerces, des plateformes logistiques ou des ensembles de loisirs.

Les actifs des différents portefeuilles sont loués à divers preneurs dans le cadre de baux commerciaux pourvus ou non de périodes fermes de 3, 6, 9, ou 12 ou 15 ans ou de baux dérogatoires.

Il est rappelé ici que lorsque le mandant est preneur aux termes d'un contrat de crédit bail, l'Expert effectue exclusivement l'évaluation des biens sous jacents au contrat et non le contrat de crédit bail. De la même façon, lorsqu'un bien immobilier est détenu par une société ad hoc, la valeur de ce dernier a été estimée selon l'hypothèse de la vente de l'actif immobilier sous jacent et non pas celle de la société.

## **2. Conditions de réalisation**

### **Eléments d'étude**

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués, et qui sont supposés sincères et correspondre à l'ensemble des informations et documents en possession ou à la connaissance du mandant, susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur vénale du portefeuille. Ainsi, nous ne consultons pas les titres de propriété et les actes d'urbanisme.

### **Référentiels**

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

Les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000,

La Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière,

Principes posés par le code de déontologie des SIIC.

### **Méthodologie retenue**

Pour les actifs constitutifs des différents portefeuilles, s'agissant de biens d'investissement, nous avons retenu la méthode par le rendement ainsi que la méthode par « discounted cash flow ».

## **3. Valeur vénale globale**

### 3-1/ Valeur vénale expertisée par la société d'expertise DTZ Eurexi

La valeur vénale globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif.

- Présentation des valeurs d'expertises par classe d'actifs :

<b>Typologie</b>	<b>Valorisation</b>	<b>Nombre d'actifs</b>
Actifs bureaux	409 550 000 € HF HD	7
Actifs commerces	4 100 000 € HF HD	1
Actifs de diversification	0 € HF HD	0
<b>Total</b>	<b>413 650 000 € HF HD</b>	<b>8</b>

- (Observations (éventuelles) de l'expert DTZ Eurexi)

La valeur ci-dessus ne comprend que 50% de la valorisation de l'immeuble Terra Nova II (Quote-part Eurosic).

### 3-2/ Valeur vénale expertisée par la société d'expertise Catella Valuation

La valeur vénale globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif.

- Présentation des valeurs d'expertises par classe d'actifs :

<b>Typologie</b>	<b>Valorisation</b>	<b>Nombre d'actifs</b>
Actifs bureaux	305 580 000 € HF HD	4
Actifs de diversification	264 010 000 € HF HD	18
<b>Total</b>	<b>569 590 000 € HF HD</b>	<b>22</b>

- (Observations (éventuelles) de l'expert Catella Valuation)

### 3-3/ Valeur vénale expertisée par la société d'expertise CBRE Valuation

La valeur vénale globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif.

- Présentation des valeurs d'expertises par classe d'actifs :

<b>Typologie</b>	<b>Valorisation</b>	<b>Nombre d'actifs</b>
Actifs bureaux	256 310 000 € HF HD	14
Actifs de diversification	0 € HF HD	0
<b>Total</b>	<b>256 310 000 € HF HD</b>	<b>14</b>

- (Observations (éventuelles) de l'expert CBRE Valuation)

#### **4. Observations générales**

Ces valeurs s'entendent sous réserve de stabilité du marché et de l'absence de modifications notables des immeubles entre la date des expertises et la date de valeur.

Ce rapport condensé est un élément indissociable de l'ensemble des travaux réalisés par chacun des Experts dans leur mission.

Chacun des Experts confirme les valeurs des immeubles dont il a lui-même réalisé l'expertise ou l'actualisation, sans prendre de responsabilité pour celles effectuées par les autres cabinets d'expertise.

Sté d'expertise DTZ EUREXI

Philippe DORION

Directeur

Sté d'expertise CBRE Valuation

Anne DIGARD

Directeur

Sté d'expertise Catella Valuation

Jean-François DROUET

Directeur

### **I.11.2 Rapport condensé des experts relatif aux actifs de logements**

#### **Quadral Expertise**

Siège social : 24 ter rue du Général De Gaulle - 57050 LE BAN SAINT MARTIN

Paris, le 31 janvier 2012

Monsieur,

Nous avons l'honneur de vous remettre, ci-joint, notre rapport condensé concernant l'estimation au 31 décembre 2012 de la valeur vénale d'actifs propriétés du GROUPE EUROSIC.

Le rapport figurant ci-après constitue un rapport condensé reproduit avec l'accord de la société d'expertise Quadral Expertise.

## **1. Contexte général de la mission**

### **Cadre général**

Le Groupe EUROSIC nous a demandé, par contrats d'expertises, de procéder à l'estimation de la valeur vénale des actifs de son patrimoine "GARDEN". Cette demande s'inscrit dans le cadre de l'évaluation semestrielle de son patrimoine.

Nos missions sont réalisées en toute indépendance.

La société d'Expertise QUADRAL Expertise n'a aucun lien capitalistique avec le Groupe EUROSIC.

La société QUADRAL confirme que les évaluations ont été réalisées par et sous la responsabilité d'évaluateurs qualifiés.

Les honoraires annuels facturés au Groupe EUROSIC sont déterminés avant la campagne d'évaluation. Ils représentent moins de 20% du chiffre d'affaires de la société Quadral Expertise.

La rotation des experts est organisée par le Groupe EUROSIC.

Nous n'avons pas identifié de conflit d'intérêt sur cette mission.

La mission est en conformité avec la recommandation de l'AMF sur la représentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées publiées le 8 février 2010.

### **Mission actuelle**

Notre mission a porté sur l'évaluation de la valeur vénale de 609 actifs en France. Pour cette mission, le Groupe EUROSIC nous a demandé de réaliser des expertises initiales, des actualisations sur pièces ou avec visites.

Notre mission a porté sur l'estimation de la valeur vénale en l'état d'occupation annoncé au 31 décembre 2012.

Les actifs expertisés sont tous situés sur le territoire national. Il s'agit d'actifs de placement détenus en pleine propriété ou en copropriété ou en bail à construction, par le Groupe EUROSIC. Les actifs sont des appartements, des garages et des maisons individuelles.

Les actifs sont loués à divers preneurs dans le cadre de baux civils.

Il est rappelé ici que lorsque le mandant est preneur aux termes d'un contrat de crédit bail, l'Expert effectue exclusivement l'évaluation des biens sous jacents au contrat et non le contrat de crédit bail. De la même façon, lorsqu'un bien immobilier est détenu par une société ad hoc, la valeur de ce dernier a été estimée selon l'hypothèse de la vente de l'actif immobilier sous jacent et non pas celle de la société.

## **2. Conditions de réalisation**

### **Eléments d'étude**

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués, et qui sont supposés sincères et correspondre à l'ensemble des informations et documents en possession ou à la connaissance du mandant, susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur vénale du portefeuille. Ainsi, nous ne consultons pas les titres de propriété et les actes d'urbanisme.

### **Référentiels**

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

- Les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000,
- La Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière,
- Principes posés par le code de déontologie des SIIC.

### **Méthodologie retenue**

Pour les actifs constitutifs des différents portefeuilles, nous avons retenu les méthodes par comparaison et par le rendement pour la définition des valeurs unitaires, la méthode par « discountedcash flow » pour la valeur globale des actifs dans le contexte de leur exploitation locative actuelle, telle qu'elle résulte des différents baux cadres communiqués à l'expert.

## **3. Valeur vénale globale**

### **3-1/ Valeur vénale expertisée par la société d'expertise QUADRAL**

La valeur vénale globale correspond à la valeur de l'ensemble des actifs dans le contexte de leur exploitation locative actuelle, telle qu'elle résulte des différents baux cadres communiqués à l'expert.

➤ Présentation des valeurs d'expertises par classe d'actifs :

<b>Typologie</b>	<b>Valorisation</b>	<b>Nombre d'actifs</b>
Actifs logement	119 410 000 € HF HD	609
Actifs de diversification	0 € HF HD	0
<b>Total</b>	<b>119 410 000 € HF HD</b>	<b>609</b>

#### **4. Observations générales**

Ces valeurs s'entendent sous réserve de stabilité du marché et de l'absence de modifications notables des immeubles entre la date des expertises et la date de valeur.

Ce rapport condensé est un élément indissociable de l'ensemble des travaux réalisés par la société d'expertise dans sa mission.

La société d'expertise confirme les valeurs des immeubles dont elle a elle-même réalisé l'expertise ou l'actualisation.

Monsieur Jean-François PREVOT  
Directeur Général  
de Quadral Expertise

## II. RAPPORT SUR LE DEVELOPPEMENT DURABLE

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

Dans ce contexte, Eurosic a amorcé depuis 2008 une démarche de développement durable dans le but d'anticiper les attentes du marché. Cette démarche s'inscrit dans une politique globale de développement durable traduite par des objectifs ambitieux appliqués aux nouveaux développements, une dynamique d'amélioration du patrimoine existant et des audits environnementaux et/ou énergétiques, mais aussi par sa politique managériale d'entreprise.

En 2012, la société a initié une démarche de responsabilité sociétale en entreprise, en offrant aux collaborateurs une nouvelle approche du confort et du bien-être sur leur lieu de travail. Cet aspect fait l'objet d'une partie spécifique du rapport de développement durable qui présente les actions communes menées par la direction et ses équipes.

<b>Panorama de l'année 2012</b>	<p><i>L'année 2012 a été riche en actions durables pour Eurosic, du lancement des baux verts aux certifications environnementales sur les actifs en exploitation, en passant par le lancement de plusieurs développements avec de fortes ambitions environnementales.</i></p> <p>Les principaux faits marquants en termes d'environnement sont listés ci-dessous :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Avril 2012 : Terra Nova II (Montreuil-sous-Bois - 93) reçoit le certificat HQE Exploitation pour mise en place de la démarche sur les parties communes, dont Eurosic est porteur. Profil retenu : 8 cibles Très Performantes, 5 cibles Performantes et 1 cible Base</li><li>- Juillet 2012 : Lancement d'une campagne de centralisation des consommations en énergie et en eau et de la production de déchets auprès de tous les locataires de bureaux et de commerces.</li><li>- Septembre 2012 : Lancement d'une nouvelle vague d'audits énergétiques et environnementaux du patrimoine existant - Actifs concernés : Galaxia, Panoramic, Insula, Inedys et Porte Sud.</li><li>- 6 décembre 2012 : Signature d'un bail vert avec EADS sur la totalité de l'ensemble Galaxia à Blagnac (31), soit 15 414 m<sup>2</sup> répartis sur trois immeubles.</li><li>- 7 décembre 2012 : Audit de maintien de la certification HQE Exploitation Bâtiments tertiaires en Exploitation sur les parties communes de l'immeuble Quai 33 avec 9 cibles Très Performantes (TP) sur 14, le certificat a été réceptionné le 22 janvier 2013.</li><li>- 12 décembre 2012 : Signature d'un bail vert avec ADL Partner sur leurs locaux de Montreuil de l'immeuble Terra Nova II.</li><li>- 28 décembre 2012 : Signature de baux verts avec Natixis sur l'immeuble Grand Seine situé quai d'Austerlitz à Paris (13<sup>ème</sup>) et avec ATOS Worldline sur les locaux de la zone industrielle de Lille Seclin.</li></ul>
---------------------------------	---

## II.1 DONNEES ENVIRONNEMENTALES

### II.1.1 POLITIQUE GENERALE EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

#### Eurosic en chiffres sur l'année 2012

**1,4 M€** : valeur du patrimoine au 31 décembre 2012

512 648 m<sup>2</sup> de surface locative répartie sur toute la France, dont 343 906 m<sup>2</sup> dédiés aux activités de bureaux et de commerces

**67 368 m<sup>2</sup>** bénéficient d'une **annexe environnementale signée**, soit 20% de la surface locative des bureaux et commerces

**32 %** du patrimoine bénéficie d'une **certification HQE Construction ou HQE Exploitation**

**31 %** du patrimoine non certifié **bénéficie d'un audit environnemental et/ou énergétique** et **26 % est en cours d'audit**

100% des développements en cours visent a minima une certification environnementale

#### Des objectifs ambitieux

##### Environnement

	Échéance
50 % du patrimoine avec des performances environnementales et énergétiques certifiées	2015
50% du patrimoine non certifié avec un audit environnemental et/ou énergétique	2013
100% de baux verts pour les bureaux et les commerces, en incluant les baux inférieurs à < 2000 m <sup>2</sup>	2015
Suivi des consommations d'énergie, d'eau et de la production de déchets sur 70% du patrimoine	2013
100% des développements avec une certification environnementale	Permanent

##### Social

Développer une politique de diversité	2013
Sensibiliser et former les collaborateurs aux bonnes pratiques environnementales	Permanent

##### Sociétal

Développer la politique de mécénat	Permanent
------------------------------------	-----------

#### II.1.1.1 Organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales et, le cas échéant, les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement

Afin de se donner les moyens de ses ambitions tant sur le plan éthique qu'économique, Eurosic a mobilisé, depuis 2008, ses administrateurs au sein d'un Comité de développement durable, lequel a déterminé les actions prioritaires d'Eurosic en la matière. Le Comité est également en charge du suivi des actions mises en œuvre afin de circonscrire les risques inhérents aux actifs détenus, de préconiser de nouvelles actions le cas échéant et d'évaluer la qualité du service offert aux clients locataires en matière de développement durable. En 2012, ils se sont tenus le 13 juin et le 29 novembre.

Dans le but d'anticiper l'évolution des textes législatifs et réglementaires en constante évolution et d'optimiser les performances durables du patrimoine d'Eurosic, le Comité a validé la dynamique d'amélioration du patrimoine visant les actifs en cours de développement et le patrimoine existant, présentée ici.

1. Des objectifs ambitieux pour les nouvelles opérations

Eurosic vise l'obtention d'au moins une certification environnementale associée à un label de haute performance énergétique pour toutes ces opérations de développement en rénovation comme en construction. La certification HQE est à ce jour privilégiée, cependant Eurosic s'est fixé pour objectif l'obtention d'une double ou d'une triple certification selon la localisation du projet, le profil des locataires pressentis et la valorisation de l'actif.

Sans se prémunir d'un profil environnemental type, Eurosic répond aux besoins de ses parties prenantes, en visant l'éco-efficience tant du point de vue des performances énergétiques, environnementales que du confort des futurs utilisateurs, en visant un profil environnemental ambitieux allant au-delà du minimum requis par les certifications.

L'année 2012 a été riche en lancement de nouveaux développements qui illustrent parfaitement la politique environnementale développée à l'heure actuelle par Eurosic :

- **Euler** est une opération de rénovation parisienne d'un immeuble de bureaux de 13 300 m<sup>2</sup>. L'engagement porte sur l'obtention de trois certifications environnementales reconnues aux niveaux national et international avec la démarche française NF Bâtiments tertiaires en rénovation - Démarche HQE® - niveau Excellent, la démarche anglaise BREEAM Europe Commercial - niveau Very Good et la démarche américaine LEED Core&Shell - médaille d'Or. En complément de ces certifications, une performance énergétique ambitieuse est recherchée avec l'obtention du label BBC Effinergie Rénovation.
- **Laffitte - Lafayette** - Cette opération combine la rénovation d'un immeuble de logements et celle d'un immeuble de bureaux. Située à l'angle de la rue Lafayette et de la rue Laffitte à Paris (9<sup>ème</sup>), cette opération est ambitieuse d'un point de vue énergétique et environnemental en visant la certification HQE Rénovation associée à l'obtention du label BBC Effinergie Rénovation pour la partie bureaux, malgré les contraintes liées à l'aspect historique de l'enveloppe et des pièces à conserver en l'état.
- **Lyon Panoramic II** - Ce futur immeuble de bureaux ambitionne l'obtention de 2 certifications : BREEAM Europe Commercial et HQE Construction et, en attendant les futurs labels de haute performance énergétique, respecte le cahier des charges proposé par le collectif Effinergie pour la RT 2012 (le label Effinergie +), c'est-à-dire la réduction des consommations de-40%, une enveloppe bioclimatique améliorée de 20%, ainsi que des objectifs qualitatifs comme un test d'étanchéité à l'air, des compteurs supplémentaires et l'affichage des consommations.

#### 2. Une connaissance du parc approfondie pour une politique de travaux volontariste

##### a. Audits énergétiques et environnementaux

Sur son patrimoine existant, Eurosic a entamé depuis 2009, un audit progressif de ces actifs de bureaux. Il comporte deux volets axés sur l'évaluation de la performance énergétique et du potentiel de certification HQE Exploitation.

En 2013, Eurosic a prévu d'associer un volet social aux audits énergétiques et environnementaux menés, en faisant évaluer l'accessibilité de son patrimoine aux personnes à mobilité réduite.

Ces audits ont plusieurs applications directes, que ce soit :

- dans les plans pluriannuels de travaux et le remplacement des équipements lié aux opérations d'entretien-maintenance.
- dans les engagements en certification, les conclusions des audits ont mené à la certification HQE Exploitation de l'immeuble Terra Nova II obtenue en avril 2012 et a amorcé le travail d'engagement en certification HQE Exploitation portée par Natixis, mono-utilisateur des immeubles Grand Seine et Avant Seine (vendu en juin 2012).
- dans les comités d'échanges avec les locataires, renforcés depuis le développement de l'annexe environnementale. Les rapports sont présentés aux acteurs de l'exploitation de l'immeuble (locataires, facility manager, gestionnaire...) et forment un excellent moyen de sensibilisation à la performance environnementale.

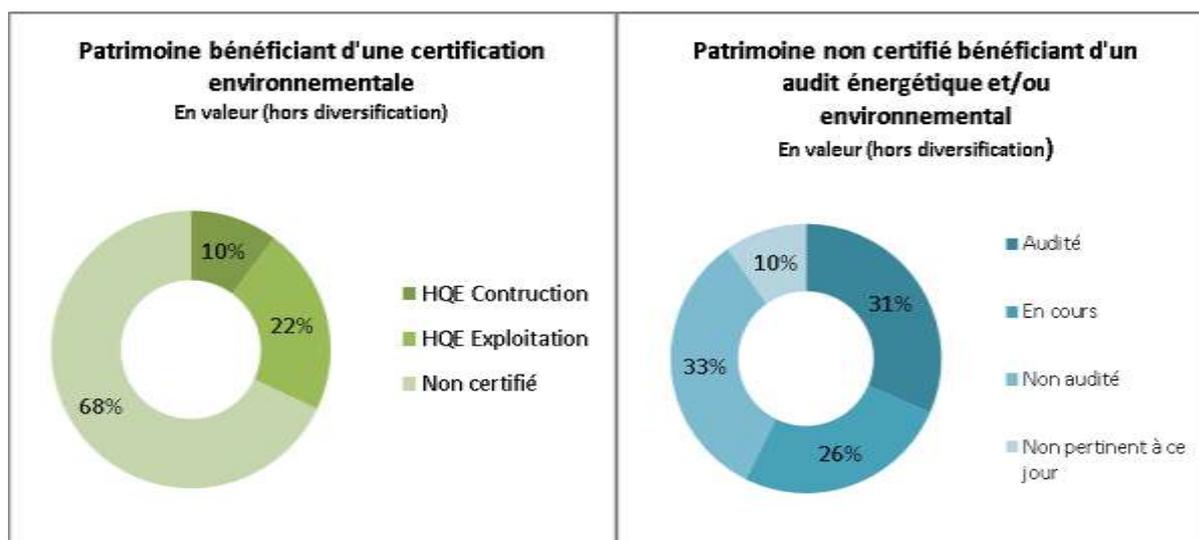
##### b. Suivi des indicateurs pour maîtrise des performances

En 2012, Eurosic a lancé une campagne de centralisation de la production de déchets et des consommations en énergie et en eau, auprès de tous les locataires de bureaux et de commerces. Initiée en milieu d'année, elle n'a pas permis de collecter les informations nécessaires pour la publication d'indicateurs chiffrés sur les consommations d'énergie et d'eau du patrimoine dès 2012. Cette campagne sera poursuivie en 2013 et complétée par une sensibilisation accrue des locataires et des facility managers.

Pour assurer un suivi des indicateurs Energie, eau et déchets sur le patrimoine et ainsi améliorer l'échange d'informations entre les facility managers et les équipes d'Eurosic, un contrat type pour les prestations multi-techniques et multi-services est en cours de développement. Ce dernier sera accompagné des outils adéquats, harmonisés à l'ensemble des actifs, comme le rapport d'activités.

Par ailleurs, en complément du déploiement des annexes environnementales imposé par la réglementation sur tous les baux supérieurs à 2000 m<sup>2</sup>, Eurosic continuera de proposer l'annexe environnementale à l'ensemble de ses locataires.

Cette politique volontariste d'améliorations des performances environnementales est concrétisée par un taux de certification de 32% du patrimoine en valeur. Ce ratio se décompose entre la certification HQE Construction et la certification HQE Exploitation, qui représentent respectivement 10% et 22% du patrimoine.



La réalisation des audits environnementaux et énergétiques montrent que le patrimoine non certifié n'est pas laissé pour compte. En effet, la part du patrimoine audité s'élève aujourd'hui à 31% et devrait passer à 57% durant le premier semestre 2013, suite à la présentation des conclusions des audits en cours. 33% du patrimoine n'est pas audité au 31 décembre 2012, dont 10% sont considérés comme non pertinent à jour, étant occupés depuis moins d'un an ou figurant au plan de vente 2013.

#### II.1.1.2 Actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement

Les équipes d'Eurosic sont sensibilisées au développement durable et aux changements organisationnels qui lui sont associés. Suite à la validation de la politique développement durable par le comité Développement Durable du 29 novembre, deux réunions d'informations, une par site, sont programmées lors du premier trimestre 2013. Elles auront pour objectif d'exposer à tous les collaborateurs les ambitions environnementales d'Eurosic et leur application dans les tâches quotidiennes. Des actions sont déjà menées actuellement pour sensibiliser les équipes :

- En remboursant la totalité des frais de cartes de transports en commun et de location de vélos, pour sensibiliser à l'utilisation des transports doux
- En instaurant une politique d'achats responsables favorisant les produits recyclés et éco-labellisés et l'emploi d'entreprises d'insertion
- En limitant les déchets à la source, via la suppression des fournitures à usage unique
- En instaurant le tri des déchets de type piles, ampoules... et en 2013, le papier au poste de travail
- En agissant sur les petites tâches du quotidien avec le paramétrage des imprimantes en noir et blanc et en recto/verso

En 2013, Eurosic profitera de la semaine du développement durable début avril pour organiser des journées de sensibilisation à destination de ses collaborateurs et de ses preneurs.

#### II.1.1.3 Moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions

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.

Les principaux équipements et / ou matériaux étant soumis à ces dispositions sont :

⇒ Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Les ICPE relèvent en droit de la responsabilité de l'exploitant, lequel peut être soit le propriétaire, soit le locataire. Cette responsabilité est définie dans les clauses contractuelles des baux commerciaux et dépend de l'activité ou de l'équipement concerné.

Pour le patrimoine de bureaux, les ICPE recensées sont relatives aux installations de compression, aux procédés de chauffage ou à l'exploitation de transformateurs contenant des produits toxiques tels que les PCB.

A ce jour, Eurosic n'est pas titulaire des arrêtés d'exploitation d'ICPE présentes sur les sites. En revanche, le groupe s'emploie par la signature de baux verts à lister les ICPE exploitées par les preneurs et à recenser les arrêtés associés attestant de leur conformité.

Pour le patrimoine logistique, les ICPE concernent un panel plus large d'installations, principalement :

- Installations de réfrigération (rubrique 361, 2920 et 2921)
- installations de compression (rubrique 1136)
- installations de préparation alimentaire (rubriques 2220 et 2221)
- stockages de substances combustibles (rubrique 1510)

- ateliers de charge d'accumulateur (rubrique 2925)

L'exploitant est titulaire de l'arrêté d'exploitation pour tous les actifs du patrimoine logistique d'Eurosic.

Eurosic organise avec les locataires des actions de coordination et de contrôle lors de réunions d'échanges d'informations. Une société tierce et indépendante a été mandatée à deux reprises ces quatre dernières années pour auditer l'état des installations sur le patrimoine logistique, sa mission était étendue à la vérification de la conformité des ICPE.

Lors des acquisitions, Eurosic est vigilante au recensement des ICPE en présence et s'assure de leur conformité avec les réglementations en vigueur, ou le cas échéant, des travaux nécessaires à une mise en conformité.

#### ⇒ Amiante

Les Dossier Technique Amiante (DTA) sont suivis par les équipes d'Eurosic qui font leurs meilleurs efforts pour que les obligations réglementaires sur l'amiante soient respectées sur son patrimoine. Eurosic assure une totale transparence de sa gestion quant aux locataires et aux éventuels acheteurs, c'est pourquoi tous les actifs concernés possèdent leur DTA.

#### ⇒ Pollution des sols

Eurosic s'attache à limiter ce risque à la fois environnemental, sanitaire et financier, en faisant effectuer avant toute acquisition des expertises exhaustives se basant sur l'historique du site et en commandant, le cas échéant, des sondages complémentaires afin d'effectuer des vérifications en laboratoire.

Avant l'acquisition de son patrimoine logistique, Eurosic a fait réaliser des due diligences environnementales par ICF environnement, portant sur une analyse de la pollution des sols, des risques technologiques et naturels et la présence d'amiante.

#### II.1.1.4 Montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement

A ce jour, Eurosic n'exploite pas d'Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement et n'a donc pas de provisions ni de garanties pour les risques en matière d'environnement.

## **II.1.2 POLLUTION ET GESTION DES DECHETS**

### II.1.2.1 Mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets

A ce jour, la visibilité d'Eurosic sur les quantités de déchets d'activités produites sur son patrimoine est limitée. Les retours d'information les plus probants proviennent des actifs certifiés HQE Exploitation, à savoir Terra Nova II (Montreuil-sous-Bois - 93) et Quai 33 (Puteaux - 92). Ces données restent difficilement comparables selon les prestataires d'enlèvement et de traitement des déchets sélectionnés.

Eurosic déploie des actions correctives dans ce domaine, d'une part via la signature de bail vert dont la gestion des déchets est un point essentiel, et d'autre part en proposant sur les actifs multi-locataires un service de gestion commun géré par le facility manager. Cette dernière initiative permet à Eurosic de suivre en direct l'évolution de la production et d'optimiser les enlèvements pour un impact carbone limité.

De plus, les audits environnementaux lancés sur le patrimoine permettent de mettre en évidence, les actions à engager dans le but d'améliorer les systèmes de gestion des déchets mis en place sur nos actifs. C'est le cas de Terra Nova II (Montreuil-sous-Bois - 93), qui sera doté d'un espace de stockage des déchets couvert dès 2013.

Concernant les déchets liés aux opérations d'entretien et de maintenance, Eurosic demande dans les nouveaux contrats passés avec ses exploitants de fournir un rapport détaillé de la production et de la gestion des déchets produits par leur activité. Ces derniers doivent également tenir à disposition sur site toutes les attestations justifiant d'un enlèvement et d'un traitement par des organisations conformes à la réglementation. A ce jour, ces exigences valent pour les prestations d'entretiens multi techniques et des espaces verts.

En 2013, elles seront étendues aux prestations de nettoyage. Ces informations sont les premiers pas d'un suivi exhaustif des déchets en exploitation.

Sur ses opérations en développement, Eurosic veille à prévoir des locaux de stockage des déchets adaptés tant du point de vue de la bonne qualité sanitaire des espaces que de la facilité de gestion. En phase chantier aussi, la gestion des déchets constitue une préoccupation particulière pour Eurosic. La cible dédiée à la réalisation d'un chantier à faibles nuisances est visée au niveau Très Performant, ce qui signifie pour la certification HQE, une valorisation des déchets de chantier à hauteur de 50% minimum. Et ceci en privilégiant autant que possible la valorisation matière qui devra s'élever à au moins 20% de la production totale de déchets.

Avant l'opération de démolition de l'immeuble Antares à Toulouse, Eurosic a fait réaliser un diagnostic de gisement, qui a permis, en complément d'une estimation quantitative, d'identifier les filières de traitement les plus intéressantes en termes de valorisation. L'entreprise en charge de la démolition devra confronter les résultats du diagnostic à la production réelle, et justifier les filières de traitements qu'elle a privilégiées.

Par ailleurs, Eurosic a décidé d'instaurer la collecte sélective sur son siège parisien et son antenne toulousaine, en contractant avec une entreprise d'insertion pour le ramassage et l'élimination de ses déchets papiers. Ce tri sera effectif en 2013. La collecte sera effectuée lors d'une livraison de fourniture ou de l'enlèvement du courrier. La suppression de cette étape de collecte particulière aura un impact positif sur le bilan Carbone d'Eurosic.

## II.1.2.2 Prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité

Les principales nuisances générées par les activités d'Eurosic peuvent se caractériser en phase chantier. En 2012, Eurosic n'a pas lancé de chantier ou livré de nouvelles opérations permettant d'illustrer cette partie. Cependant, Eurosic a procédé à la démolition d'un immeuble de bureaux à Blagnac fin 2012 ; la faible durée du chantier (6 semaines) a limité les éventuelles nuisances générées. La zone d'activités est située à proximité de l'aéroport de Blagnac et concentre une activité de bureaux.

La limitation des nuisances sonores ou de toute autre forme de pollution (visuelle, olfactive...) est une préoccupation pour Eurosic, qui en a fait une priorité sur ses nouveaux développements. En effet, ces derniers visent tous un chantier à faibles nuisances très performant, ceci afin de garantir un niveau de nuisances limité aux riverains comme aux intervenants lors de la phase chantier.

## **II.1.3 UTILISATION DURABLE DES RESSOURCES**

### II.1.3.1 Consommation d'eau et d'approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales

Eurosic s'attache, dès la conception, à limiter les consommations en eau potable de ses immeubles en installant des systèmes hydro-économiques performants et en privilégiant les solutions alternatives telles que le recyclage des eaux pluviales pour les sanitaires ou l'arrosage des espaces verts.

En exploitation, les campagnes d'audit et l'institution du bail vert permettent d'élaborer les plans d'actions nécessaires à la limitation des consommations d'eau.

Eurosic travaille aux côtés de ses exploitants afin de suivre les consommations d'eau et identifier rapidement les éventuelles fuites. Les actifs certifiés HQE exploitation visent tous une cible "Gestion de l'eau" en performant, niveau qui impose à minima une réduction de 5% des consommations selon l'année de référence choisie.

### II.1.3.2 Consommation de matières premières et mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation

En 2012, Eurosic n'a pas lancé de chantier ou livré de nouvelles opérations permettant d'illustrer cette partie. En revanche, les développements actuels prennent en compte ces préoccupations, ce que prouve l'obtention de profils environnementaux ambitieux.

### II.1.3.3 Consommation d'énergie et mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables et rejets de gaz à effet de serre

La maîtrise des consommations énergétiques est au cœur des préoccupations d'Eurosic.

Pour cela, la priorité est donnée à la réduction des besoins énergétiques du bâtiment en proposant des enveloppes performantes et des principes architecturaux passifs et innovants. Vient ensuite la réduction des consommations d'énergie non renouvelable et des pollutions associées en privilégiant le recours aux énergies renouvelables locales et aux systèmes énergétiques à haut rendement et à faible émissions de polluants.

La politique Développement Durable impose de dépasser les réglementations thermiques en vigueur au moment des restructurations ou des constructions et de valoriser cet effort en visant l'obtention d'un label de haute performance énergétique.

Toutes les restructurations en cours visent l'obtention du label BBC rénovation, les constructions neuves quant à elles sont toutes soumises à la RT 2012 et respectent, dans l'attente de la promulgation des nouveaux labels par la DHUP (Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et du Patrimoine), le cahier des charges établi par le collectif Effinergie pour son label Effinergie +.

Sur les immeubles existants, comme indiqué au paragraphe II.1.1.1, Eurosic a entamé depuis 2009, un audit progressif de son patrimoine. Cet audit, réalisé par Cap Terre, comporte deux volets :

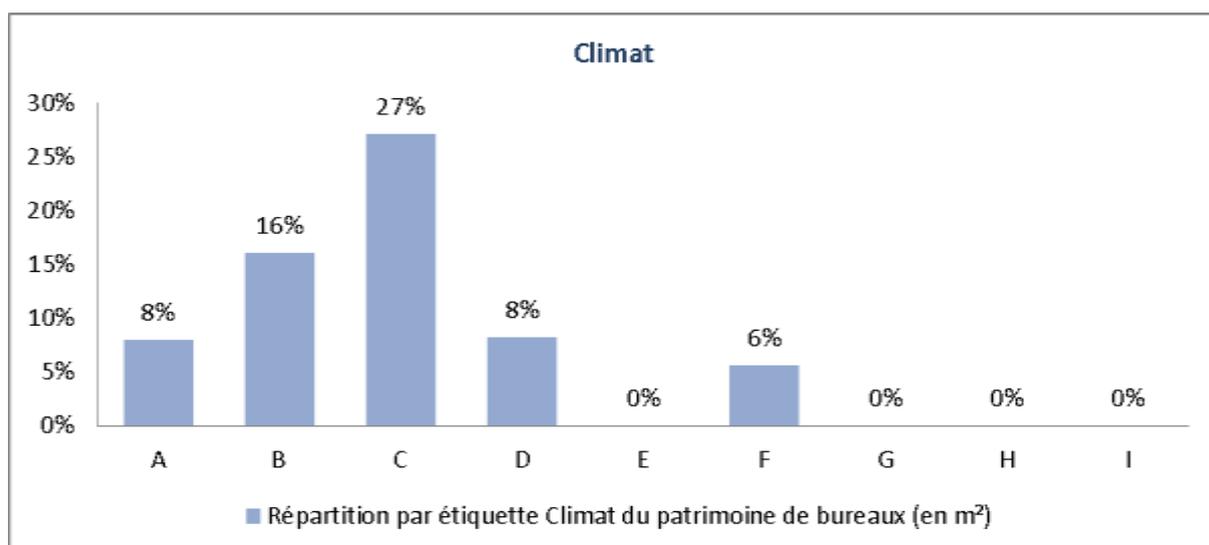
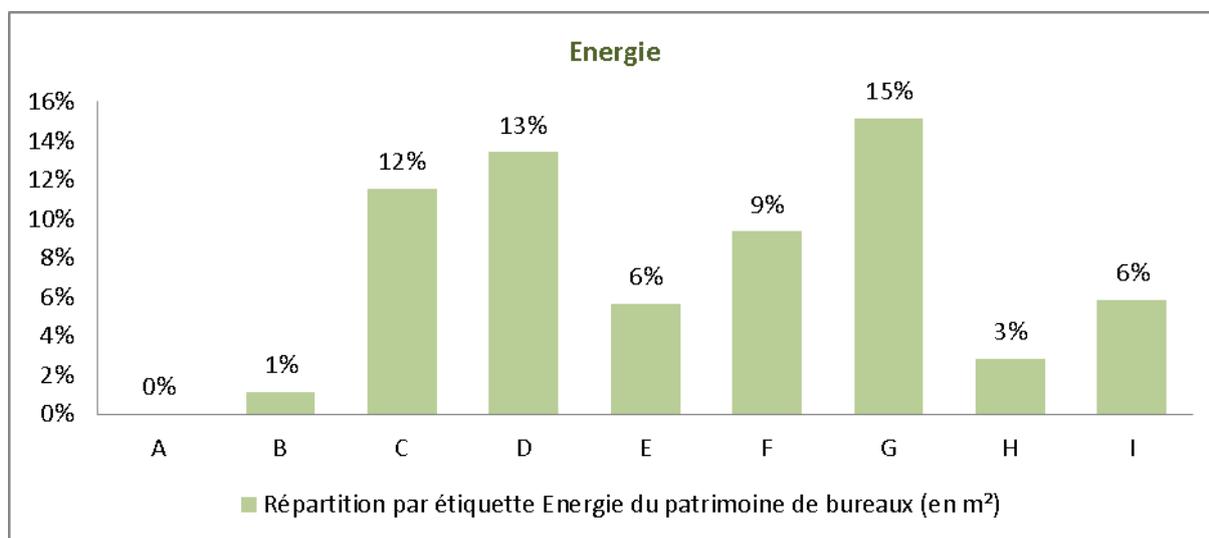
- Le premier axé sur l'évaluation de la performance énergétique qui permet de dégager des plans d'actions à retour d'investissement à plus ou moins long terme et les actions qui pourraient être menées pour être en conformité avec le label BBC Rénovation.
- Le deuxième volet concerne l'évaluation du potentiel de certification HQE Exploitation, qui permet de dégager en collaboration avec les utilisateurs, les actions qui devraient être mises en œuvre pour rendre l'actif certifiable et développer ses performances environnementales.

Les consommations énergétiques de l'année 2012 récoltées n'étant pas représentatives du patrimoine, la performance énergétique du patrimoine est présentée ci-dessous via la répartition des étiquettes "Energie" et "Climat" des DPE (Diagnostics de Performance Énergétique) selon la surface du patrimoine, au 31 décembre 2012.

Cependant, il faut noter que, même si les DPE reportés sont toujours valables, la date de réalisation de la plupart d'entre eux remonte à plusieurs années, et ne reflètent donc probablement pas les performances du patrimoine sur l'année 2012.

Cette information est représentative de 72% de la valeur du patrimoine et 65% de la surface du patrimoine de bureaux et de commerces. A ce stade, outre les 8% de la valeur du patrimoine et 21% des surfaces ne disposant pas de DPE, les DPE blancs et ceux des immeubles comprenant les consommations des data-centers présents sur le parc ont été exclus du périmètre.

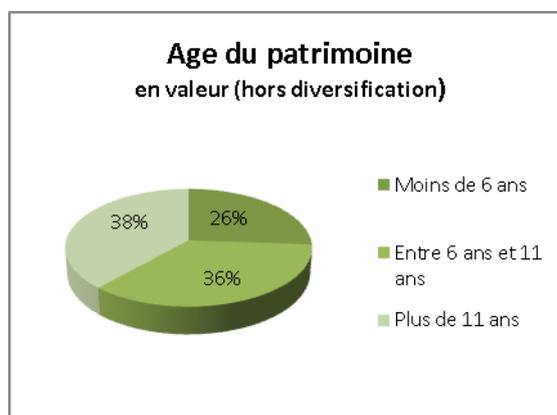
Que les valeurs des DPE soient pondérées par les surfaces ou la valeur du patrimoine, l'étiquette moyenne « Energie » se situe en F, avec une consommation d'énergie primaire respectivement de 365 kWep/m<sup>2</sup>.an et 407 kWep/m<sup>2</sup>.an ; l'étiquette moyenne « Climat » se situe quant à elle en C, avec des émissions en kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>.an de 17 en pondérant au prorata des surfaces et de 20 pondérée au prorata des valeurs.



Le schéma ci-contre présente l'âge du patrimoine sur la base des dates de demandes des permis de construire. Ces dernières permettent d'évaluer à quelle réglementation thermique (RT) a été soumise la construction des actifs.

Obligatoire dès le 1er juin 2001, la "RT 2000" a été la première réglementation thermique imposée aux bâtiments tertiaires, avec un calcul de consommations théoriques globales.

La RT 2005 rendue obligatoire le 1er septembre 2006, pour le tertiaire, a été remplacée par la RT 2012 le 26 octobre 2011.



#### II.1.3.4 Utilisation des sols

En 2012, Eurosic n'a pas lancé de chantier ou livré de nouvelles opérations permettant d'illustrer cette partie. En revanche, les opérations en cours de développement sont pour deux d'entre elles, des rénovations. Les terrains des opérations de constructions neuves sont occupés complètement ou en partie soit par des parkings

imperméables (extérieurs ou en silo) soit par un bâtiment existant. Comme pour la rénovation, elles ont, entre autres, pour objectif via l'obtention de niveaux de certifications ambitieux de limiter l'imperméabilisation de la parcelle existante, voire de l'améliorer.

#### II.1.3.5 Adaptation aux conséquences du changement climatique

L'élévation des températures sera un effet majeur du changement climatique. Eurosic s'emploie à atténuer son impact en réduisant les émissions de gaz à effet de serre de ses actifs, ceci en étudiant l'utilisation d'énergies renouvelables et locales, et des systèmes alternatifs de gestion de l'eau.

Afin de mesurer l'empreinte environnementale de ses immeubles, Eurosic a décidé de se doter à moyen terme d'une cartographie énergétique.

#### II.1.3.6 Mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité

Eurosic s'engage dans la préservation de la biodiversité tant sur ces actifs en développement que sur son patrimoine existant.

Eurosic a choisi pour certains développements en cours de recourir aux compétences d'un écologue, selon la situation de l'opération. Ce dernier est chargé suite à la réalisation de relevés faunistiques et floristiques à des périodes choisies de l'année, de faire des préconisations en faveur de la préservation et du développement de la biodiversité sur le projet.

Sur l'immeuble 52Hoche, vendu en cours d'exercice, siège actuel du cabinet d'avocats Allen&Overy, Eurosic a fait installer avec le concours du preneur 4 ruches. Cette installation participe à la protection et la sauvegarde des abeilles qui contribuent pour plus de 80% à la reproduction des plantes à fleurs et des espèces cultivées.

Sur son patrimoine de bureaux disposant d'espaces verts, Eurosic mène une politique de limitation des produits phytosanitaires. Les nouveaux contrats interdisent leur utilisation. Eurosic met à contribution ces prestataires pour développer les techniques de gestion alternatives en faveur de la biodiversité et du confort des occupants. Par exemple, Eurosic étudie avec son locataire du parc Cergy Saint Christophe, déjà équipés de ruches et d'hôtels à insectes, le recours à des animaux pour l'entretien de ses espaces verts ainsi que l'installation d'espaces d'habitation adaptés à la faune locale (hérissons, oiseaux...), ceci couplé à des actions de communication et de sensibilisation envers les occupants.

## **II.2 DONNEES SOCIETALES**

### **II.2.1 IMPACT TERRITORIAL, ECONOMIQUE ET SOCIAL DE L'ACTIVITE DE LA SOCIETE**

#### II.2.1.1 En matière d'emploi et de développement régional et sur les populations riveraines ou locales

Eurosic, en tant que foncière, participe au développement économique régional. La proximité du chantier est un critère de sélection des entreprises et bureaux d'études intervenants sur le projet.

De plus, Eurosic est propriétaire de deux parcs de loisirs loués aujourd'hui à Center Parcs : le domaine Hauts de Bruyères en Sologne et le domaine des Bois Francs en Normandie. Selon une étude réalisée par le preneur, l'exploitation d'un domaine génère 700 emplois. Les frais annuels de personnel qui s'élèvent, en moyenne, à 8.385.000 euros sont autant d'argent que les salariés réinjectent dans l'économie locale par leurs dépenses de vie courante.

L'étude a aussi montré que les résidences jouent aussi un rôle d'attraction majeur pour les régions : 70% des vacanciers qui choisissent Center Parcs découvrent pour la première fois la région de leur destination, 93% des clients recommanderaient le Domaine à leurs proches et 89 % ont l'intention de revenir.

Eurosic ne dispose pas de données chiffrées pour évaluer l'impact du Club Med des 2 Alpes, cependant ce complexe de loisirs offre un impact économique et social positif similaire.

### **II.2.2 Relations entretenues avec les personnes ou les organisations intéressées par l'activité de la société**

#### II.2.2.1 Les conditions du dialogue avec :

- les locataires

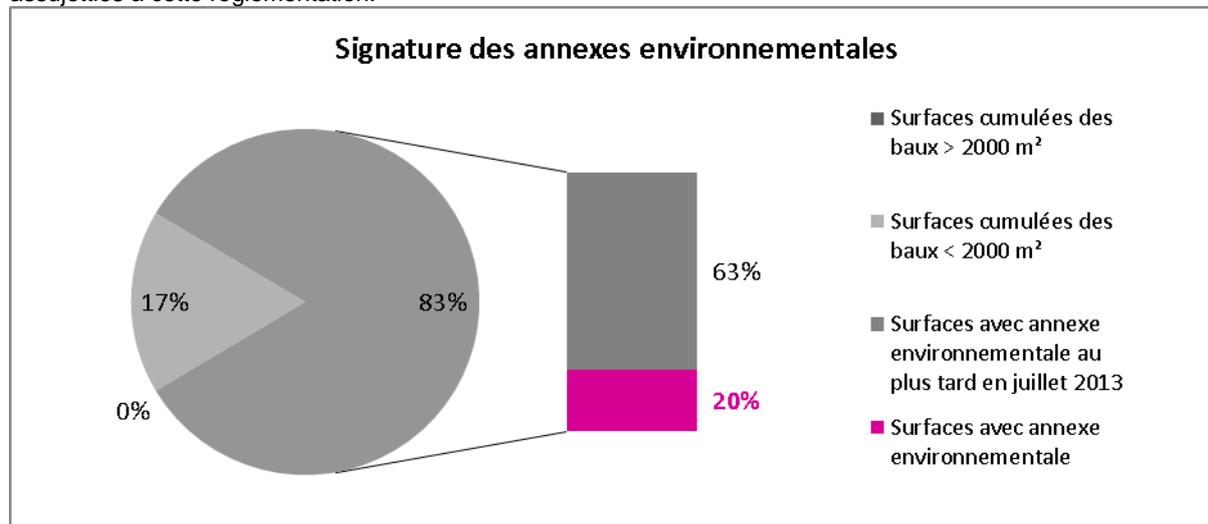
Le décret n°2011-2058 en date du 30 décembre 2011 a levé le voile sur le contenu de l'annexe environnementale rendue obligatoire par la loi dite "Grenelle II" pour les baux conclus ou renouvelés portant sur des locaux de plus de 2000 m<sup>2</sup> à usage de bureaux ou de commerces.

L'annexe environnementale est un véritable outil de dialogue sur le sujet. En effet, cette annexe impose au Bailleur et au Preneur de partager les informations et données relatives aux consommations d'énergie et d'eau et à la gestion des déchets, a minima une fois par an.

Eurosic va au-delà en étendant, avec l'accord des locataires concernés, le partage d'information à la qualité de l'air intérieur des locaux.

Les surfaces de bureaux et de commerces concernées par cette annexe environnementale représentent 83% de la surface totale locative.

En 2012, Eurosic a signé ses quatre premières annexes environnementales. Elles concernent 67 368 m<sup>2</sup> de surface locative, soit 20% de la surface totale du patrimoine de bureaux et de commerces et 24% des surfaces assujetties à cette réglementation.



Par ailleurs, mesurant les leviers comportementaux et d'échanges lié à ce nouvel outil, Eurosic propose la signature de cette annexe aux locataires non concernés par le décret en question, sur les actifs bénéficiant d'une certification environnementale en construction et/ou en exploitation.

Ces données participeront à l'amélioration des performances environnementales de l'actif. Pour le suivi et l'analyse de ces données, un comité de pilotage prévoit de réunir les parties a minima une fois par an.

En complément, Eurosic a prévu en 2013 l'élaboration d'un guide d'occupation environnementale et de bonnes pratiques à destination des occupants des locaux loués. Ces documents exposeront le fonctionnement de l'immeuble, la performance environnementale à l'entrée dans les locaux et les critères à prendre en compte en cas de changement d'équipement, de matériaux ou d'aménagement des locaux.

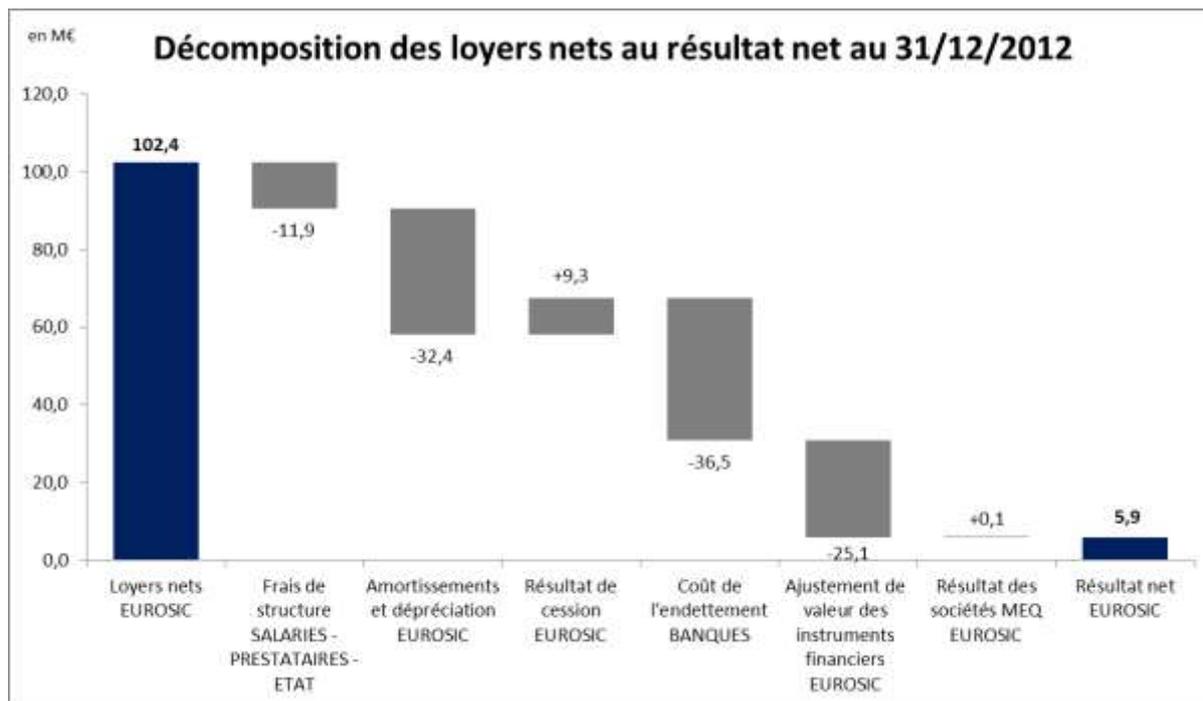
- les collectivités

Auprès des collectivités locales, Eurosic veille à respecter l'intégration du bâtiment dans son environnement local et prend en compte lors d'un développement ou d'une rénovation les intérêts des collectivités. Lors de la rénovation de la Tour Anjou, aujourd'hui Quai 33 (Puteaux - 92), la société a respecté la charte « agenda 21 » de la ville de Puteaux et a contribué à la réduction des nuisances sonores, le tri des déchets de chantier, la prise en compte de la qualité de l'air.

Sur ces opérations en développement actuellement, Eurosic consulte en phase amont du projet, les services de la Ville afin de prendre en compte au mieux leurs attentes. Sur une opération en cours de montage à Cergy-Pontoise, Eurosic s'est engagé à respecter les futures obligations liées à la gestion de l'eau prévue par la ville.

- Avec ses autres parties prenantes

Le graphique ci-dessous illustre la décomposition des loyers nets pour arriver au résultat net en date du 31 décembre 2011. Ces données illustrent l'allocation du chiffre d'affaires entre les parties prenantes.



#### II.2.2.2 Les actions de partenariat ou de mécénat

En 2012, Eurosic a commandé la totalité de ces cartes de vœux à l'Unicef.

#### II.2.3 Sous-traitance et fournisseurs

##### II.2.3.1 La prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux

##### II.2.3.2 L'importance de la sous-traitance et la prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale

Eurosic travaille à l'élaboration d'une charte d'achat responsable pour l'année 2013, qui s'appliquera à ses activités corporate, aux surfaces qu'elle occupe et à celles dont elle a la charge.

Des contrats type pour les prestations d'exploitation sont en cours d'élaboration. Des critères de développement durable ont déjà été intégrés aux appels d'offres lancés récemment, notamment pour les prestations de facility management et l'entretien des espaces verts.

Concrètement, cela se traduit par un chapitre et des critères de sélection dédiés à la politique environnementale de l'entreprise consultée, et à son application sur le site concerné. Les clauses reprennent les fondamentaux d'une démarche environnementale en imposant le suivi et le reporting des consommations en énergie et en eau, de la production et de la valorisation de déchets, de la politique d'achats à mettre en place.

#### II.2.4 Loyauté des pratiques

##### II.2.4.1 Les actions engagées pour prévenir la corruption

Eurosic s'oblige à effectuer une mise en concurrence pour toute commande de travaux et/ou de fournitures supérieure à 5 000 euros. La sélection s'appuie sur un tableau d'analyse des offres reprenant plusieurs critères objectifs comme le montant de l'offre au regard du temps humain prévu ou les références. Les critères sont pondérés selon l'importance et le contexte. Une procédure de sélection et de notation des entreprises sélectionnées est à l'étude pour 2013.

##### II.2.4.2 Mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs

Eurosic a toujours privilégié les cibles de confort et de bien-être dans le choix des actions à mener sur les opérations certifiées.

Cette politique est étendue aux actifs en exploitation au travers du bail vert. Eurosic a décidé d'ajouter aux thématiques traitées en priorité par le comité de pilotage, la qualité sanitaire de l'air intérieur. Ceci est une première étape à la sensibilisation des occupants.

Par ailleurs, Eurosic s'est engagée dans sa politique environnementale à réaliser des tests de qualité d'air avant l'entrée des preneurs dans les locaux. Sous condition de l'élaboration d'un cahier des charges précis, cette étude servira de base au suivi de la qualité de l'air intérieur dans les espaces loués.

Cette implication s'illustre également par la politique de maîtrise des risques menée par Eurosic, exposées aux II.1.1.3 et II.1.2.6.

## **II.2.5 Autres actions engagées en faveur des droits de l'homme**

### **II.2.5.1 Autres actions engagées en faveur des droits de l'homme**

Eurosic n'a pas d'activité à l'international et n'est pas soumis aux dispositions relatives aux conventions internationales.

## **II.3 DONNEES SOCIALES**

Les éléments présentés dans le présent rapport concernent les salariés de la société.

Les informations relatives à Monsieur Yan Perchet, Président Directeur Général, sont présentées dans le paragraphe 4.2.2 du rapport de gestion de la société, figurant au I.1 du présent document de référence.

### **II.3.1 EMPLOI**

#### **II.3.1.1 Effectif total et la répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique**

Au 31 décembre 2012, l'effectif total d'Eurosic s'élève à 36 salariés, tous à contrats à durée indéterminée.

L'ancienneté moyenne dans la Société est de 7 ans.

Cet effectif est en augmentation de 4 personnes comparé à celui de l'an passé. Depuis fin 2011, Eurosic a créé un établissement secondaire à Toulouse qui accueille 9 salariés.

Les cadres représentent près de 83% de l'effectif total.

L'effectif se compose de 18 femmes et 18 hommes, dont l'âge moyen est de 42 ans.

	<b>Nombre de salariés</b>	<b>Répartition</b>
Cadres hommes	17	57%
Cadres femmes	13	43%
<b>Sous Total cadres</b>	<b>30</b>	<b>83%</b>
Non cadres hommes	1	17%
Non cadres femmes	5	83%
<b>Sous Total non cadres</b>	<b>6</b>	<b>17%</b>
<b>TOTAL effectif au 31/12/2012</b>	<b>36</b>	
Femmes	18	50%
Hommes	18	50%

#### **II.3.1.2 Les embauches et les licenciements de salariés**

Au cours de l'année 2012, il a été procédé à six embauches :

<b>Type de contrats pour les embauches</b>	<b>Nombre d'embauches</b>	<b>TOTAL EMBAUCHES</b>	<b>% de cadre</b>
Contrat à durée indéterminée	6	<b>6</b>	83%
Contrat à durée déterminée	0		

Deux départs ont été enregistrés au cours de la même période, qui se sont soldés tous les deux par des ruptures conventionnelles.

Aucun plan de réduction d'effectifs et/ou de sauvegarde de l'emploi n'a été mis en œuvre au sein de la Société au cours de l'année 2012.

#### **II.3.1.3 Les rémunérations et leur évolution**

La rémunération de chacun des collaborateurs d'Eurosic est composée d'un salaire fixe mensuel et certains collaborateurs bénéficient en outre d'une rémunération variable qui repose sur des objectifs quantitatifs et qualitatifs fixés sur une base annuelle.

	<b>Part de la rémunération variable dans la rémunération des cadres pour l'exercice 2011 (en %)</b>
Rémunération variable	16,4 %

Compte tenu de l'effectif de la Société, il n'apparaît pas pertinent de communiquer sur la rémunération moyenne des collaborateurs.

### **Plan d'Epargne Entreprise**

Eurosic a mis en place depuis 2011 un Plan d'Epargne Entreprise (PEE) qui est alimenté par les versements volontaires des collaborateurs et complété par un abondement d'Eurosic d'un montant maximal annuel de 1 450€ par adhérent. Pour l'exercice 2012, le montant versé par Eurosic au titre de l'abondement ressort à 34 250€, contre 22 500€ en 2011.

Ce plan est investi en Fonds Commun de Placement Multi Entreprises.

### **Attribution gratuite d'actions**

En outre, les salariés se voient attribuer des actions gratuites dans les conditions de droit commun qui constituent une rémunération différée.

L'Assemblée Générale de la Société du 15 avril 2011 a autorisé le Conseil d'Administration à procéder à une ou plusieurs attributions gratuites d'actions au profit des mandataires sociaux et des salariés de la Société et des sociétés ou groupements qui lui sont liés. Cette autorisation a privé d'effet, à compter de son approbation, l'autorisation consentie par l'Assemblée Générale de la Société du 14 avril 2010.

<b>Plans d'attribution d'actions</b>	<b>AGA 2011</b>	<b>AGA 2012</b>
Date du plan d'attribution gratuite d'actions	15/02/2011	15/02/2012
Nombre d'actions	27 000	23 750
Fin de la période d'acquisition (2 ans)	Février 2013	Février 2014
Fin de la période de conservation (2 ans)	Février 2015	Février 2016

## **II.3.2 ORGANISATION DU TEMPS DE TRAVAIL**

### **II.3.2.1 L'organisation du temps de travail**

Les salariés relèvent de la Convention Collective Nationale (CCN) de l'Immobilier.

Les cadres sont au forfait annuel et les autres catégories de salariés sont en horaire hebdomadaire avec attribution de jours de réduction de temps de travail (RTT).

Trois salariées exercent leur fonction à temps partiel, entre 50 à 90% d'un temps plein.

<b>Type d'horaire</b>	<b>Femmes</b>	<b>Hommes</b>	<b>TOTAL</b>
<b>Temps complet</b>	15	18	<b>33</b>
<b>Temps partiel</b>	3	0	<b>3</b>

### **II.3.2.2 L'absentéisme, les accidents de travail, notamment leur fréquence et leur gravité, ainsi que les maladies professionnelles**

L'absentéisme constaté au cours de l'année 2012 peut être apprécié sur la base des données figurant dans le tableau reproduit ci-dessous :

<b>Absentéisme 2012</b>	
Taux d'absentéisme global	4,2%
Taux d'absentéisme pour maladie professionnelle	3,0%
Taux d'absentéisme pour maternité	1,2%

## **II.3.3 RELATIONS SOCIALES**

### **II.3.3.1 L'organisation du dialogue social notamment les procédures d'information, de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci**

Une fois par mois, la Direction organise des réunions avec les deux délégués du personnel titulaires et deux suppléants conformément au droit du travail.

### **II.3.3.2 Le bilan des accords collectifs**

En octobre 2011, 13 personnes ont été transférées de GEREFF à Eurosic sous l'article L1224-1 du code du travail, avec le portefeuille Palmer.

Un accord d'harmonisation et de substitution qui définit le statut commun à tous les salariés d'Eurosic a été signé entre la Direction et les représentants du personnel en 2012 sur les bases d'un forfait jours des cadres autonomes de 218 jours. Cet accord prévoit la mise en place d'un Compte Epargne Temps, la possibilité de travail à domicile dans la limite d'une journée par semaine après accord hiérarchique et la mise en place d'un intéressement.

## **II.3.4 SANTE ET SECURITE**

### **II.3.4.1 Les conditions de santé et de sécurité au travail**

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

Depuis octobre 2010, Eurosic a engagé une démarche de mise en œuvre de RSE selon la norme ISO 26 000 en définissant les actions prioritaires à mettre en place. Eurosic a renforcée cette démarche en 2011 en intégrant le label québécois Entreprise en Santé, officiellement nommée norme BNQ 9700-800 pour la prévention, la promotion et pratiques organisationnelles favorables à la santé en milieu de travail. Elle s'articule autour de quatre sphères qui sont : les habitudes de vie du personnel, l'équilibre travail-vie personnelle, l'environnement et les pratiques de gestion. Des échanges ont lieu avec l'organisation internationale de normalisation (ISO), l'organisation mondiale de la santé (OMS) et le bureau international du travail (BIT) pour mener l'application de cette norme au niveau international et avec l'AFNOR pour l'implanter en France.

Par ailleurs, une formation de secourisme sur 2 jours a été proposée à l'ensemble des collaborateurs.

### **II.3.4.2 Les bilans des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail**

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

Après concertation avec les délégués du personnel, Eurosic a adopté un règlement intérieur en 2012 qui a pour objet de rappeler les droits et les devoirs de chacun afin d'organiser la vie de l'entreprise dans l'intérêt de tous. Il détermine les rapports entre la direction et l'ensemble du personnel d'Eurosic en application des textes légaux et conventionnels.

Le règlement intérieur fixe notamment :

- Les mesures d'application de la réglementation en matière de santé et de sécurité au sein d'Eurosic et de chacun de ses établissements ;
- Les conditions dans lesquelles les salariés peuvent être appelés à participer, à la demande de l'employeur, au rétablissement de conditions de travail protectrices de la santé et de la sécurité des salariés, dès lors qu'elles apparaîtraient compromises ;
- Les règles générales et permanentes relatives à la discipline, notamment la nature et l'échelle des sanctions pouvant être prises par la Société ;
- Les procédures et sanctions disciplinaires ainsi que les dispositions relatives aux droits de la défense des salariés.

## **II.3.5 FORMATION**

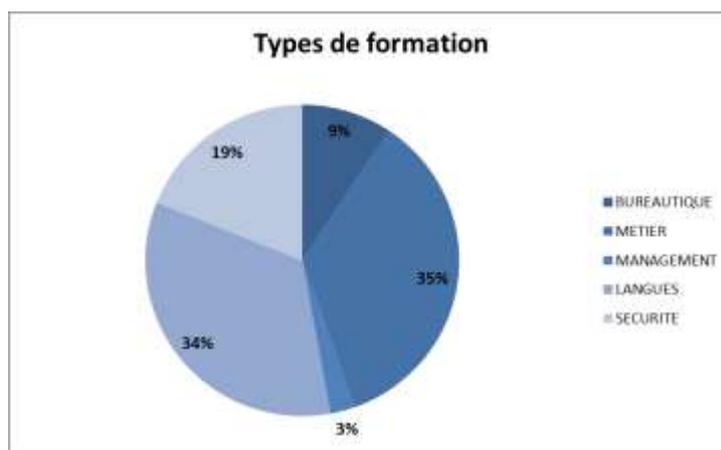
### **II.3.5.1 Les politiques mises en œuvre en matière de formation**

Eurosic s'est dotée depuis 2011 d'un Plan de Formation. Les besoins en formation sont identifiés lors des entretiens annuels d'évaluation, qui ont lieu en général en début d'année.

En 2012, la Société a poursuivi une politique active de développement des compétences des collaborateurs. En effet, 31 personnes sur 36 ont suivi une formation au cours de l'année 2012.

Reporting Formation au titre de l'exercice 2012	
Dépenses totales (k€)	38,5
Dépenses totales de formation par rapport à la masse salariale (sommés des rémunérations annuelles fixes)	1,60%
Nombre d'heures moyen de formation par collaborateur (h)	22,9

Les formations dispensées au cours de l'exercice étaient orientées dans les domaines de la gestion immobilière et de la comptabilité (formations métiers), mais également de l'informatique, du management et des langues.



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.

## **II.3.6 EGALITE DE TRAITEMENT**

### II.3.6.1 Les mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes

Eurosic veille à respecter le principe d'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes. Les responsables sont en particulier sensibilisés chaque année à la nécessité de respecter le principe d'égalité salariale lors des augmentations. Les tableaux ci-dessous présentent la part hommes/femmes dans l'effectif total et les recrutements pour l'année 2012 :

	Part des femmes parmi les cadres (en %)	Part des femmes qui sont cadres (en%)
<b>Effectif total</b>	43%	72%

	Parts des collaborateurs recrutés qui sont des femmes (en %)	Parts des collaborateurs cadres recrutés qui sont des femmes (en %)	Parts des collaborateurs non-cadres recrutés qui sont des femmes (en %)
<b>Recrutements</b>	33%	40%	0%

### II.3.6.2 Les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées & la politique de lutte contre les discriminations

Les exploitants sélectionnés sont engagés dans une démarche sociétale comprenant un plan d'assurance qualité en faveur entre autre de l'environnement afin de préserver les ressources et minimiser les impacts. Ils doivent par ailleurs favoriser l'intégration et l'évolution professionnelle sans distinction de sexe, d'âge, d'origine ou d'handicap. Certains adhèrent à des démarches volontaires type Global Compact, pour le respect des droits de l'homme et la lutte contre la corruption.

Eurosic étudie la possibilité d'adhérer à la Charte de la Diversité afin de concrétiser son engagement en faveur de la diversité et de la lutte contre les discriminations dans le domaine de l'emploi.

### **II.3.7 PROMOTION ET RESPECT DES STIPULATIONS DES CONVENTIONS FONDAMENTALES DE L'ORGANISATION INTERNATIONALE DE TRAVAIL RELATIVES**

Eurosic n'a pas d'activité à l'international et n'est pas soumise aux dispositions relatives aux conventions internationales, et notamment au titre des alinéas III.7.1 à III.7.4 figurant ci-dessous :

II.3.7.1 Au respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective

II.3.7.2 A l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession

II.3.7.3 A l'élimination du travail forcé ou obligatoire

II.3.7.4 A l'abolition effective du travail des enfants

#### **Note méthodologique :**

En valeur, le cœur de portefeuille d'Eurosic est composé d'immeubles de bureaux et de commerces à 72%. Sa diversification d'actifs représente donc 28% de la valeur du patrimoine totale et se décompose de la façon suivante : 16% pour les parcs de loisirs, 3% de logistique et 9% de logements. Ce patrimoine de logements composé de plus de 600 logements a été acquis auprès de GGF, le 21 décembre 2012.

Le patrimoine de bureaux est aujourd'hui le plus représentatif de l'activité d'Eurosic. Présent dans toute la France, les surfaces locatives sont réparties pour plus de la moitié en Ile-de-France. La moitié restante est répartie de façon décroissante entre les régions Midi- Pyrénées, Nord-Pas-de Calais, Bretagne, Pays-de-la-Loire, Rhône-Alpes et Centre.

Le parc de logements Garden a été acquis par Eurosic le 21 décembre 2012. Etant donné cette date d'acquisition récente, ce nouveau patrimoine de logements n'est pas représentatif de l'activité de la société sur l'année 2012. Le reporting ne tient pas compte des informations relatives à ce parc.

Les indicateurs quantitatifs concernent uniquement le patrimoine de bureaux et de commerces. En effet, ce patrimoine constitue l'activité majoritaire d'Eurosic et représentait 79% en valeur sur la totalité du patrimoine avant l'acquisition du portefeuille de logements.

Pour chaque indicateur reporté, le périmètre pris en compte est indiqué sur le graphique, avec le mode de reporting choisi (répartition en valeur, surface ou nombre...) ainsi que l'indice de fiabilité, c'est-à-dire la part du patrimoine pour laquelle Eurosic dispose de l'information. Les données reportées sont établies sur l'année civile 2012.

Les données reportées sont établies sur l'année civile 2012. Compte tenu du fait que l'obligation de publication a été rendue effective en cours d'année, les informations concernant certains thèmes, notamment les consommations d'énergie et d'eau ainsi que la production de déchets, n'ont pas pu être établies : les outils pour y répondre ont été mis en place mais les données collectées pour l'année 2012 ne sont pas représentatives de l'exercice ou du périmètre.

### **II.4 ATTESTATION DE PRESENCE ET RAPPORT D'ASSURANCE MODEREE DU VERIFICATEUR INDEPENDANT SUR LES INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIETALES**

Exercice clos le 31 décembre 2012

#### **Attestation de présence et rapport d'assurance modérée du vérificateur indépendant sur les informations sociales, environnementales et sociétales**

Aux Actionnaires,

A la suite de la demande qui nous a été faite et en notre qualité de vérificateur indépendant de la société Eurosic, nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées présentées dans le rapport de gestion établi au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012 en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code du commerce.

#### **Responsabilité de la direction**

Il appartient au conseil d'administration d'établir un rapport de gestion comprenant les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées prévues à l'article R. 225-105-1 du Code de commerce (ci-après les « Informations »), établies conformément aux référentiels utilisés (le « Référentiel ») par Eurosic, et dont les

éléments essentiels sont présentés dans le paragraphe « Note méthodologique » du chapitre II du présent Document de Référence.

### **Indépendance et contrôle qualité**

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le code de déontologie de la profession ainsi que les dispositions prévues à l'article L. 822-11 du Code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer la conformité avec les règles déontologiques, les normes professionnelles et les textes légaux et réglementaires applicables.

### **Responsabilité du vérificateur indépendant**

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'attester que les Informations requises sont présentes dans le rapport de gestion ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R. 225-105 du Code de commerce et du décret n°2012-557 du 24 avril 2012 (Attestation de présence) ;
- d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère conformément au Référentiel retenu (Rapport d'assurance modérée).

#### **1. Attestation de présence**

Nous avons conduit les travaux suivants conformément aux normes professionnelles applicables en France<sup>3</sup>:

- Nous avons comparé les Informations présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R. 225-105-1 du Code de commerce.
- Nous avons vérifié que les Informations couvraient le périmètre consolidé, à savoir la société Eurosic ainsi que ses filiales au sens de l'article L. 233-1 du Code de commerce et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce.
- En cas d'omission de certaines informations consolidées, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions du décret n° 2012-557 du 24 avril 2012.

Sur la base de ces travaux, nous attestons de la présence dans le rapport de gestion des Informations requises.

#### **2. Rapport d'assurance modérée**

##### **Nature et étendue des travaux**

Nous avons effectué nos travaux conformément à la norme ISAE 3000 (« International Standard on Assurance Engagements ») et à la doctrine professionnelle applicable en France. Nous avons mis en œuvre les diligences suivantes conduisant à obtenir une assurance modérée sur le fait que les Informations ne comportent pas d'anomalies significatives de nature à remettre en cause leur sincérité, dans tous leurs aspects significatifs, conformément au Référentiel. Une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

Nous avons effectué les travaux suivants :

- Nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa neutralité, sa clarté et sa fiabilité, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur.
- Nous avons vérifié la mise en place au sein d'Eurosic d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations. Nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations. Nous avons mené des entretiens auprès des personnes responsables du reporting social et environnemental.
- Nous avons sélectionné les informations consolidées à tester et déterminé la nature et l'étendue des tests en prenant en considération leur importance au regard des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité et aux caractéristiques du groupe ainsi que de ses engagements sociétaux.
- Concernant les informations quantitatives consolidées que nous avons considérées les plus importantes :
  - Nous avons mis en œuvre des procédures analytiques et vérifié, sur la base de sondages, les calculs ainsi que la consolidation de ces informations.
  - Nous avons mené des entretiens pour vérifier la correcte application des procédures et pour identifier d'éventuelles omissions.
  - Nous avons mis en œuvre des tests de détail consistant à vérifier les éléments servant de base à l'élaboration des Informations publiées et à les rapprocher des pièces justificatives.

---

<sup>3</sup> Normes professionnelles de l'Ordre des experts-comptables

L'échantillon ainsi sélectionné représente 100 % des effectifs pour les informations quantitatives sociales et entre 30 % et 100 % du périmètre concerné pour les informations quantitatives environnementales testées.

- Concernant les informations qualitatives consolidées que nous avons considérées les plus importantes, nous avons mené des entretiens et revu les sources documentaires associées pour corroborer ces informations et apprécier leur sincérité.
- Pour les autres informations consolidées publiées, nous avons apprécié leur sincérité et leur cohérence par rapport à notre connaissance de la société Eurosic et, le cas échéant, par des entretiens ou la consultation de sources documentaires.
- Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence de certaines informations.

### **Commentaires sur le Référentiel**

Le Référentiel nécessite d'être complété sur les points suivants : périmètre, définition, mode de calcul et de collecte des indicateurs, responsabilités et calendrier.

### **Commentaires sur les Informations**

Nous attirons l'attention sur le fait que le périmètre de reporting retenu n'intègre pas la totalité des entités consolidées dans le périmètre financier :

- Ainsi qu'il est précisé dans la note méthodologique, le patrimoine de logements acquis fin 2012 est exclu du périmètre sur lequel portent les Informations.
- De même, les informations quantitatives environnementales portent en général uniquement sur une partie du patrimoine de bureaux et de commerces, à l'exclusion du patrimoine dit de diversification comprenant les actifs de logistique et les parcs de loisir, moins représentatifs de l'activité d'Eurosic.

La note méthodologique précise en outre que le dispositif de collecte des informations réelles de consommation d'énergie et d'eau ainsi que de production de déchets est en cours de mise en place chez Eurosic, mais n'a pas pu être opérationnel pour ce premier exercice de reporting. Par conséquent :

- Les informations quantitatives publiées concernant les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre sont essentiellement basées sur les données issues des diagnostics de performance énergétiques, lesquelles ne reflètent qu'imparfaitement le niveau de performance des bâtiments composant le patrimoine de bureaux et commerces.
- Les informations quantitatives relatives à la consommation d'eau et à la production de déchets ne sont pas disponibles.
- Les Informations n'ont pas pu être comparées avec celles relatives à l'exercice 2011.

### **Conclusion**

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Paris-La Défense, le 21 février 2013

ERNST & YOUNG et Associés  
Département Développement Durable  
Eric Duvaud

### III. RENSEIGNEMENTS JURIDIQUES

#### III.1. RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL

##### III.1.1. DENOMINATION SOCIALE

La Société a pour dénomination sociale «EUROSIC».

##### III.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.

##### III.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.

##### III.1.4. SIEGE SOCIAL, FORME JURIDIQUE ET LEGISLATION APPLICABLE

###### III.1.4.1 Siège social

Conformément aux dispositions statutaires, le siège social peut être transféré en tout autre endroit du même département ou d'un département limitrophe par simple décision du Conseil d'administration, sous réserve de ratification de cette décision par la prochaine Assemblée Générale ordinaire.

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

Le siège social de la Société est situé au 49, avenue d'Iéna, 75016 Paris (tél. : 01.45.02.23.38).

###### III.1.4.2 Forme juridique et législation applicable

La Société est une société anonyme à Conseil d'administration régie par les dispositions du Code de Commerce.

#### III.2. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

##### III.2.1. ACTIONNARIAT D'EUROSIC

Le capital social est, au 31 décembre 2012, à la connaissance de la Société, réparti comme suit :

Principaux actionnaires	Nombre d'actions au 31/12/2012	% du capital	Nombre de droits de vote au 31/12/2012	% de droits de vote
GROUPE MONROE	8 719 585	38,18%	8 719 585	38,27%
PREDICA	3 790 081	16,59%	3 790 081	16,64%
ACM VIE Mutuelle	2 915 441	12,76%	2 915 441	12,80%
SGAM COVEA	3 619 327	15,85%	3 619 327	15,89%
P.H.R.V. (*)	1 805 145	7,90%	1 805 145	7,92%
COFITEM-COFIMUR (*)	1 154 151	5,05%	1 154 151	5,07%
AUTODETENTION	57 962	0,25%		0,00%
PUBLIC	778 182	3,41%	778 182	3,42%
<b>Nombre total d'actions formant le capital</b>	<b>22 839 874</b>	<b>100,00%</b>	<b>22 781 912</b>	<b>100,00%</b>
(*) Action de concert entre PHRV et Cofitem-Cofimur au 31/12/2012				

La société Paris Hôtels Roissy Vaugirard (PHRV) a informé la Société Eurosic de la cession de l'intégralité de sa participation dans Eurosic aux sociétés Foncière Paris France et Harwanne (filiale du Groupe SGAM Covea), respectivement les 7 et 11 février 2013.

A l'issue de ces opérations, la société Foncière Paris France détient 1 052 888 actions de la société Eurosic, représentant 4,6% du capital et des droits de vote, et la société Harwanne détient 750 000 actions de la société Eurosic, représentant 3,3% du capital et des droits de vote. SGAM Covea détient dorénavant 19,1% du capital et des droits de vote de la société Eurosic.

Du fait de cette cession, les sociétés Cofitem-Cofimur et PHRV n'agissent plus de concert.

A la connaissance de la Société, Cofitem-Cofimur détient toujours 1 154 151 actions de la société Eurosic représentant 5,1% du capital et des droits de vote.

Les déclarations de franchissement de seuils suivantes ont été déclarées auprès de la Société et / ou de l'AMF :

Nom du déclarant	Date de la déclaration de franchissement de seuil	Type de franchissement	Seuils légaux / statutaires
PHRV	07/02/2013 11/02/2013	Franchissement à la baisse	Seuils légal de 5% Seuils statutaires de 7% à 0%
Concert PHRV et Cofitem-Cofimur	07/02/2013	Franchissement à la baisse	Seuil légal de 10%
Foncière Paris France	07/02/21013	Franchissement à la hausse	Seuils statutaires de 0% à 4%
SGAM Covea	13/02/21013	Franchissement à la hausse	Seuils statutaires de 16% à 19%

### III.2.2. HISTORIQUE DE L'ACTIONNARIAT D'EUROSIC

À titre indicatif, le capital social d'Eurosic aux 31 décembre 2011, 31 décembre 2010, 31 décembre 2009 et 31 décembre 2008, à la connaissance de la Société, était réparti comme suit :

Actionnariat Eurosic au 31 décembre 2011				
Principaux actionnaires	Nombre d'actions au 31/12/2011	% du capital	Nombre de droits de vote	% de droits de vote au 31/12/2011
MONROE	8 693 461	38,1%	8 693 461	38,2%
PREDICA	3 790 081	16,6%	3 790 081	16,6%
ACM VIE	2 915 441	12,8%	2 915 441	12,8%
COVEA	3 549 327	15,5%	3 549 327	15,6%
P.H.R.V. *	1 858 397	8,1%	1 858 397	8,2%
COFITEM-COFIMUR *	1 186 151	5,2%	1 186 151	5,2%
AUTODETENTION	67 479	0,3%		0,0%
PUBLIC	779 537	3,4%	779 537	3,4%
<b>Nombre total d'actions formant le capital</b>	<b>22 839 874</b>	<b>100,0%</b>	<b>22 772 395</b>	<b>100,0%</b>
* Action de concert entre PHRV et COFITEM - COFIMUR				

### Actionnariat Eurosic au 31 décembre 2010

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%
PUBLIC	2 154 924	12,1%	2 154 924	0	12,1%	0,0%
<b>Nombre total d'actions formant le capital</b>	<b>17 793 526</b>	<b>100,0%</b>	<b>17 689 158</b>	<b>104 368</b>	<b>99,4%</b>	<b>0,6%</b>

Action de concert entre PHRV et COFITEM - COFIMUR

### Actionnariat Eurosic au 31 décembre 2009

Principaux actionnaires	Nombre d'action déc 2009	% du Capital	Nombre de droits de vote	% de droits de vote au 31/12/2009
NEXITY PARTICIPATIONS	5 277 637	31,74%	5 277 637	31,87%
BANQUE PALATINE	3 310 784	19,91%	3 310 784	19,99%
P.H.R.V.	1 730 924	10,41%	1 730 924	10,45%
COFITEM - COFIMUR	1 068 817	6,43%	1 068 817	6,45%
GENERALI VIE IMMOBILIER COTE	1 228 620	7,39%	1 228 620	7,42%
MORGAN STANLEY Real Estate Special Situations Fund III	978 620	5,89%	978 620	5,91%
COVEA	855 974	5,15%	855 974	5,17%
Auto détention	68 578	0,41%	0	0,00%
PUBLIC	2 108 489	12,68%	2 108 489	12,73%
<b>NOMBRE TOTAL D'ACTIONS FORMANT LE CAPITAL</b>	<b>16 628 443</b>	<b>100,00%</b>	<b>16 559 865</b>	<b>100,00%</b>

<b>Actionnariat Eurosic au 31 décembre 2008</b>				
<b>Principaux actionnaires</b>	<b>Nombre d'actions</b>	<b>% Capital</b>	<b>Droits de vote</b>	<b>% de droits de vote au 31/12/2008</b>
NEXITY	5 277 637	31,74%	5 277 637	32,68%
BANQUE PALATINE	3 310 802	19,91%	3 310 802	20,50%
GENERALI VIE	1 228 620	7,39%	827 698	5,12%
Morgan Stanley Real Estate Special Situations Fund III	978 620	5,89%	978 620	6,06%
PHRV	1 694 741	10,19%	1 694 741	10,49%
COFITEM-COFIMUR	1 059 597	6,37%	1 059 597	6,56%
SGAM Covéa Finance	855 974	5,15%	855 974	5,30%
Public	2 145 980	12,91%	2 145 980	13,29%
Titres auto détenus	76 472	0,46%	0	0,00%
<b>NOMBRE TOTAL D' ACTIONS FORMANT LE CAPITAL</b>	<b>16 628 443</b>	<b>100%</b>	<b>16 151 049</b>	<b>100,00%</b>

### **III.2.3. DROITS DE VOTE DES ACTIONNAIRES**

À chaque action de la Société est attaché un droit de vote.  
Il convient de préciser qu'il n'existe pas de droits de vote spéciaux.  
Les statuts de la Société ne stipulent aucun droit de vote double.

### **III.2.4. CONTROLE DE LA SOCIETE**

La société n'est pas directement ou indirectement contrôlée au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

### **III.2.5. ACCORDS SUSCEPTIBLES D'ENTRAINER UN CHANGEMENT DE CONTROLE**

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.

## **III.3. HISTORIQUE DU CAPITAL SOCIAL**

Le capital social d'Eurosic a ainsi été porté à 365 437 984 euros divisé en 22 839 874 actions.

### Historique du capital social d'Eurosic :

Dates	Opération	Nombre d'actions émises	Montant nominal de l'augmentation de capital	Prime nette d'émission ou d'apport	Montant nominal cumulé du capital social	Nombre cumulé total d'actions en circulation	Valeur nominale par action
10/10/2000	Augmentation de capital par incorporation de réserves	0	7 073 327,78 F	0	149 878 827,78F	1 428 055	104,95 F
10/10/2000	Conversion du capital en euros	0	0	0	22 848 880 €	1 428 055	16 €
30/05/2007	Augmentation de capital par apport en nature	7 737 568	123 801 088 €	305 633 936 €	146 649 968 €	9 165 623	16 €
05/06/2007	Augmentation de capital par apport en nature	1 891 892	30 270 272 €	74 729 734 €	176 920 240 €	11 057 515	16 €
11/07/2007	Augmentation de capital en numéraire	5 375 841	86 191 904 €	203 843 853 €	263 112 144 €	16 444 509	16 €
11/07/2007	Augmentation de capital en numéraire	120 612	1 751 344 €	4 141 929 €	264 863 488 €	16 553 968	16 €
13/11/2008	Augmentation de capital en numéraire	74 475	1 191 600 €	73 854 €	266 055 088 €	16 628 443	16 €
18/05/2010	Augmentation de capital	1 165 083	18 641 328 €	7 190 843 €	284 696 416 €	17 793 526	16 €
04/11/2011	Augmentation de capital	5 045 384	80 741 568 €	92 348 168 €	365 437 984 €	22 839 964	16 €

L'évolution détaillée du capital social est reprise dans le tableau suivant :

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

Situation au 31/12/2008 (en €)	16 628 443	16 €	266 055 088
Situation au 31/12/2009 (en €)	16 628 443	16 €	266 055 088
Augmentation de capital – distribution du dividende en actions	+ 1 165 083	16 €	18 641 328
Situation au 31/12/2010 (en €)	17 793 526	16 €	284 696 416
Augmentation de capital	+ 5 045 384	16€	80 726 144
Situation au 31/12/2011 (en €)	22 839 964	16 €	365 437 984
<b>Situation au 31/12/2012 (en €)</b>	<b>22 839 964</b>	<b>16 €</b>	<b>365 437 984</b>

### III.4. ACTES CONSTITUTIFS ET STATUTS

#### III.4.1. OBJET SOCIAL (ARTICLE 2 DES STATUTS)

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

- A) *L'acquisition par tous moyens et notamment achat, échange ou apport en nature, de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles bâtis ou à bâtir, ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens immobiliers ;*
- B) *La construction d'immeubles et toutes opérations ayant un rapport direct ou indirect avec la construction d'immeubles ;*
- C) *L'exploitation et la mise en valeur, principalement par voie de location, de biens immobiliers ;*
- D) *L'aliénation ou la vente de tous biens immobiliers ;  
Le tout directement ou indirectement, soit seule, soit en association, participation, groupement ou société ou avec toutes autres personnes ou sociétés ;*
- E) *La détention de participations dans des personnes visées à l'article 8 et aux paragraphes 1, 2 et 3 de l'article 206 du Code Général des Impôts dont l'objet principal est l'exploitation d'un patrimoine immobilier locatif ;*
- F) *La prise de participation dans toutes sociétés dont l'objet principal est l'exploitation d'un patrimoine immobilier locatif ;*
- G) *L'assistance et la fourniture de tous services d'ordre administratif, technique, juridique, comptable, financier et de gestion à l'ensemble des filiales de la Société et des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation ;  
Et plus généralement, toutes opérations de quelque nature qu'elles soient, financières, commerciales, industrielles, mobilières ou immobilières se rapportant directement ou indirectement à l'objet de la Société tel que décrit ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes susceptibles d'en faciliter la réalisation ou de nature à en favoriser l'extension ou le développement sous quelque forme que ce soit.*

#### III.4.2. DISPOSITIONS CONCERNANT LES ORGANES DE DIRECTION ET D'ADMINISTRATION

Les principaux 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.*

Afin de se conformer aux recommandations AFEP-MEDEF en matière d'échelonnement des mandats, il sera proposé lors de la prochaine Assemblée Générale de modifier l'article 17 des statuts "Durée des fonctions et limite d'âge" afin de prévoir la possibilité de fixer exceptionnellement des durées de mandats différentes pour établir un renouvellement harmonieux des administrateurs.

#### **«Article dix-sept - Durée des fonctions et Limite d'âge**

*.....Les administrateurs sont nommés pour une durée de quatre ans. Par exception, afin de permettre le renouvellement échelonné des mandats d'administrateurs, l'assemblée générale ordinaire peut désigner un ou plusieurs administrateurs pour une durée de trois ans..... »*

#### **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 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 GENERALE**

#### **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.

### **III.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.

### **III.4.4. ACTIONS NECESSAIRES 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.

### **III.4.5. ASSEMBLEE GENERALE – CONVOCATION – REUNIONS (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.*

### **III.4.6. DISPOSITIONS AYANT POUR EFFET DE RETARDER, DE DIFFERER OU D'EMPECHER UN CHANGEMENT DE CONTROLE**

Il n'existe aucune disposition des statuts, charte ou règlement intérieur du Conseil d'administration 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 son Assemblée Générale pour prendre des mesures de défense pendant l'offre, ou qui est contrôlée par une entité qui n'applique pas cette obligation, nous vous rappelons que l'Assemblée Générale du 17 avril 2012 a autorisé 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 n'est utilisable que dans le cadre de l'exception de réciprocité conformément à la législation applicable.

Par ailleurs, les accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société sont les suivantes :

- le crédit syndiqué du 9 octobre 2007,
- le crédit Palmer du 14 octobre 2011,
- le crédit corporate du 26 avril 2007,
- le crédit Garden du 21 décembre 2012,
- les accords de partenariat signés avec Prédica et ACM VIE le 16 novembre 2012 et
- les accords d'acquisition de 40% des parts de l'OPCI Euler Hermes Real Estate conclus conjointement avec Prédica et ACM VIE le 26 juillet et le 4 décembre 2012

Ces conventions de crédits sont décrites au paragraphe 6.8 dans les comptes consolidés d'Eurosic de l'exercice clos le 31 décembre 2012, figurant au paragraphe 1.3 du présent document de référence.

### **III.4.7. SEUIL AU DESSUS DUQUEL TOUTE PARTICIPATION DOIT ETRE DIVULGUEE**

#### 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, agissant seule ou de concert, venant à détenir ou cessant de détenir, directement ou indirectement, au sens des articles L.233-9 et L.233-10 du Code de commerce, un nombre d'actions représentant un deux-centième (0,5%) du capital social ou des droits de vote de la Société, ou un quelconque multiple de ce pourcentage, est tenue d'informer la Société du nombre total d'actions, de titres donnant accès au capital (immédiatement ou à terme) et de droits de vote de la Société qu'elle possède, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au siège social, dans un délai de quatre (4) jours de négociation à compter du franchissement du ou desdits seuils. Les sociétés de gestion de fonds communs de placement sont tenues de procéder à cette information pour l'ensemble des actions de la Société détenues par les fonds qu'elles gèrent.*

### III.4.8. CONDITIONS REGISSANT 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.

## III.5. INFORMATIONS SUR LA GOUVERNANCE

### III.5.1. DECLARATION 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 :

- VII. 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 ;
- VIII. 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 ;
- IX. 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 ;
- X. ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ;
- XI. ne pas avoir été auditeur légal ou contractuel de la Société au cours des 5 dernières années ;
- XII. 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 2012 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 Jean-Paul Sorand** (Président du Comité d'audit)

**Monsieur Philippe Depoux** (Président du Comité de développement durable)

En complément, il convient de se référer au rapport du Président du Conseil d'administration sur la gouvernance et le contrôle interne figurant au paragraphe I.8 du présent document de référence.

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.

### III.5.2. CONFLITS D'INTERETS AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION

Il n'existe pas à la connaissance d'Eurosic, de conflit d'intérêts entre les intérêts privés et/ou les autres devoirs des administrateurs d'Eurosic et leurs devoirs à l'égard d'Eurosic.

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.

### III.5.3. INFORMATIONS SUR LES CONTRATS DE SERVICES LIANT LES MEMBRES DES ORGANES DE DIRECTIONS OU DE SURVEILLANCE A LA SOCIETE OU A 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.

### III.5.4. REMUNERATION DES DIRIGEANTS

Nous vous rappelons que lors de sa réunion du 20 janvier 2009, le Conseil de surveillance d'Eurosic a considéré que les recommandations AFEP-MEDEF du 6 octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées s'inscrivent dans la démarche de gouvernement d'entreprise la Société.

En complément des informations figurant au paragraphe 2.5.2 inclus dans le rapport de gestion figurant au I.1 du présent document de référence, 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 :

<b>Tableau 1</b>		
<b>Tableau de synthèse des rémunérations en brut et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social</b>		
<b>Tableau de synthèse des rémunérations en brut et des options et actions attribuées à Monsieur Yan PERCHET</b>		
Nom et fonction du dirigeant mandataire : <b>Yan PERCHET</b> Président Directeur Général à partir du 17/04/2012	Exercice clos le 31/12/2011	Exercice clos le 31/12/2012
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	- €	<b>337 750 €</b>
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	- €	0 €
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	- €	0 €
<b>TOTAL</b>	<b>- €</b>	<b>337 750 €</b>

<b>Tableau de synthèse des rémunérations en brut et des options et actions attribuées à Monsieur Jean-Eric VIMONT</b>		
Nom et fonction du dirigeant mandataire : <b>Jean-Eric VIMONT</b> Président Directeur Général jusqu'au 17/04/2012	Exercice clos le 31/12/2011	Exercice clos le 31/12/2012
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	<b>450 814 €</b>	<b>988 567 €</b>
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)	232 559 €	0 €
<b>TOTAL</b>	<b>683 373 €</b>	<b>988 567 €</b>

<b>Tableau 2</b>				
<b>Tableau récapitulatif des rémunérations en brut de chaque dirigeant mandataire social</b>				
<b>Tableau récapitulatif des rémunérations en brut de Monsieur Yan PERCHET</b>				
Nom et fonction du dirigeant mandataire <b>Yan PERCHET</b> Président Directeur Général à partir du 17/04/2012	Montants au titre de l'exercice clos le 31/12/2011		Montants au titre de l'exercice clos le 31/12/2012	
	dus au 31.12.2011	versés au 31.12.2011	dus au 31.12.2012	versés au 31.12.2012
Rémunération fixe			211 905 €	211 905 €
Rémunération variable			112 000 € (1)	- €
Rémunération exceptionnelle			- €	- €
Jetons de présence			11 667€ (2)	- €
Avantage en natures			2 178 €	2 178€
<b>TOTAL</b>			<b>337 750 €</b>	<b>214 083 €</b>

(1) Sous réserve de l'appréciation du Conseil d'administration du 21 février 2013.

(2) Jetons de présence au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012 qui seront versés en 2013

<b>Tableau récapitulatif des rémunérations en brut de Monsieur Jean-Eric VIMONT</b>				
Nom et fonction du dirigeant mandataire <b>Jean-Eric VIMONT</b> Président Directeur Général jusqu'au 17/04/2012	Montants au titre de l'exercice clos le 31/12/2011		Montants au titre de l'exercice clos le 31/12/2012	
	dus au 31.12.2011	versés au 31.12.2011	dus au 31.12.2012	versés au 31.12.2012
Rémunération fixe	250 000€	250 000€	83 333 €	83 333 €
Rémunération variable	185 000€	155 000€ (1)	246 667 € (5)	246 667 € (5)
Rémunération exceptionnelle	0 €	0 €	652 500 € (6)	652 500 € (6)
Jetons de présence	15 814€ (2)	13 476€ (3)	6 067€ (4)	15 814€ (2)
Avantage en natures	Néant	Néant	Néant	Néant
<b>TOTAL</b>	<b>450 814 €</b>	<b>418 476 €</b>	<b>988 567 €</b>	<b>998 314€</b>

(1) Variable du au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2010 versé en 2011

(2) Jetons de présence au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011 qui seront versés en 2012

(3) Jetons de présence au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010 qui seront versés en 2011

(4) Jetons de présence au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012 qui seront versés en 2013

(5) Rémunérations variables au titre de 2011 et de 2012

(6) Versement de l'indemnité de cessation de fonctions de Monsieur Vimont le 17 avril 2012 (se référer au paragraphe 4.2.2 du rapport de gestion)

<b>Tableau 3 Jetons de présence Eurosic *</b>		
Membres du Conseil d'administration d'Eurosic au cours de l'exercice clos le 31/12/2012	Jetons de présence au titre de l'exercice clos le 31/12/2011	Jetons de présence au titre de l'exercice clos le 31/12/2012
Monsieur Yan PERCHET – Président Directeur Général		11 667 €
M. Gérard AUBERT	17 314 €	17 000 €
M. COUCHOU MEILLOT	4 271 €	13 000 €
Mme Marie-Françoise DUBAIL	19 814 €	18 000 €
M. Jean-Paul SORAND	15 814 €	14 000 €
GENERALI VIE - M. Philippe DEPOUX	11 814 €	10 000 €
ACM VIE - M. François MORRISSON	7 376 €	7 183 €
MONROE - M. Charles RUGGIERI	7 376 € *	14 000 € *
GMF VIE - M. Philippe NARZUL	9 376 €	12 000 €
PREDICA – Mme Françoise DEBRUS	8 226 €	13 000 €
PHRV – François THOMAZEAU	9 376 €	12 000 €
M. Alfonso MUNK	8 128 €	2 100 €
M. Jean-Eric VIMONT	15 814 €	6 067 €
<b>TOTAL</b>	<b>160 000€</b>	<b>150 017€</b>

\* Ces jetons de présence donneront lieu à l'application d'une retenue à la source.

Aucune rémunération autre que les jetons de présence n'a été perçue par les mandataires non-dirigeants d'Eurosic.

<b>Tableau 4</b>						
<b>Options de souscription ou achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social</b>						
Options attribuées à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du Groupe	N° et date du plan	Nature des options (achat ou souscription)	Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Nombre d'options attribués durant l'exercice	Prix d'exercice	Période d'exercice
<b>Yan PERCHET</b>	Néant					
<b>Jean-Eric VIMONT</b>	Néant					

<b>Tableau 5</b>				
<b>Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social</b>				
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
<b>Yan PERCHET</b>	Néant			
<b>Jean-Eric VIMONT</b>	Néant			

<b>Tableau 6</b>					
<b>Actions de performance attribuée à chaque dirigeant mandataire social</b>					
Action de performance attribuée durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du Groupe	N° et date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés au 31/12/2012	Date d'acquisition	Date de disponibilité
<b>Yan PERCHET</b>	Néant				
<b>Jean-Eric VIMONT</b>	Néant				

<b>Tableau 7</b>				
<b>Actions de performance devenues disponibles durant l'exercice pour chaque dirigeant mandataire social</b>				
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
<b>Yan PERCHET</b>	Néant			
<b>Jean-Eric VIMONT</b>	N° 2 11/09/2009	8 500 actions	31,50 €	2012
	N° 3 14/04/2010	11 500 actions	31,50 €	2012

<b>Tableau 8</b>
<b>Historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions</b>
<b>Information sur les options de souscription ou d'achat</b>
Néant

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

<b>Tableau 10</b>				
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
<b>Yan PERCHET</b>	Non	Oui Régime de l'art. 83 du CGI Montant comptabilisé : 6 108 € (*)	Oui (*)	Non
<b>Jean-Eric VIMONT</b>	Non	Oui Régime de l'art. 83 du CGI Montant comptabilisé : 2 573 € (*)	Oui (*)	Non

(\* Se référer au paragraphe 4.2 du rapport de gestion)

### **III.5.5. PARTICIPATIONS ET STOCKS OPTIONS DES DIRIGEANTS**

*(Participations et stock-options des membres du Conseil d'administration d'Eurosic au 31 décembre 2012)*

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 2012 :

Nom et Prénom ou dénomination sociale des membres du Conseil d'Administration	Nombre d'actions détenues dans le capital social de la Société au 31/12/2012	Options sur les actions
<b>Monsieur Yan PERCHET</b> Président Directeur Général	0	Aucune
<b>Monsieur Gérard AUBERT</b> Membre du Conseil d'administration	0	Aucune
<b>Monsieur François COUCHOU-MEILLOT</b> Membre du Conseil d'administration	0	Aucune
<b>Madame Marie-Françoise DUBAIL</b> Membre du Conseil d'administration	0	Aucune
<b>Monsieur Jean-Paul SORAND</b> Membre du Conseil d'administration	8 309	Aucune
<b>ACM VIE SA</b> représentée par Monsieur François MORRISSON Membre du Conseil d'administration	0 *	Aucune
<b>Monsieur Philippe DEPOUX</b> Membre du Conseil d'administration	0	Aucune
<b>PHRV</b> représentée par Monsieur François THOMAZEAU Membre du Conseil d'administration	1 805 145	Aucune
<b>PREDICA</b> représentée par Madame Françoise DEBRUS Membre du Conseil d'administration	3 790 081	Aucune
<b>GMF VIE</b> représentée par Monsieur Philippe NARZUL Membre du Conseil d'administration	1 039 081**	Aucune
<b>MONROE SA</b> représentée par Monsieur Charles RUGGIERI Membre du Conseil d'administration	4 055 ***	Aucune

\* Cession de 2 915 441 actions préalablement détenues par ACM Vie SA au profit de la société ACM Vie, société d'assurance mutuelle

\*\* La société SGAM COVEA qui agit de concert avec l'ensemble des sociétés du groupe qu'elle contrôle (GMF Vie, MMA Vie, MAAF Vie SA, Covéa Risks, MAAF Assurances, MAAF Santé, GMF Assurances, GMF Mutuelle, Assistance protection juridique, La Sauvegarde, Fidélia et Cité Européenne, ABP Iard, MAAF Santé et GMF Mutuelle) détient 3 619 327 actions

\*\*\* Cession de 8 715 530 actions préalablement détenues par Monroe au profit de sa filiale détenue à 100% agissant de concert avec elle, la société Immobilière Monroe

### III.5.6. MANDATS DES ADMINISTRATEURS

Le tableau ci-dessous présente la composition du Conseil d'administration de la Société au 31 décembre 2012, 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 2012.

Nom et Prénom ou dénomination sociale des mandataires	Principaux mandats et / ou fonctions dans une autre société
<b><u>Yan PERCHET</u></b> <b>Date de nomination</b> 17/04/2012 <b>Date de fin de mandat</b>	<b><u>France - En cours :</u></b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Filiales d'Eurosic : <ul style="list-style-type: none"> <li>- SAS Faubourg Saint Martin, SAS Foncière du Parc, SAS Eurosic Palmer : représentant d'Eurosic, Président</li> <li>- SCI Multimédia, SCI Tower, SCI Delos, SCI Doret Antarès, SNC Provence Logements : représentant permanent d'Eurosic, Gérant</li> </ul> </li> </ul>

<p>AGO statuant sur les comptes 2012</p> <p><b>Fonction exercée dans la Société</b></p> <p>Président Directeur Général</p> <p><b>Adresse professionnelle</b></p> <p>49 avenue d'Iéna - 75116 Paris</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- SARL Foncière du Domaine des Bois Francs : Gérant</li> <li>- SAS Eurosic Garden : représentant permanent d'Eurosic, Président</li> <li>- SCI Provence Bureaux : représentant permanent d'Eurosic, Gérant</li> <li>- SCI Cuvier Montreuil : représentant permanent d'Eurosic, Co-Gérant</li> <li>• Administrateur de la Maison des Centraliens SA</li> <li>• Groupe Financière du Dôme SA : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Administrateur de la Financière du Dôme SA</li> <li>- Foncière du Dôme SA, représentant permanent de Financière du Dôme, administrateur</li> <li>- Représentant permanent de la Financière du Dôme, membre du Conseil de Surveillance de Dôme Réalisation Assistance Maîtrise d'Ouvrage – Dream SA</li> </ul> </li> </ul> <p><b><u>À l'étranger - En cours :</u></b></p> <p>NEANT</p> <p><b><u>Expirés :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Membre du Directoire de Foncière des Régions SA – SIIC cotée</li> <li>• Président du Conseil de Surveillance de Foncière Europe Logistique SCA – SIIC cotée / Membre du Comité d'Audit</li> <li>• Président du Conseil d'administration de Urbis Park SA, BP 3000 SA, SPM – Maintenance SA, Beni Stabili Hôtel SA (société luxembourgeoise)</li> <li>• Président de Foncière des Murs Gestion SAS, Foncière Ulysse SAS, Foncière des Murs 1 SAS, Milauma SAS</li> <li>• Président de Foncière des Murs Gestion, Gérant commandité de Foncière des Murs SCA – SIIC cotée</li> <li>• Président de Foncière des Murs Gestion, Gérant commandité de Foncière des Murs SCA, gérant de SCI Pontlieue Tironneau, SCI Castel Immo, SCI Actifoncier, SCI de la Noue, SCI Saint Mandrier, Foncière Otello SNC, Foncière SCI, SNC Hôtel 37 Place René Clair, Société Nouvelle Lacedepe SCI, Société Civile Immobilière des 105 et 107 Avenue Victor Hugo à Boulogne, SCI Nouvelle Victor Hugo, SCI Mamilau</li> <li>• Président de Foncière des Murs Gestion, Gérant commandité de Foncière des Murs SCA, Gérant de Foncière, Gérant de SCI Les Mimosas, SCI Kerinou, SCI Prestige Hôtel Marcq en Baroeul, SCI Prestige Hôtel le Chesnay, SCI Prestige Hôtel Frejus</li> </ul> <p><b><u>À l'étranger (expirés) :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Administrateur de sociétés anonymes belges : Ulysse Belgique SA, Foncière Gand Centre, Foncière Antwerp Centre, Foncière Bruxelles Expo Atomium, Foncière Bruxelles Sainte-Catherine, Foncière Gand Cathédrale, Foncière Gand Opéra, Foncière IB Bruges Centre, Foncière IB Bruxelles Aéroport, Foncière IB Bruxelles Grand Place, Foncière NO Brugge Centre, Foncière NO Bruxelles Aéroport, Foncière NO Bruxelles Grand Place, Foncière IGK, Foncière Vielsalm, Foncière Kempense Meren, Sunparks Oosduinkerke, Sunparks de Haan, Foncière Brugge Station, Foncière Bruxelles Sud, Foncière Louvain Centre, Foncière Liege, Foncière Bruxelles Aéroport, Foncière Bruxelles Tour Noire, Foncière Louvain, Foncière Malines, Foncière Bruxelles Gare Centrale, Foncière Namur, Tulipe Holding Belgique, Narcisse Holding Belgique</li> <li>• Administrateur de Office CB 21 (SPPICAV), Beni Stabili Gestioni SpA SGR (société italienne)</li> <li>• Foncières de Santé – SFS SARL, MEDI 5000 SARL, Murdelux SARL (société luxembourgeoise), B&amp;B Invest Lux 1 SARL (société luxembourgeoise), B&amp;B Invest Lux 2 SARL (société luxembourgeoise), B&amp;B Invest Lux 3 SARL (société luxembourgeoise)</li> <li>• Directeur de Portmurs SA (société portugaise)</li> </ul>
--	--

<p><b><u>Gérard AUBERT</u></b></p> <p><b>Date de nomination</b> 02/09/2009</p> <p><b>Date de fin de mandat</b> AGO statuant sur les comptes 2012</p> <p><b>Fonction exercée dans la Société</b> Membre du Conseil d'administration, Président du Comité des investissements, membre du Comité des nominations et rémunérations</p>	<p><b><u>France - En cours :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SASU TRAIT D'UNION : Président</li> <li>• SOGEPROM SA : Administrateur</li> <li>• HOICHE GESTION PRIVEE : membre du Conseil de surveillance</li> <li>• MRM : Administrateur indépendant</li> </ul> <p><b><u>Etranger - En cours :</u></b> Néant</p> <p><b><u>Expirés :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• CB RICHARD ELLIS Agency SAS : Président</li> <li>• CB RICHARD ELLIS Property SAS: Président</li> <li>• CB RICHARD ELLIS Résidentiel SAS: Président</li> <li>• CB RICHARD ELLIS Holding SAS : Président</li> <li>145-147 RUE DE COURCELLES : Président</li> </ul> <p><b><u>À l'étranger - Expirés :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SARL GESTION IMMOBILIERE MARRAKECH (Maroc) : Co-Gérant</li> </ul>
<p><b><u>Marie-Françoise DUBAIL</u></b></p> <p><b>Date de nomination</b> 02/09/2009</p> <p><b>Date de fin de mandat</b> AGO statuant sur les comptes 2012</p> <p><b>Fonction exercée dans la Société</b> Membre du Conseil d'administration, Présidente du Comité des nominations et des rémunérations, membre du Comité d'audit</p>	<p><b><u>France - En cours :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• NEANT</li> </ul> <p><b><u>Expirés :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eurosic : Présidente du Comité des investissements</li> <li>• VECTRANE : Administrateur et membre du Comité des rémunérations et Présidente du Comité d'investissement</li> </ul>
<p><b><u>Jean-Paul SORAND</u></b></p> <p><b>Date de nomination</b> 02/09/2009</p> <p><b>Date de fin de mandat</b> AGO statuant sur les comptes 2012</p> <p><b>Fonction exercée dans la Société</b> Membre du Conseil d'administration, Président du Comité d'audit et des comptes</p>	<p><b><u>France – En cours :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Agence Technique Départementale (28).</li> </ul> <p><b><u>À l'étranger - En cours :</u></b> Néant</p> <p><b><u>Expirés :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• GECIMED Administrateur (poste supprimé depuis l'OPRO de juin 2011)</li> <li>• HAUSSMANN IMMOBILIER (poste supprimé après liquidation de la SCPI au 1er semestre 2011)</li> <li>• Société des Immeubles de France (SIF) : Administrateur</li> <li>• Compagnie Financière de Paris (C.F.P.) : Administrateur</li> <li>• Parigest : Administrateur</li> <li>• Foncière Haussmann : Administrateur</li> <li>• SA Maison des Ingénieurs ETP : Administrateur</li> <li>• Vectrane : Administrateur</li> <li>• Gecina : Administrateur</li> </ul>

<p><b><u>François COUCHOU – MEILLOT</u></b>  <b>Date de nomination</b>  14/11/2011</p> <p><b>Date de fin de mandat</b>  AGO statuant sur les comptes 2012</p> <p><b>Fonction exercée dans la Société</b>  Membre du Conseil d'administration</p>	<p><b><u>France - En cours :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Administrateur de PROMOGIM</li> <li>• Administrateur de BATIPART</li> <li>• Administrateur de MONROE</li> </ul> <p><b><u>À l'étranger - En cours :</u></b>  Néant</p> <p><b><u>Expirés :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Président de SOFLIM</li> <li>• Administrateur de NEXITY</li> <li>• Administrateur de la FINANCIERE IMMOBILIERE CALYON</li> <li>• Administrateur de FICACIB</li> <li>• Administrateur de FINAMUR</li> <li>• Administrateur de SLIBAIL MURS</li> <li>• Représentant permanent de CACIB chez PROMOGIM GROUPE</li> <li>• Représentant permanent de CACIB chez PROMOGIM</li> <li>• Membre du Conseil de Surveillance de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE</li> <li>• Membre du Conseil de Surveillance de SUVIMO HABITATION</li> </ul>
<p><b><u>Charles RUGGIERI Représentant MONROE</u></b></p> <p><b>Date de nomination</b>  21/06/2011</p> <p><b>Date de fin de mandat</b>  AGO statuant sur les comptes 2012</p> <p><b>Fonction exercée dans la Société</b>  Membre du Conseil d'administration, membre du Comité d'investissement et du Comité des Nominations et des Rémunérations</p>	<p><b><u>France - En cours :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• BATIGERE S.A.S. : Président d'honneur</li> <li>• BATIPART S.A.S. : administrateur</li> <li>• KORIAN SA : Vice-Président du Conseil de Surveillance</li> <li>• CIC EST : administrateur</li> <li>• L'ARSENAL (association) : administrateur</li> <li>• MEDICA S.A. – société cotée : représentant de Monroe, administrateur</li> </ul> <p><b><u>À l'étranger - En cours :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• JPF S.A. - société de droit luxembourgeois : Président et administrateur</li> <li>• MONROE S.A. - société de droit luxembourgeois : administrateur</li> <li>• Monroe Invest SA, sociétés de droit luxembourgeois : administrateur</li> <li>• Banque du Luxembourg : administrateur</li> </ul> <p><b><u>Expirés :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ANTHEMIS SAS : représentant de BATIPART SAS, Président</li> <li>• BENI Stabili – société de droit italien : Président</li> <li>• Foncière des Regions : Président du Conseil de surveillance</li> <li>• Foncière des Murs SCA : membre du Conseil de surveillance</li> <li>• Foncière Europe Logistique SCA : membre du Conseil de surveillance</li> <li>• Foncière Développements Logements SA : administrateur</li> <li>• IMMEO Wohnen – société de droit allemand : membre du Conseil de surveillance</li> <li>• Batipart SA : Président</li> <li>• Usine d'électricité de Metz SA EML : administrateur</li> <li>• Cherbourg Hôtel SAS : représentant de Batipart, Président</li> <li>• BTP 6 SAS : représentant de Batipart, Président</li> <li>• BTP 7 SAS : représentant de Batipart, Président</li> <li>• BTP 8 SAS : représentant de Batipart, Président</li> <li>• BTP 2 SC : représentant de Batipart, Gérant</li> <li>• Batipart Hôtel SAS : représentant de Batipart, Président</li> <li>• Batipart Immobilier SAS : représentant de Batipart, Président</li> <li>• Batipart Participations SAS : représentant de Batipart, Président</li> <li>• NOVAE S.A.S. : représentant de BATIPART SAS, Président</li> <li>• PROVAL S.A.S. : représentant de BATIPART SAS, Président</li> <li>• BATIPART SANTE S.A.S. : représentant de BATIPART SAS, Président</li> <li>• SCI DU 28 RUE DUMONT D'URVILLE: représentant de BATIPART SAS, Gérant</li> <li>• BATIPART S.A.S. : Président</li> <li>• GROUPE PROMEO S.A. – société cotée : administrateur</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• MANUTAN INTERNATIONAL S.A. – société cotée : administrateur</li> <li>• GROUPE ICN : administrateur</li> </ul>
<p><b><u>Philippe DEPOUX</u></b></p> <p><b>Date de nomination</b> 24/07/2012</p> <p><b>Date de fin de mandat</b> AGO statuant sur les comptes 2012</p> <p><b>Fonction exercée dans la Société</b> Membre du Conseil d'administration, Président et membre du Comité de développement durable</p>	<p><b><u>France - En cours :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Generali Real Estate french branch : directeur general / managing director</li> <li>• Generali Bureaux : Président</li> <li>• Generali Résidentiel : Président</li> <li>• GEII Rivoli Holding SAS : Directeur Général</li> <li>• OFI GB1 : Administrateur</li> <li>• OFI GR1 : Administrateur</li> <li>• Foncière des murs : représentant permanent de Generali France Assurances au Conseil de surveillance</li> <li>• Foncière développement logements : représentant permanent de Generali Vie au Conseil de surveillance</li> <li>• SCPI Generali Habitat : représentant permanent de Generali Vie au Conseil de surveillance</li> <li>• FSIF : Administrateur</li> <li>• IEIF : Administrateur</li> <li>• Club de l'immobilier d'IDF : Président</li> <li>• AMO (Architecture et Maîtres d'Ouvrage) : administrateur</li> </ul> <p><b><u>À l'étranger - En cours :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Néant</li> </ul> <p><b><u>Expirés :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Société Foncière Lyonnaise : Directeur Général Adjoint et Chief Operating Officer puis Directeur Général Délégué (mandat) et Chief Operating Officer</li> <li>• Locaparis : Président</li> <li>• Segprim : Directeur Général Délégué &amp; Administrateur puis Président Directeur Général</li> <li>• ULI : administrateur</li> <li>• SILIC : administrateur représentant Generali</li> </ul>
<p><b><u>Philippe NARZUL</u></b> <b>représentant GMF VIE</b></p> <p><b>Date de nomination</b> 21/06/2011</p> <p><b>Date de fin de mandat</b> AGO statuant sur les comptes 2012</p> <p><b>Fonction exercée dans la Société</b> Membre du Conseil d'administration, membre du Comité d'investissement, membre du Comité de développement durable</p>	<p><b><u>France - En cours :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Catalogne Participations : Président</li> <li>• Covéa Fleet : représentant de MMA IARD Assurances, membre du Conseil de surveillance</li> <li>• Covéa Fleet Solutions : représentant de MMA IARD Assurances, administrateur</li> <li>• Covéa Groupe : représentant de Catalogne Participations, Président</li> <li>• Foncière développement Logements : représentant de GMF VIE, administrateur</li> <li>• Le Mans Conseil : Président Directeur Général</li> <li>• Lybnet Assurances, représentant de MMA Participations, membre du Conseil de surveillance</li> <li>• MMA Alternative Fund : administrateur</li> <li>• MMA Participations : Président</li> <li>• SC Sportive des MMA : Président du Collège de gérance</li> </ul> <p><b><u>À l'étranger - En cours :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• MMA Holdings UK: administrateur (Grande Bretagne)</li> <li>• Covéa Lux : administrateur (Luxembourg)</li> </ul> <p><b><u>Expirés :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SCPI COFIPIERRE 3 : Président du collège de gérance</li> <li>• LMIH: Managing Director B (Pays-Bas)</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le Mans Holdings PLC: administrateur (Grande-Bretagne)</li> </ul>
<p><b>François THOMAZEAU</b> <b>Représentant PHRV</b> <b>Date de nomination</b> 21/06/2011</p> <p><b>Date de fin de mandat</b> AGO statuant sur les comptes 2012</p> <p><b>Fonction exercée dans la Société</b> Membre du Conseil d'administration, membre du Comité d'investissement et du Comité de développement durable</p>	<p><b>France - En cours :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>IDINVEST PARTNERS (ex AGF PRIVATE EQUITY) : Membre Conseil de Surveillance</li> <li>IDI : Membre Conseil de Surveillance</li> <li>COFITEM-COFIMUR : Administrateur</li> <li>NOAM EUROPE EXPANSION (SICAV) Censeur</li> <li>FONCIERE DES 6e ET 7e ARRONDISSEMENTS : Président du Conseil d'administration</li> <li>PHRV (PARIS HOTEL ROISSY VAUGIRARD) : Président du Conseil d'administration</li> <li>FONCIERE PARIS France : Président Directeur Général</li> <li>BOLLORE : Administrateur</li> <li>Locindus : Vice-Président Conseil d'Administration</li> <li>FCDE : Membre Conseil de Surveillance</li> </ul> <p><b>À l'étranger - En cours :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ALLIANZ BELGIUM (Belgique) : Président Conseil d'Administration</li> </ul> <p><b>Expirés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ALLIANZ France (ex AGF SA) : Directeur Général Délégué et Administrateur</li> <li>AGF Holding France SAS : Directeur Général Délégué et Administrateur</li> <li>ALLIANZ France International (anciennement AGF International) : Président Directeur Général</li> <li>ALLIANZ Holding France SAS : Directeur Général</li> <li>ACAR, ALLIANZ Africa (anciennement AGF Afrique) et CHÂTEAU LAROSE TRINTAUDON : Président du Conseil d'Administration</li> <li>AGF Private Equity : Président du Conseil de Surveillance</li> <li>EULER HERMÈS : Vice Président du Conseil de Surveillance</li> <li>ALLIANZ Global Investors France, ALLIANZ Vie (anciennement AGF Vie), ALLIANZ : administrateur</li> <li>IARD (anciennement AGF IART), ALLIANZ Alternative Asset Management, SIIC DE PARIS, CARENE, GIE ALLIANZ INVESTMENT MANAGEMENT PARIS, PROTEXIA France, MAG SAS (anciennement dénommée MONDIAL ASSISTANCE AG), Gie ALLIANZ Informatique (anciennement GIE AGF Informatique : membre du Conseil de Surveillance</li> <li>ALLIANZ France : représentant permanent au Conseil d'Administration de ALLIANZ Banque (anciennement dénommée BANQUE AGF)</li> <li>BOLLORE : Représentant permanent d'AGF Vie, administrateur</li> <li>LOCINDUS, ARSA BV, W Finance : Membre du Conseil de Surveillance</li> <li>ALLIANZ Brasil Seguros, AGF HOLDINGS UK, AGFINSURANCE, ALLIANZ BELGIUM et COMPANIA COLOMBIANA DE INVERSION COLSEGUROS : Président du Conseil d'Administration</li> <li>AGF Brasil Seguros, ADRIATICO DE SEGUROS, INMOBILIARA DRIAVENA, AGF Belgium Holding, AGF Bénélux, Caisse de retraite AGF : Président du Conseil d'Administration</li> <li>Vice Président du Conseil d'Administration de AGF RAS Holding et de AGF Brasil Seguros.</li> <li>MONDIAL ASSISTANCE AG : Vice Président Délégué</li> <li>THOMPSON CLIVE (Jersey n°3) Ltd et ALLIANZ Seguros y Reaseguros : Administrateur à l'étranger</li> <li>ALLIANZ Nederland Groep : Membre du Conseil de Surveillance</li> <li>AGF IART : Directeur Général</li> </ul>

<p><b>François MORRISSON</b> <b>Représentant ACM</b> <b>VIE</b> <b>Date de nomination</b> 21/06/2011</p> <p><b>Date de fin de mandat</b> AGO statuant sur les comptes 2012</p> <p><b>Fonction exercée dans la Société</b> Membre du Conseil d'administration, membre du Comité d'investissement</p>	<p><b>En France - En cours :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• FONCIERE DES MURS : Membre du Conseil de Surveillance - représentant permanent de la société ACM Vie depuis le 22 mars 2011</li> </ul> <p><b>Expirés :</b> Néant</p>
<p><b>Françoise DEBRUS</b> <b>Représentant PREDICA</b> <b>Date de nomination</b> 21/06/2011</p> <p><b>Date de fin de mandat</b> AGO statuant sur les comptes 2012</p> <p><b>Fonction exercée dans la Société</b> Membre du Conseil d'administration, membre du Comité d'investissement, membre du Comité d'audit</p>	<p><b>France - En cours :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• FONCIERE DES MURS SCA : membre du Conseil de Surveillance</li> <li>• FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS SA : représentant de PREDICA, administrateur</li> <li>• ALTAREA : membre du Conseil d'administration</li> <li>• RAMSAY SANTE SA : administrateur</li> <li>• Crédit Agricole Immobilier Promotion : représentant permanent de PREDICA, administrateurs</li> <li>• MEDICA : représentant permanent de PREDICA, administrateur</li> </ul> <p><b>À l'étranger - En cours :</b> Néant</p> <p><b>Expirés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• FONCIERE PARIS France SA : représentant permanent de PREDICA, administrateur</li> <li>• FONCIERE DES REGIONS : représentant permanent de PREDICA, administrateur</li> <li>• SOCADIF (filiale de la Caisse Régionale de Crédit Agricole de Paris Ile-de-France) : administrateur</li> <li>• SICAV Portfolio Stratégie de CA : administrateur de la AM</li> </ul>

Nous vous précisons que tous les membres du Conseil d'administration élisent domicile au siège social d'Eurosic.

### III.6. CONTRATS IMPORTANTS ET OPERATIONS AVEC LES APPARENTES

#### III.6.1 OPERATIONS AVEC LES APPARENTES

Les informations relatives aux conventions réglementées figurent dans le rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées ainsi qu'au paragraphe 6.2 du rapport de gestion, figurant respectivement aux chapitres I.8 et I.1 du présent document de référence.

Par ailleurs, la note 9 des comptes consolidés d'Eurosic au 31 décembre 2012, figurant au chapitre I.3 du document de référence, fait état des opérations conclues avec les parties liées.

#### III.6.2 CONTRATS IMPORTANTS

Les principaux contrats financiers sont détaillés dans les annexes des comptes consolidés d'Eurosic au 31 décembre 2012 figurant au chapitre I.3 du document de référence.

Il n'existe pas de contrat important – autre que ceux conclus dans le cadre normal des affaires et conclus avec des apparentés – auquel la Société ou tout membre de son Groupe serait partie et qui contiendrait des dispositions conférant à un membre quelconque du Groupe une obligation ou un engagement important pour l'ensemble du Groupe.

## III.7. DÉPENDANCE

La situation de la Société est influencée par le régime SIIC pour lequel elle a opté en octobre 2006 avec effet au 1er 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.

### III.7.1. LE REGIME D'EXONERATION D'IS DES SIIC (REGIME SIIC PREVU A L'ARTICLE 208 C DU CODE GENERAL DES IMPOTS)

#### III.7.1.1. Champ d'application

Pour pouvoir opter pour le régime SIIC, et y être soumise en qualité de SIIC, la Société doit remplir les conditions suivantes :

- Être constituée sous la forme d'une société par actions ;
- Être cotée sur un marché réglementé respectant les prescriptions de la directive 2004 / 39 / CE du Parlement européen et du Conseil du 21 avril 2004, modifiant les directives 85 / 611 / CEE et 93 / 6 / CEE du Conseil et la directive 2000 / 12 / CE du Parlement européen et du Conseil et abrogeant la directive 93 / 22 / CEE du Conseil ;
- Avoir un capital minimum de 15 M€ ;
- Avoir pour objet social principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales à objet social identique soumises au régime des sociétés de personnes visé à l'article 8 du Code Général des Impôts ou à l'impôt sur les sociétés ;
- Ne pas avoir le capital ou les droits de vote détenus directement ou indirectement à hauteur de 60 % ou plus par une ou plusieurs personnes (non-SIIC) agissant de concert au sens de l'article L. 233-10 du code de commerce ; cette condition s'apprécie de manière continue au cours de chaque exercice ;
- Avoir son capital et ses droits de vote détenus à hauteur de 15% au moins, au premier jour du premier exercice d'application du régime, par des personnes qui détiennent chacune, directement ou indirectement, moins de 2% du capital et des droits de vote.

Les filiales soumises à l'impôt sur les sociétés détenues directement ou indirectement à au moins 95%, individuellement ou conjointement par une ou plusieurs SIIC ou par une ou plusieurs SIIC et par une ou plusieurs sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable (« SPPICAV ») peuvent également opter pour ce régime si elles ont un objet identique à celui de la SIIC.

La SIIC et ses filiales peuvent exercer une partie de leurs activités hors de France.

Cependant, seule l'activité imposable en France (revenus d'immeubles situés hors de France et revenus de parts de sociétés dont l'actif est principalement constitué d'immeubles situés hors de France pour lesquels la convention fiscale applicable maintient le droit d'imposition de la France) bénéficie du régime SIIC, sauf décision de renonciation.

En outre, les actionnaires de la SIIC peuvent être français ou étrangers.

L'exercice par la SIIC d'activités accessoires, telles que l'activité de marchand de biens ou de promoteur immobilier, n'est pas susceptible de remettre en cause le bénéfice du régime des SIIC, sous réserve que (i) le montant net de l'encours de crédit-bail immobilier ne dépasse pas 50 % de l'actif brut de la SIIC et que (ii) la valeur brute des actifs affectés aux autres activités accessoires ne dépasse pas 20% de l'actif brut total de la SIIC (hors encours de crédit-bail immobilier).

Par ailleurs, les revenus retirés de ces activités accessoires sont imposables à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun et ne sont corrélativement pas soumis aux conditions de distribution du régime des SIIC.

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

#### III.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<sup>ème</sup> mois de l'exercice au titre duquel l'entreprise souhaite être soumise à ce régime.

Le régime s'applique à compter du 1<sup>er</sup> 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.

### III.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 1er janvier 2009), des plus-values latentes sur les immeubles, y compris le siège social, et parts de sociétés de personnes ou assimilées détenues par la SIIC ou ses filiales qui ont opté.

Pour les exercices clos entre le 31 décembre 2011 et le 30 décembre 2015, une contribution exceptionnelle égale à 5% du montant de l'exit tax sera également due lorsque les sociétés entrant dans le régime « SIIC » réalisent un chiffre d'affaires supérieur à 250 millions d'euros.

Les plus-values latentes sur les autres immobilisations sont en principe imposables immédiatement.

Cependant, elles peuvent sous certaines conditions bénéficier d'un sursis d'imposition jusqu'à leur cession ultérieure.

Les plus-values latentes sur les titres de participation détenus dans des filiales soumises à l'impôt sur les sociétés, sont soumises au régime suivant :

- Les plus-values latentes sur titres de participation détenus dans des filiales qui n'optent pas pour le régime peuvent bénéficier du sursis d'imposition jusqu'à leur cession ultérieure ;
- Les plus-values latentes sur titres de participations détenus dans des filiales qui optent pour le régime ne sont pas imposées immédiatement (afin d'éviter une double imposition dans la filiale concernée et chez son associé). Corrélativement, les plus-values de cession ultérieure de ces titres seront calculées par référence à leur valeur fiscale avant l'entrée dans le régime SIIC.

L'exit tax est payable en 4 annuités, au 15 décembre de chaque année à compter de l'année d'option.

L'entrée dans le régime des SIIC entraîne également l'imposition immédiate des provisions se rapportant à l'activité qui devient exonérée en application du régime SIIC.

### III.7.1.4. Régime d'exonération

Sous condition de respecter certaines obligations de distributions, le régime SIIC exonère la Société d'impôt sur les sociétés sur :

- les produits de location d'immeubles,

- les plus-values de cessions d'immeubles, de participations dans des sociétés de personnes soumises au régime de l'article 8 du Code général des impôts ayant un objet identique aux SIIC ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté pour le régime, ainsi que sur

- les dividendes distribués par des filiales ayant opté pour le régime.

Les produits réalisés par l'intermédiaire de sociétés relevant du régime des sociétés de personnes de l'article 8 du Code général des impôts et ayant un objet similaire à celui de la SIIC sont réputés être directement par la SIIC elle-même.

L'exonération d'impôt sur les sociétés est subordonnée :

- à la distribution d'au moins 85% du résultat de l'activité de location immobilière avant la fin de l'exercice suivant celui de réalisation du revenu,

- à la distribution de l'intégralité des dividendes de filiales ayant opté pour le régime SIIC avant la fin de l'exercice suivant celui de leur réalisation,

- à la distribution de 50% des plus-values de cession d'actifs avant la fin de la 2<sup>ème</sup> année suivant celle de leur réalisation.

En cas de non respect des obligations de distribution, la société encourt la perte de l'exonération sur l'ensemble des revenus (bénéfices, plus-values, dividendes) de l'exercice concerné, ou bien l'imposition à l'IS dans les conditions de droit commun en cas de rehaussement du secteur exonéré.

Les dividendes distribués par une SIIC et prélevés sur les bénéfices exonérés n'ouvrent pas droit au régime des sociétés mères. En conséquence, ces dividendes distribués par une SIIC à des sociétés imposables en France sont soumis à l'IS au taux de droit commun sans être éligibles au régime des sociétés mères prévu aux articles 145 et 216 du Code général des impôts, et ces dividendes distribués par une SIIC à des investisseurs non-résidents ne bénéficient pas de l'exonération de retenue à la source prévue pour les sociétés mères établies dans un Etat de l'Union européenne.

Le taux de la retenue à la source varie de 5% à 30% selon l'Etat de résidence du bénéficiaire (dès lors que ces dividendes ne sont pas payés dans un Etat ou territoire non coopératif).

Les dividendes prélevés sur les bénéfices exonérés distribués par une SIIC à un actionnaire personne physique française ne sont plus éligibles à l'abattement de 40% prévu à l'article 158 3 2° du Code général des impôts.

Les dividendes prélevés sur les bénéfices exonérés distribués par une SIIC à un actionnaire, autre qu'une personne physique, détenant directement ou indirectement au moins 10% de son capital social, sont soumis à un prélèvement, dû par la SIIC, de 20%, lorsque ces dividendes ne sont pas soumis à l'IS ou à un impôt équivalent pour cet actionnaire.

Cependant, le prélèvement n'est pas dû lorsque l'actionnaire est lui-même soumis à une obligation de distribution intégrale des dividendes reçus, et que ses propres actionnaires détenant au moins 10% du capital social sont soumis à l'IS ou à un impôt équivalent sur les distributions reçues.

Depuis le 17 août 2012, les dividendes versés par une société française entraînent le paiement d'une contribution additionnelle à l'impôt sur les sociétés égale à 3% des montants distribués. Toutefois, la troisième loi de finances rectificative pour 2012 prévoit d'exonérer de cette contribution de 3% les dividendes distribués par les SIIC au titre de leur obligation légale de distribution.

### **III.7.2. LE REGIME D'IS A TAUX REDUIT DES CESSIONS A DES SIIC (SIIC 2/3/4 PREVU A L'ARTICLE 210 E DU CODE GENERAL DES IMPOTS)**

Les plus-values de cession d'immeuble, de droit réel immobiliers, de titres de sociétés à prépondérance immobilière ou de droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier par une personne morale soumise à l'IS dans les conditions de droit commun à une SIIC ou à une filiale de SIIC ayant opté pour le régime SIIC pouvait bénéficier d'une imposition à taux réduit d'IS de 19% (16.5% pour les opérations réalisées avant le 1<sup>er</sup> janvier 2009).

L'application de ce régime était subordonnée à la condition que la société cessionnaire s'engage à conserver pendant cinq ans l'actif acquis et demeure placée sous le régime SIIC pendant cinq ans à compter de l'exercice d'acquisition lorsque la cessionnaire est une filiale de SIIC.

Le non-respect de ces conditions par la société cessionnaire n'entraînait pas de remise en cause de l'imposition à taux réduit du cédant, mais l'application pour le cessionnaire d'une amende de 25% de la valeur des immeubles (article 1764 du Code général des impôts).

Ce régime a été créé par la loi de finances pour 2005 puis a été modifié et élargi à plusieurs reprises.

Il a été modifié en dernier lieu par la loi de finances rectificative pour 2010, qui a (notamment) élargi son champ d'application aux opérations de cession à une entreprise de crédit-bail concédant immédiatement la jouissance de l'actif acquis à une SIIC ou à une filiale de SIIC ayant opté pour le régime SIIC (ou à une autre société foncière à statut spécial).

Ce régime était applicable aux opérations réalisées jusqu'au 31 décembre 2012.

## III.8. AUTRES INFORMATIONS

### III.8.1. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Exercice 2012 Audit	Ernst & Young				KPMG				PriceWaterHouseCoopers Audit				Somme HT €	
	Montant HT €		%		Montant HT €		%		Montant HT €		%		2012	2011
	2012 (12 mois)	2011 (12 mois)	2012 (12 mois)	2011 (12 mois)	2012 (12 mois)	2011 (12 mois)	2012 (12 mois)	2011 (12 mois)						
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés * émetteur * filiales intégrées globalement	129 000		86%		129 000	120 000	87%	78%		120 000	0%	65%	258 000	240 000
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes * émetteur * filiales intégrées globalement	20 800		14%		25 000	0%	16%		47 000	0%	25%	20 800	72 000	
<b>Sous-total</b>	<b>149 800</b>	<b>0</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>	<b>147 750</b>	<b>154 500</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>28 000</b>	<b>185 600</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>325 550</b>	<b>340 100</b>
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement * juridique, fiscal, social * autres (à préciser si > 10% des honoraires d'audit)													0	0
<b>Sous-total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>								
<b>Total</b>	<b>149 800</b>	<b>0</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>	<b>147 750</b>	<b>154 500</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>28 000</b>	<b>185 600</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>325 550</b>	<b>340 100</b>

### III.8.2. PROCEDURE ET ARBITRAGE

#### Eurosic / Sofrica (Tesson)

#### Procédure devant le Tribunal de commerce de Paris

Il est rappelé qu'Eurosic a été assignée, par Sofrica, devant le Tribunal de commerce de Paris au motif que cette dernière n'a pas bénéficié du régime de l'article 210 E du Code Général des Impôts lors de l'acquisition par Vectrane des actifs de logistiques. Eurosic a contesté les motifs de cette assignation et ce litige est toujours en cours.

#### Autres procédures

En raison des impayés locatifs de la société Sofrica, Eurosic, ayant mis en demeure cette dernière de lui verser les sommes dues, a également appelé les établissements bancaires garants au titre des actes de cautionnements. En l'absence de règlement de sa créance, Eurosic a assigné lesdits garants et les procédures sont actuellement en cours. Enfin, il est également précisé que Sofrica fait actuellement l'objet d'une procédure de sauvegarde judiciaire sans que celle-ci soit interruptive de l'action à l'encontre des garants.

Au cours des douze derniers mois, il n'existe pas d'autre procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, qui pourrait avoir ou a eu récemment des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la société.

## **IV. RAPPORT FINANCIER ANNUEL**

La table de rapprochement avec le rapport financier annuel figure au paragraphe VIII du document de référence.

### **IV.1. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT**

L'attestation du Responsable figure au chapitre V.1 du document de référence.

### **IV.2. COMPTES ANNUELS**

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2012 figurent au chapitre I.5 du document de référence.

### **IV.3. COMPTES CONSOLIDES**

Les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2012 figurent au chapitre I.3 du document de référence.

## **IV.4. RAPPORT DE GESTION DE L'ARTICLE 222-3 DU REGLEMENT GENERAL DE L'AMF**

### **IV.4.1. 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.

### **IV.4.2. 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.

### **IV.4.3. INFORMATIONS RELATIVES AU BON FONCTIONNEMENT DU PROGRAMME DE RACHAT D' ACTIONS AU COURS DE L'EXERCICE**

Ces informations figurent au chapitre 4.4.3 du rapport de gestion inclus dans le document de référence au chapitre I.1.

### **IV.4.4. DECLARATION DES PERSONNES PHYSIQUES QUI ASSUMENT LA RESPONSABILITE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL**

Cette déclaration figure au chapitre VI.1 du document de référence.

## **IV.5. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS ET CONSOLIDES**

Ces rapports figurent aux chapitres I.4 et I.6 du document de référence.

## **IV. 6 HONORAIRES DES CONTROLEURS LEGAUX**

Le tableau des honoraires des contrôleurs légaux figure au chapitre III.8 du document de référence.

## **IV. 7 RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LA GOUVERNANCE ET LE CONTROLE INTERNE ET LE RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES Y AFFERANT.**

Ces rapports figurent aux chapitres I.8 et I.9 du document de référence.

## **IV.8 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES**

Ces rapports figurent aux chapitres I.7 du document de référence.

## V. DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL

### Communiqués de presse publiés

Disponibles sur [www.eurosic.fr](http://www.eurosic.fr)

Langue	Titre	Date
Français	Eurosic : information mensuelle relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital de décembre 2011	04-janv-12
Français	Eurosic : Bilan semestriel du contrat de liquidité EUROSIC contracté avec la société NATIXIS	04-janv-12
Français	Eurosic : Information mensuelle relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital de janvier 2012	02-fev-12
Français et Anglais	Eurosic : Résultats 2011	15-fev-12
Français	Eurosic : Information mensuelle relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital de février 2012	01-mars-12
Français et Anglais	Eurosic engage une politique active de rotation du patrimoine : Signature d'une promesse unilatérale de vente sur le 52 Hoche et Avant Seine	05-mars-12
Français	Eurosic : Transactions sur actions propres du 14 mars 2012 au 16 mars 2012	19-mars-12
Français	Eurosic : Transactions sur actions propres du 19 mars 2012 au 23 mars 2012	26-mars-12
Français	Eurosic : Mise à disposition du document de référence	27-mars-12
Français	Eurosic : Modalités de mise à disposition des documents préparatoires à l'AG du 17 avril 2012	27-mars-12
Français	Eurosic : Nombre d'actions et droits de vote au 31 mars 2012	2-avr.-12
Français	Eurosic : Transactions sur actions propres du 26 mars 2012 au 30 mars 2012	10-avr.-12
Français et Anglais	Eurosic : Chiffre d'affaires du 1T2012	11-avr.-12
Français	Eurosic : Transactions sur actions propres du 9 avril 2012 au 13 avril 2012	16-avr.-12
Français	Eurosic : Transactions mensuelles sur actions propres du 14 mars 2012 au 14 avril 2012	16-avr.-12
Français	Eurosic : Changement de la Présidence d'Eurosic	17-avr.-12
Français	Eurosic : Descriptif du PRA 2012 autorisé par l'AG du 17 avril 2012	17-avr.-12
Français	Eurosic : Nombre d'actions et droits de vote au 30 avril 2012	2-mai-12
Français	Eurosic : Transactions sur actions propres du 3 mai au 11 mai 2012	14-mai-12
Français	Eurosic : Transactions mensuelles sur actions propres du 3 mai au 2 juin 2012	6-juin-12
Français	Eurosic : Nombre d'actions et droits de vote au 31 mai 2012	6-juin-12
Français	Eurosic : Réalisation de la cession du 52 Hoche et d'Avant-Seine pour 508 M€ net vendeur	21-juin-12
Français	Eurosic : Nombre d'actions et droits de vote au 30 juin 2012	3-juil.-12
Français	Eurosic : bilan semestriel du contrat de liquidité au 30 juin 2012	9-juil.-12
Français	Eurosic : Résultats du 1er semestre 2012 - un semestre très actif	24-juil.-12
Français	Eurosic : Rapport semestriel - 30 juin 2012	26-juil.-12
Français	Eurosic : Mise à disposition du rapport financier semestriel	26-juil.-12

Français	Eurosic : Nombre d'actions et droits de vote au 31 juillet 2012	3-août-12
Français	Eurosic : Nombre d'actions et droits de vote au 31 août 2012	4-sept.-12
Français	Eurosic : Transactions sur actions propres du 3 septembre au 7 septembre 2012	10-sept.-12
Français	Eurosic : Nombre d'actions et droits de vote au 30 septembre 2012	1-oct.-12
Français	Eurosic : Chiffre d'affaires au 30 septembre 2012	12-oct.-12
Français	Eurosic : Transactions sur actions propres du 17 octobre au 24 octobre 2012	24-oct.-12
Français	Eurosic : Nombre d'actions et droits de vote au 31 octobre 2012	6-nov.-12
Français	Eurosic signe 6 500 m <sup>2</sup> sur Terra Nova à Montreuil	29-nov.-12
Français	Eurosic et deux institutionnels français ont acquis 40% de l'OPCI Euler Hermes	4-déc.-12
Français	Eurosic signe avec EADS un bail vert sur son immeuble Galaxia à Blagnac (31)	5-déc.-12
Français	Eurosic : Nombre d'actions et droits de vote au 30 novembre 2012	6-déc.-12
Français	Eurosic fait l'acquisition d'un portefeuille de plus de 600 logements	21-déc.-12
Français	Eurosic : Nombre d'actions et droits de vote au 31 décembre 2012	3-janv.-13
Français	Eurosic : Bilan semestriel du contrat de liquidité au 31 décembre 2012	8-janv.-13
Français	Eurosic : Nombre d'actions et droits de vote au 31 janvier 2013	4-fév.-13
Français	Eurosic : Partenariat Eurosic, Predica, ACM Vie SA : première acquisition d'un immeuble de bureaux dans le quartier de l'Opéra	20-fév.-13
Français	Eurosic : Résultats annuels 31/12/2012	21 - fév.-13

## Publication au BALO (Bulletin des Annonces Légales et Obligatoires)

Disponibles sur [www.journal-officiel.fr/balo](http://www.journal-officiel.fr/balo)

### Avis préalable à l'Assemblée d'actionnaires et de porteurs de parts

Paru le : 09-03-2012 (Parution n°30)

### Avis de convocation à l'Assemblée d'actionnaires et de porteurs de parts

Paru le : 30-03-2012 (Parution n°39)

### Publication des comptes annuels au 31/12/2011

Paru le : 16-05-2012 (Parution n°59)

### Désignation de teneurs de comptes de titres nominatifs

Paru le : 03-09-2012 (Parution n°106)

## Informations déposées au Greffe du Tribunal de Commerce de Paris

Disponibles sur [www.infogreffe.fr](http://www.infogreffe.fr)

Type	Décisions
Extrait du procès-verbal du Conseil d'administration du 24/07/2012	Changement d'administrateur(s) <i>Dépôt numéro 79971 du 31/08/2012</i>
Extrait du procès-verbal du Conseil d'administration du 19/06/2012	Démission d'administrateur(s) <i>Dépôt numéro 63410 du 09/07/2012</i>
Extrait du procès-verbal du Conseil d'administration du 17/04/2012	Démission d'administrateur(s) Changement de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général <i>Dépôt numéro 41253 du 27/04/2012</i>
Extrait du procès-verbal de l'Assemblée Générale du 17 avril 2012	CHANGEMENT DE COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRE ET SUPPLEANT <i>Dépôt numéro 41253 du 27/04/2012</i>
Extrait du procès-verbal de l'Assemblée Générale du 17 avril 2012	Ratification de transfert de siège social du 21 bd de la Madeleine 75001 Paris au 49 av d'Iéna 75116 Paris <i>Dépôt numéro 41253 du 27/04/2012</i>
Statuts à jour au 17 avril 2012	<i>Dépôt numéro 41253 du 27/04/2012</i>
Extrait du procès-verbal du Conseil d'administration du 15/02/2012	Démission d'administrateur(s) Cooptation d'administrateur(s) Nomination de représentant permanent d'un administrateur personne morale <i>Dépôt numéro 28535 du 19/03/2012</i>

## **VI. RESPONSABLE DU DOCUMENT, DE L'INFORMATION ET DU CONTROLE DES COMPTES**

### **VI.1. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE**

#### **VI.1.1. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE**

Monsieur Yan Perchet  
Président Directeur Général

#### **VI.1.2. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE**

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 au chapitre I.1 présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

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

Monsieur Yan Perchet  
Président Directeur Général

Le 22 février 2013

## **VI.2. RESPONSABLE DU CONTRÔLE DES COMPTES**

### **Commissaires aux comptes titulaires**

- Ernst & Young, Tour First - TSA 14444, 92037, Paris-La-Défense cedex, France  
Représenté par Monsieur Benoît Gillet

Nommé en qualité de Commissaire aux comptes titulaire, lors de l'Assemblée Générale de la Société du 17 avril 2012, 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 2017.

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

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

Nommé en qualité de Commissaire aux comptes titulaire, à compter du 1<sup>er</sup> 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.

Nous vous rappelons que la prochaine assemblée générale de la Société, après avoir constaté l'expiration du mandat de commissaire aux comptes titulaire du cabinet KPMG Audit à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012, sera appelée à statuer sur la désignation du cabinet Mazars en qualité de commissaire aux comptes titulaire, pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale des actionnaires appelée à statuer sur les comptes de l'exercice qui sera clos le 31 décembre 2018.

## **Commissaires aux comptes suppléants**

- Cabinet AUDITEX, Tour First - TSA 14444, 92037, Paris-La-Défense cedex, France

Nommé en qualité de Commissaire aux comptes suppléant, lors de l'Assemblée Générale de la Société du 17 avril 2012, 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 2017.

- Monsieur Malcolm Mc LARTY, 1, cours Valmy, 92923 Paris La Défense Cedex

Nommé en qualité de Commissaire aux comptes suppléant, à compter du 1<sup>er</sup> 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.

Nous vous rappelons que la prochaine assemblée générale de la Société, après avoir constaté l'expiration du mandat de commissaire aux comptes suppléant de Monsieur Malcom Mc Larty à l'issue de la présente assemblée, décide de désigner Monsieur Loïc Wallaert en qualité de commissaire aux comptes suppléant, pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale des actionnaires appelée à statuer sur les comptes de l'exercice qui sera clos le 31 décembre 2018.

## VII. 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 des deux derniers exercices

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 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<sup>ème</sup> jour précédant l'assemblée.

## VIII. TABLEAU DE CONCORDANCE

### Tableau de concordance du DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

(en application du schéma de l'Annexe I du Règlement (CE) n° 809/2004 de la commission du 29 avril 2004)

	Informations	Chapitres	Pages
<b>1</b>	<b>PERSONNES RESPONSABLES</b>	V	
1.1	Personnes responsables des informations	VI.1.1	202
1.2	Attestation du responsable	VI.1.2	202
<b>2</b>	<b>CONTROLEURS LÉGAUX DES COMPTES</b>	VI.2	
2.1	Coordonnées	VI.2	202
2.2	Changements	VI.2	202
<b>3</b>	<b>INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES</b>		
3.1	Informations des périodes	I.1 (§ B à G de l'Introduction, § 1.3 et § 2.2)	6 ; 19 ; 30
3.2	Informations intermédiaires	N/A	
<b>4</b>	<b>FACTEURS DE RISQUE</b>	I.1 (§5) ; I.3 (§5)	47 ; 82
<b>5</b>	<b>INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR</b>		
5.1	Histoire et évolution de la Société		
5.1.2	Raison sociale	III.1.1	170
5.1.2	Lieu et n° d'enregistrement	III.1.2	170
5.1.3	Date de constitution et durée	III.1.3	170
5.1.4	Siège social, forme juridique, législation, coordonnées	III.1.4	170
5.1.5	Événements importants dans le développement de l'activité	I.1 (§ 1.1.1)	12
5.2	Principaux investissements réalisés, encours et programmés	I.1 (§ 1.1.1 et § 3.2)	12 ; 34
<b>6</b>	<b>APERÇU DES ACTIVITÉS</b>		
6.1	Principales activités	I.1 (Préambule, § C de l'Introduction et § 1.1)	4 ; 7 ; 12
6.2	Principaux marchés	I.1 (Préambule, § A de l'Introduction et § 1.1)	4 ; 5 ; 12
6.3	Événements exceptionnels	N/A	
6.4	Degré de dépendance (brevets, licences, régime SIIC)	III.7	194
6.5	Position concurrentielle	N/A	
<b>7</b>	<b>ORGANIGRAMME</b>		
7.1	Synoptique	I.1 (§ I de l'Introduction)	11
7.2	Liste des filiales	I.1 (§ I de l'Introduction)	11
<b>8</b>	<b>PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS</b>		
8.1	Immobilisations corporelles importantes existantes ou planifiées	I.1 (§1.1.1; 1.1.2 et annexe 1) ; I.3 ; I.3 (§5.3 et §10) ; I.5	12 ; 13 ; 59 ; 65 ; 85 ; 96 ; 101

8.2	Impact environnemental de l'utilisation de ces immobilisations	II.1	153
<b>9</b>	<b>EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT</b>		
9.1	Situation financière	I.1 (§1.2, §1.3 et § 2.2)	15 ; 19 ; 30
9.2	Résultat d'exploitation	I.1 (§1.2 et § 2.1)	15 ; 28
<b>10</b>	<b>TRÉSORERIE ET CAPITAUX</b>		
10.1	Capitaux	I.1 (§1.3.1)	19
10.2	Flux de trésorerie	I.3	68
10.3	Conditions de financement	I.1 (§1.3.2;§5.4.2) ; I.3 (§5.7)	19 ; 53 ; 87
10.4	Conditions restrictives	N/A	
10.5	Sources de financement	I.1 (§1.3.2) ; I.3	19 ; 65
<b>11</b>	<b>R&amp;D BREVETS ET LICENCES</b>	N/A	
<b>12</b>	<b>INFORMATION SUR LES TENDANCES</b>		
12.1	Tendances	I.1 (§3)	34
12.2	Incertitudes sur les tendances	N/A	
<b>13</b>	<b>PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DE BÉNÉFICES</b>	N/A	
<b>14</b>	<b>ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE</b>		
14.1	Informations concernant les membres des organes d'administration et de direction de la Société	I.1 (§4.1) ; III.5 ; III.5.6	34 ; 181 ; 187
14.2	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de la Direction générale	III.5.2	181
<b>15</b>	<b>RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES</b>		
15.1	Rémunérations versées	I.1 (§4.2) ; III.5.4	38 ; 182
15.2	Provisions aux fins de versement de pensions, retraites ou autres avantages	N/A	
<b>16</b>	<b>FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION</b>		
16.1	Date d'expiration des mandats actuels	I.1 (§4.1.1) ; III.5.6	34 ; 187
16.2	Contrats de service liant les membres du Conseil d'administration	III.5.3	182
16.3	Informations sur les comités	I.1 (§ 4.1.2) ; I.8	37 ; 132
16.4	Conformité aux règles du gouvernement d'entreprise	I.8 ; III.5.1	132; 181
<b>17</b>	<b>SALARIÉS</b>		
17.1	Répartition des effectifs	II.3	163
17.2	Participations et stock-options	III.5.5	186
17.3	Accord de participation au capital	I.1 (§4.3)	42
<b>18</b>	<b>PRINCIPAUX ACTIONNAIRES</b>		
18.1	Franchissements de seuil	I.1 (§4.4.1) ; III.2.1	42 ; 170
18.2	Droits de vote multiples	III.2.2	171
18.3	Contrôle	III.2.3	173
18.4	Accords d'actionnaires pouvant entraîner un changement de contrôle	III.2.4	173

19	OPÉRATION AVEC DES APPARENTÉS	I.3 ; III.6 ; I.1 (§6.2)	65;193; 56
20	INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ		
20.1	Informations financières historiques	I.3 ; I.5	65 ; 101
20.2	Informations financières pro forma	N/A	
20.3	États financiers – comptes sociaux	I.5	101
20.4	Vérification des informations financières historiques annuelles	I.6 ; I.7 ; I.9	127 ; 129;143
20.5	Dates des dernières informations financières	I.3 ; I.5	65 ; 101
20.6	Informations financières intermédiaires et autres	N/A	
20.7	Politiques et distribution de dividendes	I.1 (§2.4)	33
20.8	Procédures judiciaires et d'arbitrage	III.8.2	197
20.9	Changement significatif de la situation financière ou commerciale	N/A	
21	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES		
21.1.1	Capital social	III.3	173
21.1.2	Autres actions	N/A	
21.1.3	Actions auto détenues	I.1 (§4.4.3.1)	45
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	III.3	174
21.2	Actes constitutifs et statuts	III.4	175
21.2.1	Objet social	III.4.1	175
21.2.2	Résumé des dispositions concernant les organes d'administration et de direction	I.8 ; III.4.2	132 ; 175
21.2.3	Droits et privilèges des actions	III.4.3	178
21.2.4	Actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires	III.4.4	179
21.2.5	Conditions de convocation et d'admission aux Assemblées Générales	III.4.5	179
21.2.6	Éléments pouvant avoir pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de	III.4.6	180
21.2.7	Seuils au-dessus duquel toute participation doit être divulguée	III.4.7	180
21.2.8	Conditions régissant les modifications statutaires	III.4.8	193
22	CONTRATS IMPORTANTS	III.6	193
23	INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS	I.1 (§1.4.1) ; I.11	22 ; 148
24	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	VII	204
25	INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS	I.1 (§ I de l'Introduction) ; I.3 (§3.5.1)	11 ; 73

## Table de rapprochement avec le Rapport Financier Annuel

Conformément aux articles L451-1-1 du Code monétaire et financier et 222-3 du Règlement général de l'AMF

Informations requises par le rapport financier	Chapitres	Pages
<b>Attestation du Responsable du document</b>	VI.1	202
<b>Rapport de Gestion</b>	I.1	3
⇒ Analyse des résultats, de la situation financière des risques, et liste des délégations en matière d'augmentation	I.1 ; I.1 (§ 5, annexe 4) ; IV.4.1	3 ; 47; 63 ; 198
⇒ 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) ; IV.4.2	44 ; 198
⇒ Informations relatives aux rachats d'actions (articles L 225-211, alinéa 2, du Code de Commerce)	I.1 (§4.4.3.1) ; IV.4.3	45 ; 198
<b>États Financiers</b>		
⇒ Comptes annuels	I.5	101
⇒ Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	I.6	127
⇒ Comptes consolidés	I.3	65
⇒ Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	I.4	99
<b>Honoraires des commissaires aux comptes</b>	III.8.1	197
<b>Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées</b>	I.7	129
<b>Rapport du Président du Conseil d'administration sur la gouvernance et le contrôle interne</b>	I.8	132
<b>Rapport des commissaires aux comptes, établi en application de l'article L225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du Conseil d'administration sur la gouvernance et le contrôle interne</b>	I.9	143