

Comptes annuels

SA EUROSIC

105, avenue Raymond Poincaré

75116 PARIS 16

Exercice clos le : 31 décembre 2008

APE : 702C

SIRET : 307 178 871 00058

Etats de synthèse

SA EUROSIC

105, avenue Raymond Poincaré

75116 PARIS 16

Exercice clos le : 31 décembre 2008

APE : 702C

SIRET : 307 178 871 00058

SOMMAIRE

Bilan Actif	page 4
Bilan Passif	page 5
Compte de résultat	page 6
Description de la société	page 8
Faits caractéristiques	page 10
Règles et méthodes comptables	page 12
Immobilisations	page 21
Amortissements	page 24
Crédit Bail	page 25
Provisions et dépréciations inscrites au bilan	page 26
Etat des créances et dettes	page 27
Eléments relevant de plusieurs postes du bilan	page 28
Composition du capital social	page 30
Charges à payer	page 31
Produits à recevoir	page 32
Produits constatés d'avance	page 33
Charges constatées d'avance	page 34
Identité de la société mère consolidant les comptes	page 36
Note sur le compte de résultat	page 36
Engagements Hors bilan	page 40
Autres informations	page 42
Tableau des filiales et participations	page 43

BILAN ACTIF

Montant exprimé en euros	31/12/2008			31/12/2007
	Brut	Amort. dépréciat.	Net	Net
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE	1 359 615 612	167 606 297	1 192 009 315	1 104 788 811
Immobilisations incorporelles	240 503 346	73 448 770	167 054 577	11 631
Frais d'établissement				
Frais de recherche et développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val. similaires	74 282	64 068	10 214	11 631
Fonds commercial				
immobilisations incorporelles	240 429 065	73 384 702	167 044 363	
Immobilisations incorporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles	974 088 376	92 531 039	881 557 337	745 496 088
Terrains	470 192 243		470 192 243	438 407 194
Constructions	454 776 650	90 910 120	363 866 531	306 920 261
Installations techniques, matériel et outillage industriels	2 138 186	1 448 111	690 075	
Autres immobilisations corporelles	3 689 544	172 808	3 516 736	23 563
Immobilisations corporelles en cours	43 291 753		43 291 753	145 070
Avances et acomptes				
Immobilisations financières	145 023 890	1 626 489	143 397 401	359 281 092
Participations	142 739 133	588 843	142 150 290	356 618 875
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	2 284 757	1 037 646	1 247 111	2 662 217
ACTIF CIRCULANT	65 839 069	158 948	65 672 187	58 619 814
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	7 933		7 933	0
Créances	41 880 613	158 948	41 721 665	16 518 895
Clients et comptes rattachés	11 451 451	158 948	11 292 503	9 380 025
Autres créances	30 429 162		30 429 162	7 138 870
Capital souscrit - appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement	17 168 774	0	17 168 774	36 502 315
Actions propres				
Autres titres	17 168 774		17 168 774	36 502 315
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	2 357 920		2 357 920	2 106 511
Charges constatées d'avance (3)	4 423 829		4 423 829	3 492 094
TOTAL GENERAL	1 425 454 681	167 765 245	1 257 689 436	1 163 408 625

BILAN PASSIF

	31/12/2008	31/12/2007
CAPITAUX PROPRES		
Capital (dont versé : 266 055 088)	266 055 088	264 863 488
Primes d'émission, de fusion, d'apport	562 567 108	552 637 553
Ecart de réévaluation		
Ecart d'équivalence		
Réserves :		
- Réserve légale	26 311 214	26 311 214
- Réserves statutaires ou contractuelles		
- Réserves réglementées		
- Autres réserves	0	174 403
Report à nouveau	128 666	9 195 109
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	-121 453 116	-9 256 160
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
	733 608 960	843 925 606
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres fonds propres		
PROVISIONS		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
	524 080 476	319 483 019
DETTES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit	481 409 461	306 371 010
Emprunts et dettes financières	14 987 839	521 644
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Fournisseurs et comptes rattachés	2 688 577	1 353 101
Dettes fiscales et sociales	8 501 695	3 411 372
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 447 430	0
Autres dettes	1 213 982	317 955
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance	13 831 491	7 507 937
TOTAL GENERAL	1 257 689 436	1 163 408 625

COMPTE DE RESULTAT

Montant exprimé en euros	31/12/2008	31/12/2007
Produits d'exploitation		
Production vendue (services)	49 279 019	22 184 240
Reprises sur provisions et transfert de charges	22 652	856 354
Autres produits	120 851	484 066
	49 422 521	23 524 661
Charges d'exploitation		
Autres achats et charges externes	5 060 900	2 651 375
Impôts, taxes et versements assimilés	3 289 645	94 020
Salaires et traitements	1 800 675	854 310
Charges sociales	855 095	228 866
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :		
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements	18 350 243	7 880 627
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations	127 939 930	
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations	100 000	253 737
- Pour risques et charges : dotations aux provisions		
Autres charges	151 052	940 369
	157 547 540	12 903 304
RESULTAT D'EXPLOITATION	-108 125 019	10 621 357
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		
Bénéfice attribué ou perte transférée		
Perte supportée ou bénéfice transféré		
Produits financiers		
De participations	8 292 278	15 516 075
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	19 512	0
Autres intérêts et produits assimilés	3 234 736	109 868
Reprises sur dépréciations, provisions et transfert de charges	7 373 618	
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	974 644	838 067
	19 894 788	16 464 010
Charges financières		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	1 341 920	40 361 656
Intérêts et charges assimilées	24 611 648	12 967 750
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	25 953 568	53 329 406
RESULTAT FINANCIER	-6 058 780	-36 865 396
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	-114 183 799	-26 244 040

Montant exprimé en euros	31/12/2008	31/12/2007
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion	1 14 760	0
Sur opérations en capital	82	32 800 000
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges		
	1 14 842	32 800 000
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion		12 674 547
Sur opérations en capital	7 333 964	90 850
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
	7 333 964	12 765 397
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-7 219 122	20 034 603
Participation des salariés aux résultats		
Impôts sur les bénéfices	50 195	3 046 723
Total des produits	69 432 151	72 788 670
Total des charges	190 885 267	82 044 830
BENEFICE OU PERTE	-121 453 116	-9 256 160

DESCRIPTION DE LA SOCIETE

Eurosic, dont le siège social est situé au 105, avenue Raymond Poincaré, 75116 Paris, est une société anonyme régie par les dispositions du Code commerce immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 307178871. La société a opté depuis mai 2007 pour une gouvernance Directoire et Conseil de Surveillance. Eurosic est une société foncière cotée sur le marché Eurolist d'Euronext Paris compartiment B (code ISIN : FR0000038200).

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

Au cours des exercices 2006 et 2007, Eurosic a réorienté son activité vers celle d'une société foncière.

Plusieurs événements ont contribué à la mise en œuvre de cette stratégie de développement et notamment :

- au cours du premier semestre 2006, Eurosic a apporté à CICOBAIL, société du Groupe Caisse d'Epargne spécialisée dans l'activité de crédit-bail immobilier, l'ensemble de ses actifs et passifs liés à cette activité. En échange de cet apport, Eurosic a reçu 174 152 actions de la société CICOBAIL, représentant à la date de l'apport 8,04% de son capital ;
- le 30 juin 2006, le Comité des Etablissements de Crédits et des Entreprises d'Investissement a prononcé le retrait d'agrément de la Société en qualité de société financière ;
- en octobre 2006, Eurosic a adopté le statut des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (« SIIC ») à effet au 1er juillet 2006.
- le 12 mars 2007, prise de contrôle de la société Vectrane, société foncière cotée sur le marché Eurolist, segment C d'Euronext Paris, par l'acquisition d'un bloc d'actions détenu par Patron Alma Investment représentant 76,04 % du capital et des droits de vote de la société. Conformément au règlement de l'AMF, une opération de garantie de cours s'est déroulée du 20 avril 2007 au 4 mai 2007. A l'issue de cette opération et au 30 juin 2007, Eurosic détient 16 223 798 actions Vectrane représentant 98,75% du capital et des droits de vote de cette dernière.
- En date du 30 mai 2007, une assemblée générale mixte s'est réunie pour modifier les dates d'ouverture et de clôture de l'exercice social soit du 1er janvier au 31 décembre de chaque année. Ainsi, l'exercice 2007, qui s'est ouvert le 1er juillet 2006 a eu une durée exceptionnelle de 18 mois et s'est clos le 31 décembre 2007.
- En mai et juin 2007, Eurosic a poursuivi sa croissance par l'apport du groupe Caisse Nationale des Caisses d'Epargne (« CNCE ») en mai et juin 2007 de trois ensembles immobiliers à Eurosic :
 - ⇒ le 52 avenue Hoche – Paris 8ème, appartenant à la Banque Palatine, une filiale de la CNCE ;
 - ⇒ l'immeuble de la CNCE situé 50 avenue Pierre Mendès-France « Avant Seine »
 - ⇒ l'immeuble de la CNCE situé 21 quai d'Austerlitz – Paris 13ème « Grand Seine »

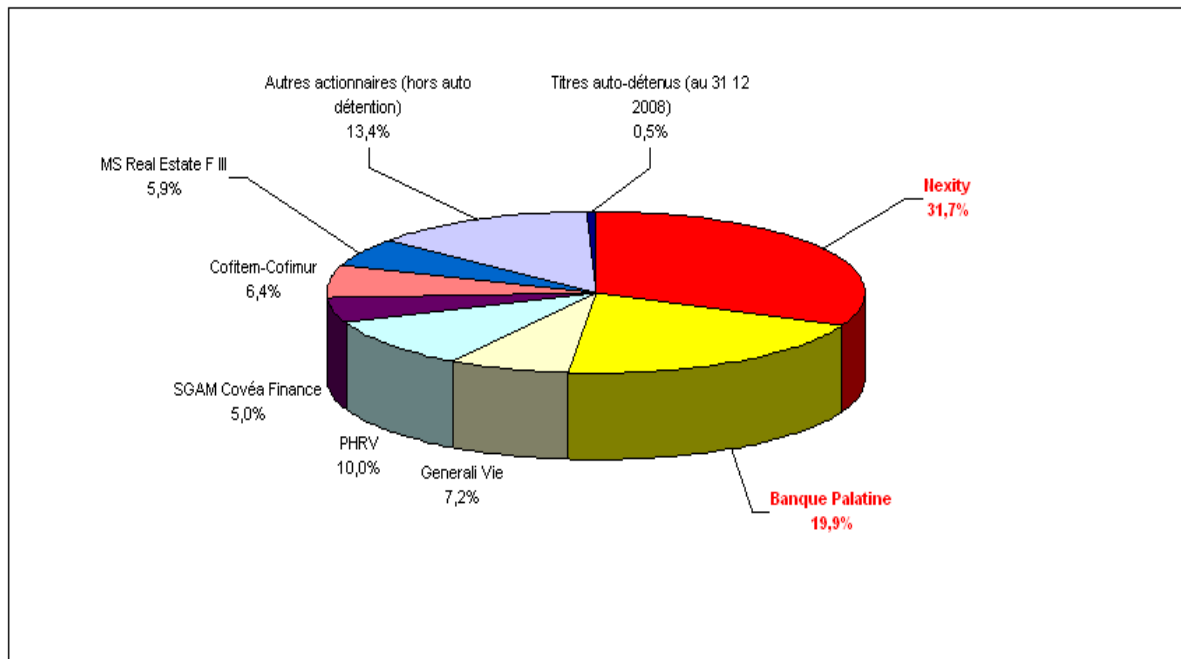
En rémunération des Apports Avant Seine et Grand Seine, l'assemblée générale mixte d'Eurosic a voté en séance en date du 30 mai 2007 l'augmentation du capital social d'un montant nominal total de 123 801 088 euros par la création de 7 737 568 actions nouvelles d'une valeur nominale de 16 euros chacune, attribuées à la Société Civile Immobilière Avant Seine, à hauteur de 7 567 568 actions, et à la

Société Civile Immobilière Grand Seine, à hauteur de 170 000 actions, portant ainsi le capital social de 22 848 880 euros à 146 649 968 euros.

En rémunération de l'Apport du 52 avenue Hoche, l'assemblée générale extraordinaire d'Eurosic a voté en séance du 5 juin 2007 l'augmentation du capital social d'un montant nominal de 30 270 272 euros par la création de 1 891 892 actions nouvelles d'une valeur nominale de 16 euros chacune, attribuées intégralement à la Banque Palatine, portant ainsi le capital social de 146 649 968 euros à 176 920 240 euros.

- En juin 2007 également, réalisation d'une augmentation de capital en numéraire de 296 M€ permettant, notamment, à la société de se conformer au régime « SIIC 4 ». Option de surallocation comprise, 5 496 453 actions nouvelles ont été émises dont 120 612 sur exercice des BSA par les actionnaires d'Eurosic et 5 375 841 offertes dans le cadre du placement global portant ainsi le capital social de 176 920 240 euros à 264 863 488 euros soit 16 553 968 actions de 16 euros chacune.

Au 31 décembre 2008, l'actionnariat se décompose ainsi :



FAITS CARACTERISTIQUES

L'exercice 2008 a été marqué :

- Mouvements sur le portefeuille immobilier

Eurosic a acquis en juin 2008, en l'état futur d'achèvement, un immeuble de 7 500 m² répondant aux normes HQE, situé dans la zone Ouest du Trapèze de Boulogne-Billancourt (92) *Immeuble Jazz*. Le montant global de l'opération s'élève à 57,7 M€ pour une livraison prévue au second semestre 2009.

Eurosic a réalisé en octobre 2008, en partenariat à 50/50 avec la Caisse des Dépôts et consignations, l'acquisition d'un immeuble multi-locataire de 31 800 m² « Terra Nova II », situé à Montreuil-sous-Bois (93). L'acquisition a porté sur les parts de la SCI Cuvier propriétaire de l'immeuble pour un montant global de 153 M€.

- Opérations de fusions

Eurosic a procédé le 13 novembre 2008 à la fusion absorption de 2 filiales, la société VECTRANE dont elle détenait 98,75 % du capital et la société SOLOGNE BV (filiale à 100 % de Vectrane).

La fusion a pris effet rétroactivement au 1^{er} janvier 2008.

La fusion s'inscrit dans une démarche de simplification de la structure de détention du groupe Eurosic et dans une stratégie visant à optimiser les coûts de fonctionnement du Groupe.

L'organigramme juridique ainsi simplifié assurera pour le marché une meilleure lisibilité des activités du groupe. Au jour de la fusion, Vectrane dispose d'un patrimoine essentiellement tertiaire, intervenant sur l'immobilier de bureau, de loisir et de logistique. La fusion permet ainsi à Eurosic d'élargir son périmètre d'activité à un patrimoine plus diversifié.

Cette restructuration du groupe Eurosic s'est déroulée en deux temps : Fusion de Vectrane puis fusion de Sologne BV.

1- Fusion Eurosic - Vectrane

Sur le plan comptable et fiscal, la fusion a un effet rétroactif au 1^{er} janvier 2008. La parité d'échange a été déterminée sur la base des comptes arrêtés au 30 juin 2008. Le rapport d'échange de 20 actions Vectrane pour 9 actions Eurosic a été établi dans le cadre d'une analyse dite « multicritères » réalisée par HSBC France selon les critères les plus significatifs eu égard à l'activité et aux caractéristiques des deux sociétés. Cette analyse, issue du rapport d'évaluation de parité de fusion établi par HSBC en date du 24 juillet 2008, a été appuyée sur les critères d'évaluation habituellement retenus pour des sociétés exerçant dans le secteur d'activité de l'investissement immobilier, à savoir :

- Les actifs nets réévalués hors droits par action ;
- Les cash flows courants part du groupe par action ;

- Les multiples Valeur d'Entreprise / Excédent Brut d'Exploitation et la Capitalisation Boursière / Cash Flow Courant ;
- Les valeurs par action obtenues par actualisation des flux de trésorerie ;
- Les cours de bourse moyens ;
- Les dividendes par action ;
- Les bénéfices nets par action.

Les valeurs par actions au 31 décembre 2007 et au 30 juin 2008 présentées par HSBC France ont été établies sur un nombre dilué d'actions au 30 juin 2008 afin de rendre les valeurs comparables entre elles.

Les éléments d'actif et de passif des sociétés absorbées sont apportés à leur valeur nette comptable au 31 décembre 2007 et transcrits dans les comptes d'Eurosic pour leur valeur nette comptable, laquelle sera décomposée entre valeur brute, amortissements et dépréciation.

En conséquence et conformément au rapport d'échange, l'apport net apporté de la SA Vectrane, a été rémunéré par la création de 74 475 actions nouvelles de 16 €.

Une prime de fusion représentant la différence entre la quote-part de l'actif net apporté par Vectrane et la valeur nominale des actions nouvelles émises par Eurosic a été créée et inscrite en « Prime de fusion » dans les capitaux propres.

Le mali de fusion représentant la différence entre, d'une part, la valeur nette des biens apportés à hauteur de la quote-part d'Eurosic et d'autre part, la valeur nette comptable des actions Vectrane détenus par Eurosic, est inscrit à l'actif du bilan en immobilisations incorporelles.

2 – Fusion Eurosic – Sologne BV

A l'issue de la Fusion Eurosic Vectrane, Eurosic détient 100% des titres de Sologne BV et par conséquent Eurosic a renoncé à émettre des actions nouvelles. Ainsi, l'actif net apporté par Sologne BV n'a pas été rémunéré.

Le Boni de fusion représentant la différence positive entre en la valeur nette des actifs apportés et la valeur des titres inscrite dans les comptes d'Eurosic, est inscrit en capitaux propres d'Eurosic.

Les autres points (date de rétroactivité, date de réalisation, valorisation et date de valorisation des actifs apportés) sont identiques à la fusion avec Vectrane.

- Gouvernance et directoire

Monsieur Jean-Eric VIMONT, membre du Directoire depuis le 1^{er} février 2008, a été nommé Président du directoire à compter du 1^{er} décembre 2008, en remplacement de Madame Méka BRUNEL, démissionnaire de ses mandats de membre et Présidente du Directoire.

REGLES ET METHODES COMPTABLES

(Décret n° 83-1020 du 29-11-1983 - articles 7, 21, 24 début, 24-1, 24-2 et 24-3)

ANNEXE AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

Les comptes au 31 décembre 2008 sont établis en conformité avec les dispositions du code de commerce (articles L 123-12 à L123-28) et des règlements du comité de la Réglementation Comptable (CRC).

Le bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2008 présente un total de 1 307 279 198€ et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégage une perte de 71 863 354 €.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2008 au 31/12/2008.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

1. NOTE SUR LE REGIME SIIC

Au 1er juillet 2006, la société a opté pour le régime SIIC (Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées).

Ce régime permet aux sociétés d'opter pour une exonération d'IS de leurs bénéfices provenant de la location d'immeubles et de certaines de leurs plus-values.

L'année de l'option, les conséquences sont les suivantes :

- cessation d'entreprise dans la mesure où l'entreprise cesse totalement ou partiellement d'être soumise à l'impôt sur les sociétés ;
- imposition au taux de 16,5% des plus values latentes relatives aux immeubles et parts de sociétés de personnes ayant un objet identique à celui de la SIIC, aucune contribution additionnelle n'est due ;
- les plus values latentes sont soit imposées immédiatement si la SIIC n'a pas d'activité accessoire soit exonérées sous réserve que la société s'engage lors de la cession de ses immobilisations à calculer la plus value sur la base de la valeur fiscale du dernier exercice précédent celui de l'option au régime SIIC.

Toutefois, la société n'est pas exonérée de l'Impôt Forfaitaire Annuelle (IFA) et les bénéfices retirés des activités accessoires seront imposés à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun.

2. IMMOBILISATIONS

2.1 Immobilisations incorporelles

2.1.1 Mali technique de fusion (opérations 2006)

Les immobilisations incorporelles sont composées des éléments suivants :

- Mali technique – TUP SAS Bois Francs : 41 568 795 €
- Mali technique – TUP SAS Bois de Sologne : 38 711 793 €

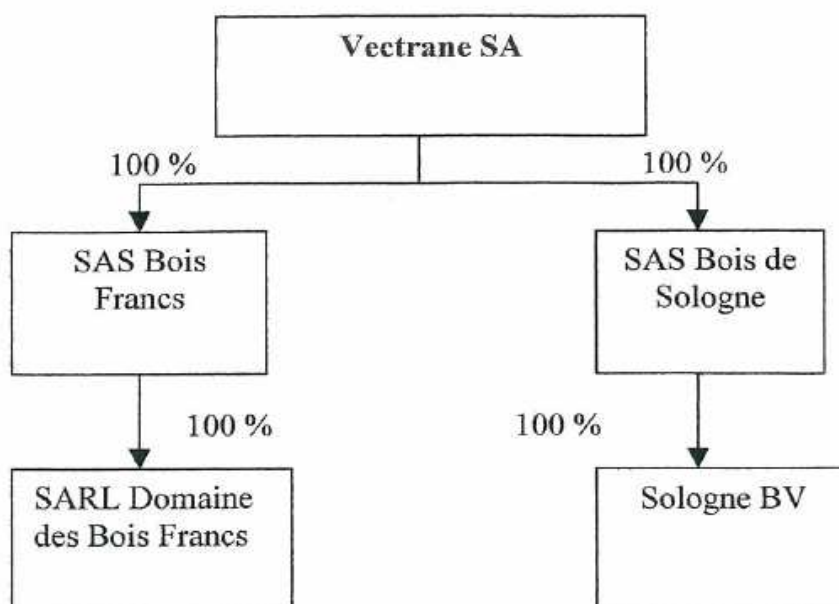
Les opérations de transmission universelle de patrimoine des SAS Bois Francs et SAS Bois de Sologne ont eu lieu respectivement en date du 30/07/2006 et du 03/08/2006.

Le mali technique correspond à l'écart entre la valeur nette comptable des titres dans les comptes de l'absorbante Vectrane à l'époque et les actifs nets réévalués (ANR) des sociétés absorbées.

Il est comptabilisé à l'actif et n'est pas amortissable mais peut faire l'objet d'un test de dépréciation conformément à l'article 322-5 du PCG en cas d'indice de perte de valeur. Fiscalement cette dépréciation n'est pas déductible. Aucune dépréciation n'a été constatée à la clôture 2008

Détail des opérations comptabilisés dans les comptes 2006 de la SA Vectrane et repris dans les comptes d'Eurosic via la fusion :

Au 1er janvier 2006, la structure juridique de détention des deux Center Parcs par Vectrane était la suivante :



Afin de simplifier la structure juridique du groupe, et d'apurer les pertes antérieures des deux sociétés d'exploitation des ensembles immobiliers Center Parcs, les opérations suivantes ont été réalisées en 2006 :

- apurement des reports à nouveau débiteurs des sociétés SARL Domaine des Bois Francs et Sologne BV par des opérations d'augmentations de capital par incorporation des comptes courants de Vectrane et de l'écart de réévaluation existant au 31 décembre 2005 pour Sologne BV, suivies de réduction de capital par imputation des pertes comptables accumulées,
- Vectrane devient alors actionnaire de la SARL Bois Franc pour 19,5 % et de Sologne BV pour 21,6 % avec des titres de participation respectivement valorisés à 10 245 200 € et 10 574 094 €
- puis absorption par transmission universelle de patrimoine des SAS Bois Francs et Bois de Sologne dans Vectrane

Vectrane devient alors actionnaire à 100 % de la SARL Bois Francs et de Sologne BV

En parallèle, au 1er janvier 2006, Vectrane et ses filiales soumises à l'IS ont procédé à la réévaluation comptable de leur actif et passif suite à l'option au régime SIIC, à l'exception des actifs de la SAS Bois Francs et de la SAS Bois de Sologne, actifs correspondant aux parts.

Dans Vectrane, cela s'est traduit par la réévaluation de l'intégralité des titres de participations y compris ceux des SAS Bois Francs et SAS Bois de Sologne par la prise en compte des plus values latentes sur les ensembles immobiliers détenus par la SARL Domaines des Bois Francs et Sologne BV.

En conséquence, suite à cette réévaluation, la valeur dans Vectrane des titres des sociétés SAS Bois Francs et SAS Bois s'élevait respectivement à 41 210 090 € et 38 616 059 €.

Au 2nd semestre 2006, les deux SAS ont été absorbées par Vectrane dans le cadre d'une transmission universelle de patrimoine. Cette opération s'est traduite par :

L'apport des actifs et passifs des deux SAS dont les titres de participations des deux Center Parcs détenues par les SAS soit SARL Bois Francs pour 591 559 € et Sologne BV pour 163 730 €

Et la comptabilisation d'un mali technique, la quote-part de situation nette absorbée étant inférieure à la valeur nette comptable des titres réévalués de ces deux sociétés, soit respectivement, un mali technique de 41 568 795 € pour la SAS Bois Francs et 38 711 793 € pour la SAS Bois de Sologne.

A l'issue de l'ensemble de ces opérations de restructuration juridique, Vectrane est actionnaire à 100 % des deux sociétés d'exploitation des ensembles immobiliers Center Parcs.

Les malis techniques ainsi comptabilisés sont uniquement représentatifs de la quote-part de situation nette réévaluée de ces deux sociétés apportées par les opérations de TUP.

En conséquence, économiquement, la valorisation dans les comptes annuels de Vectrane des deux sociétés d'exploitation des ensembles immobiliers Center Parcs est représentative de la situation nette réévaluée de ces deux sociétés soit :

	<i>Sarl Bois Francs</i>	<i>Sologne BV</i>
<i>Valeur comptable des titres dans Vectrane :</i>	10.245.200	10.574.094
<i>Valeur comptable des titres apportés par la SAS Bois Franc et la SAS Bois de Sologne :</i>	591.559	163.730
<i>Mali technique :</i>	41.568.795	38.711.793
<i>Valeur économique totale :</i>	52.405.554	49.449.617

2.1.2 Mali technique de fusion Vectrane 2008

Le mali de fusion représente la différence entre, d'une part, la valeur nette des biens apportés à hauteur de la quote-part d'Eurosic et d'autre part, la valeur nette comptable des actions Vectrane détenus par Eurosic. Ce mali de fusion d'un montant de 153 653 758 € est inscrit à l'actif du bilan en immobilisations incorporelles.

Mali de Fusion	197 470 072 Quote-Part Eurosic ANR apporté
	-390 607 508 Valeur Brut titres Vectrane
	39 483 698 Prov s/ titres Vectrane
	<hr/>
	-153 653 738

Affectation du mali de fusion (opération extracomptable)

Le mali de fusion dégagé lors de la fusion d'Eurosic et Vectrane au 1^{er} janvier 2008 a été réparti au prorata des plus values latentes constatées au 31 décembre 2007. Elles correspondaient à la différence entre d'une part, la VNC des actifs apportés par Vectrane et détenus directement par Eurosic ou la valeur des titres de participation pour les immeubles détenus par des filiales, et d'autre part, la juste valeur des immeubles correspondant à la valeur d'expertise au 31 décembre 2007 ou l'Actif Net Réévalué des filiales sur la base de cette juste valeur à cette même date.

Après affectation, tous les actifs immobiliers et les titres de participation provenant de la fusion présentaient une plus value latente résiduelle.

2.1.3 Contrat de location financement Crédit Bail immobilier

Dans le cadre de sa diversification dans le domaine des plates-formes logistiques, la société Eurosic détient 3 sites (sur un total de 14 sites) pour lesquels elle a pris à sa charge des contrats existants. Il s'agit d'une part de deux contrats de crédit bail :

- Site du Cormier, contrat acquis pour 2 239 720 €,
- Site de Bruges, contrat acquis pour 639 022 €.

D'autre part, d'un bail emphytéotique pour le site de Bédée, acquis pour la somme de 3 615 977 €.

2.1.4 Autres immobilisations incorporelles

Les autres immobilisations incorporelles sont enregistrées à leur coût d'acquisition y compris les frais accessoires.

Les immobilisations incorporelles avec une durée de vie non définie ne sont pas amorties. Elles font l'objet d'un test de dépréciation au moins annuel et plus fréquemment si des indices de pertes de valeur sont identifiés. Si leur valeur recouvrable est inférieure à leur valeur nette comptable, une dépréciation est comptabilisée.

Les immobilisations incorporelles avec une durée de vie définie sont amorties linéairement sur leur durée d'utilité.

Les autres immobilisations incorporelles sont composées de logiciels pour 74 282 €.

Les logiciels sont amortis selon le mode linéaire sur 1 an.

2.2 Immobilisations corporelles

Les immobilisations sont enregistrées à leur coût d'acquisition (Prix d'achat et frais accessoires).

2.2.1 L'amortissement des immobilisations corporelles - Immeubles de placement

Conformément au règlement CRC n° 2002-10, la comptabilisation par composants des immobilisations louées en location simple a été mise en place au 1er janvier 2005.

Eurosic a mandaté des experts indépendants afin de définir pour la société l'approche par composant (y compris la distinction bâti-foncier) et les durées d'utilité correspondantes tenant compte, de la stratégie de la société, de l'évolution des conditions d'exploitation et du marché. Ces nouvelles modalités appliquées sur les comptes individuels clos au 31 décembre 2007 sont décrites ci-dessous :

COMPOSANTS		
	Durée de vie	% Travaux
Structure	60	50,00%
Façade - menuiserie	30	15,00%
Installations techniques	15	20,00%
Agencements	10	15,00%
		100%

Conformément à l'avis 2003-E du 9 juillet 2003, la méthode utilisée pour déterminer la valeur au 1er janvier 2005 des immobilisations louées en location simple est la méthode de « reconstitution du coût historique amorti ».

Les durées d'amortissement des plates-formes logistiques sont les suivantes :

Composants	Durée
Structure	25 ou 30 ans
Façades, toitures	25 ans
Installations techniques	20 ans
Agencements	10 ans

2.2.2 L'amortissement des autres immobilisations corporelles

Les principaux composants d'une immobilisation corporelle présentant des durées d'utilité inférieures à celle de l'immobilisation principale sont identifiés afin d'être amortis sur leur durée d'utilité propre. Lors du remplacement du composant, la dépense correspondant au nouveau composant est immobilisée pour autant que les avantages économiques futurs soient toujours attendus de l'actif principal.

Les immobilisations non décomposables sont amorties sur leur durée d'utilité propre.

Les autres immobilisations de l'entité sont amorties en linéaire selon les durées suivantes :

- Installations – agencements 5 ans
- Matériel industriel 10 ans
- Matériel de bureau 4 ans
- Mobilier 10 ans

2.2.3 Dépréciation des immobilisations corporelles

Des tests de dépréciation sont systématiquement effectués à chaque arrêté comptable.

Ces tests consistent à comparer la valeur nette comptable des actifs augmentée le cas échéant du mali de fusion avec la valeur recouvrable déterminée sur la base des valorisations réalisées par les experts en retenant la plus élevée entre la « juste valeur » diminuée des coûts de la vente (valeur vénale HD ou valeur

net vendeur), et la « valeur d'utilité » qui reflète une estimation des flux de trésorerie futurs (méthode par actualisation des cash-flows ou DCF).

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

Au 31 décembre 2008, au vu de ces critères, les immeubles Jean Jaurès, 52 Hoche et Avant Seine ont été respectivement dépréciés à hauteur de 4 965 466 €, 10 674 937 € et 38 914 825 €.

2.3 Titres de participation

2.3.1 Le coût d'acquisition des titres de participation

Les titres de participation sont inscrits au bilan pour leur coût d'acquisition ou leur valeur d'apport y compris les frais accessoires s'il y a lieu. Les frais accessoires sont composés des droits de mutation, des honoraires ou commissions et des frais d'actes liés à l'acquisition.

2.3.2 L'évaluation des titres de participation

A la clôture de l'exercice, ils font individuellement l'objet d'un test de dépréciation

Le test consiste à déterminer une valeur d'usage des titres de participation égale à l'Actif Net Réévalué calculé sur la base de la valeur recouvrable de chaque actif. Lorsque cette valeur d'usage est inférieure à la valeur des titres augmentée le cas échéant du mali de fusion, et que l'écart est estimé significatif d'une dépréciation durable, une perte de valeur est enregistrée.

Au 31 décembre 2008, les titres de la société Delos SCI ont été dépréciés à hauteur de 588 843 €.

2.4 Actions propres

Les titres d'autocontrôle sont comptabilisés à leur coût d'acquisition en titres immobilisés. Ces titres ont été acquis dans le cadre des autorisations données par l'assemblée :

1. 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.
2. en vue d'échange et/ou d'attribution d'actions gratuites. Si leur valeur probable de réalisation, déterminée sur la base du dernier cours de bourse de l'exercice clos est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est comptabilisée en résultat financier.

Une dépréciation a ainsi été comptabilisée pour 753 077 €.

Les plus ou moins de value de cessions réalisées au cours de l'exercice sont comptabilisées en résultat financier.

2.5 Autres immobilisations financières

Les immobilisations financières sont constituées des dépôts de garantie accordés et des créances financières à plus d'un an.

Elles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition. Elles font l'objet de dépréciation si leur valeur recouvrable devient inférieure à leur valeur nominale.

2.6 Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont enregistrées au bilan pour leur coût d'acquisition. Une dépréciation est comptabilisée si leur valeur probable de réalisation est inférieure à leur valeur nette comptable.

2.7 Créances clients et autres créances d'exploitation

Les créances sont comptabilisées pour leur valeur nominale. Les créances locataires quittancées sont dépréciées de manière systématique en fonction de l'ancienneté des créances et de la situation des locataires.

Les créances saines, même assorties de garanties, sont reclassées en créances douteuses dès lors qu'il existe un risque probable ou certain de non recouvrement total ou partiel.

Les créances impayées sont requalifiées en créances douteuses au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 mois.

Les dépréciations relatives aux clients douteux sont évaluées au cas par cas, en fonction du risque encouru, des dépôts de garantie figurant au passif du bilan et d'éventuelles cautions bancaires reçues. Il est appliqué un taux de dépréciation de 100% que le locataire soit parti ou présent dans les lieux.

Au 31 décembre 2008 une dotation aux dépréciations de 100 000 € a été comptabilisée suite à un litige sur la prise en charge de frais liés à une opération d'investissement.

2.8 Provisions

Conformément au règlement CRC n°2000-06, une provision est enregistrée pour couvrir les risques et les charges que des événements en cours ou survenus rendent probables, nettement précises quant à leur objet mais dont la réalisation et l'échéance ou le montant sont incertains.

Au 31 décembre 2008, aucune provision n'a été constatée.

2.9 Les charges constatées d'avance

Selon le principe d'indépendance des exercices, les charges enregistrées au cours de l'exercice mais qui correspondent à des achats de biens et services dont la fourniture ou la prestation doit intervenir ultérieurement, sont soustraites des charges de l'exercice par l'intermédiaire d'un compte de régularisation.

2.10 Les frais d'émission d'emprunt

Les frais d'émission d'emprunt, constitués des honoraires de conseils, des frais d'actes et des commissions d'intermédiaires sont étalés sur la durée de l'emprunt, prorata temporis.

La quote-part de ces frais non prise en charge sur la période est comptabilisée en charges constatées d'avance.

2.11 Le chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires est exprimé hors TVA et correspond aux loyers relatifs au patrimoine historique, aux immeubles apportés et aux acquisitions intervenues sur 2008.

2.12 Les instruments dérivés

Les instruments financiers dérivés, composés de contrats de SWAP et d'un tunnel ont été mis en place afin de couvrir un risque de taux inhérent à la dette à taux variable. Ces instruments constituent des engagements hors bilan.

Lorsque les instruments dérivés ne sont pas adossés à une opération de couverture, les pertes futures sont comptabilisées en provision pour risque.

Tant que la relation de couverture est démontrée, les variations de juste valeur ne sont pas comptabilisées. Ces instruments financiers étant directement liés aux sous-jacent couvert, tant sur leur notionnel, leur durée, que sur la concomitance des flux qu'ils génèrent, leur efficacité est démontrée.

2.13 Indemnité de Départ à la Retraite (IDR)

Les obligations liées aux indemnités légales ou conventionnelles de départ à la retraite ont été évaluées à la date du 31/12/2008 à 12 513 €.

Ces indemnités ne font pas l'objet d'une comptabilisation mais d'une mention en engagements hors bilan.

Le montant mentionné en engagements hors bilan est déterminé à la clôture de l'exercice en tenant compte de l'ancienneté du personnel, de la probabilité de présence dans l'entreprise à la date de départ en retraite.

2.14 Droit Individuel à la Formation (DIF)

Au 31/12/2008, le nombre d'heures dû par la société au titre du DIF s'élève à 243 heures. Aucune demande de formation n'a été émise par les salariés au 31 décembre 2008.

IMMOBILISATIONS

Cadre A		Valeur brute début d'exercice	Augmentations Fusion	Acquisitions
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement, de R&D	Total I			
Autres postes d'immobilisations incorporelles	Total II	24 425	86 797 123	153 681 798
Immobilisations corporelles				
Terrains		438 407 194	31 785 049	
Constructions sur sol propre		314 164 688	132 081 316	8 530 646
Constructions sur sol d'autrui				
Inst. Gén., agenc. et aménag. des constructions				
Inst. Tech., matériel et outillage industriels			810 000	
Inst. Gén., agenc. et aménag. divers			1 323 906	4 280
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier		25 856	3 641 945	21 743
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours		145 070	9 324 449	42 326 158
Avances et acomptes				
	Total III	752 742 808	178 966 665	50 882 827
Immobilisations financières				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations		396 102 573	113 216 398	43 170 135
Autres titres immobilisés		3 540 176	539 291	2 635
Prêts et autres immobilisations financières				
	Total IV	399 642 748	113 755 689	43 172 770
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)		1 152 409 981	379 519 477	247 737 395

Cadre B	Diminutions		Valeur brute fin d'exercice	Réévaluations Valeur d'origine
	Par virement	Par cession / Fusion		
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement, de R&D (I)			-	
Autres postes d'immo. incorporelles (II)			240 503 346	
Immobilisations corporelles				
Terrains			470 192 243	
Constructions sur sol propre			454 776 650	
Constructions sur sol d'autrui		-	-	
Inst. Gén., agenc. et aménag. constructions			-	
Inst. tech., matériel et outillage industriels			810 000	
Inst. Gén., agenc. et aménag. divers			1 328 186	
Matériel de transport			-	
Matériel de bureau et informatique, mobilier			3 689 544	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours	8 503 924		43 291 753	
Avances et acomptes				
	Total III	8 503 924	-	974 088 376
Immobilisations financières				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations		409 749 973	142 739 133	
Autres titres immobilisés		1 797 345	2 284 757	
Prêts et autres immobilisations financières			-	
	Total IV	-	411 547 318	145 023 890
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)		8 503 924	411 547 318	1 359 615 612

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont composées :

- De logiciels pour 74 281 €. (dont 24 K€ d'acquisition du logiciel de consolidation et 25 K€ d'apports de Vectrane via la fusion.)
- du Mali de Fusion Vectrane pour 153 653 758 €. Mali déprécié à hauteur de 73 384 702 €
- des malis remontés de la fusion Vectrane, à savoir : Mali Bois Francs pour 41 568 795 € et Mali Bois de Sologne pour 38 711 792 €
- de 2 crédits baux et d'un bail emphytéotique Bedée remontés de Vectrane : à savoir le crédit bail CORMIER pour 2 239 720 €, le Crédit bail Bruges pour 639 022 € et Bedée pour 3 615 977 €.

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles se décomposent de la façon suivante :

- Immeuble Grand Seine : 187 773 394 €
- Immeuble Avant Seine : 421 962 077 €
- Immeuble Hoche : 105 766 405 €
- Immeuble Boulogne Jean Jaurès : 37 069 981 €
- Immeuble Club Méditerranée (fusion Vectrane) pour 32 942 377 €
- Immeubles Tesson (ensemble des sites logistiques apportés via la fusion Vectrane) pour 26 503 629 €
- Immeuble Center Parcs (fusion de Sologne BV) pour 118 524 884 €
- Agencement divers, matériels de bureau et mobilier pour 253 846 €

Immobilisations corporelles en-cours

Les immobilisations corporelles en-cours correspondent aux travaux de rénovation, de construction des immeubles en développement. A savoir :

- Travaux de voirie sur le site Sologne Center Parcs pour 29 000 €,
- Les travaux d'agrandissement du site logistique Bedée pour 1 700 000 €,
- Les travaux d'agrandissement du site logistique Roche Ajoncs pour 4 250 000 €,
- Les travaux de construction de l'immeuble 52 Hoche pour 12 973 546 €,
- L'avancement de travaux d'une VEFA du site B2 pour 24 206 082 €,
- Les travaux de l'immeuble Jean Jaurès pour 133 125 €.

Immobilisations financières

Les immobilisations financières se décomposent :

1 - Titres remontés de la fusion de Vectrane pour 94 077 378 € :

- Faubourg St Martin Sarl pour 6 473 252 €, correspondant à 100 % des parts de la société,
- Tower Sci pour 25 885 145 €, correspondant à 100 % des parts de la société,
- Multimédia Sci pour 6 613 039 €, correspondant à 100 % des parts de la société,
- Bois Francs Sarl pour 10 836 760 €, correspondant à 100 % des parts de la société,
- Foncière du Parc Sas pour 38 088 077 € correspondant à 100 % des parts de la société,
- Delos Sci pour 6 181 105 €, correspondant à 100 % des parts de la société. Titres dépréciés à hauteur de 588 843 € afin de couvrir la quote-part de l'ANR de la filiale inférieure à la valeur des titres inscrit dans les comptes d'Eurosic.) En l'espèce, la valorisation de l'ANR de la SCI au 31/12/2008 s'élève à 5 592 262 €.

2 - Autres titres pour 48 661 755 € :

- Cuvier Sci pour 41 037 988 € (dont 2 606 627 € de frais d'acquisition) correspondant à 50 % des parts de la société
- Cicobail pour 7 623 767 €, correspondant à 6,99 % des parts de la société au 31/12/2008,

Par rapport à 2007, Eurosic a fusionné avec la société Vectrane, annulant ainsi les 390 607 701 € de titres (351 124 003 € net de dépréciation),

Concernant Cicobail (société de crédit Bail), notons que la variation du poste (5 494 872 € au 31/12/2007) s'explique par la rémunération en actions des dividendes Cicobail 2007 pour un montant de 2 128 897 €.

3 - Les autres immobilisations financières s'élèvent à 2 284 757 €.

Il s'agit :

- des dépôts de cautionnement versés pour 49 316 € (remonté de Vectrane correspondant au Dépôt versé au titre de la location du siège social sis 105 avenue Raymond Poincaré 75016 Paris)
- des actions propres pour 2 228 066 € dépréciées à hauteur de 1 037 646 € soit une valeur nette de 1 190 420 €
- de la trésorerie disponible attachée au contrat de liquidité pour 7 338 €.

AMORTISSEMENTS

Cadre A						SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE				
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES						Valeur en début	Apport Fusion	Augmentations dotations	Diminutions Sorties /	Valeur en fin d'exercice
Immobilisations incorporelles										
Frais d'établissement recherche et développ.										
Autres immobilisations incorporelles										
Total I										
Total II						12 794	21 817	29 456		64 067
Immobilisations corporelles										
Terrains										
Constructions sur sol propre						7 244 426	12 330 851	18 205 016		37 780 293
Constructions sur sol d'autrui						-				-
Instal. Générales. Agenc.et aménag. Constructions										-
Installations techniques, matériel et outillage industriels							38 925	81 000		119 925
Installations générales, agencements et aménagements divers							6 364	5 989		12 353
Matériel de transport										-
Matériel de bureau et informatique, mobilier						2 293	32 164	28 782		63 239
Emballages récupérables divers										
Total III						7 246 720	12 408 304	18 320 787	-	37 975 811
TOTAL GENERAL (I + II + III)						7 259 514	12 430 121	18 350 243	-	38 039 878

Cadre B								VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORT. DEROGATOIRES			
Immobilisations amortissables		DOTATIONS			REPRISES			Mouvements nets amort. À fin d'exercice			
		Différentiel de durée	Mode dégressif	Amortissement fiscal exceptionnel	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amortissement fiscal exceptionnel				
Immos incorporelles											
Frais d'établissm.											
Aut. Immo. Incorp.											
Total I											
Total II											
Immo. Corporelles											
Terrains											
Constructions sur sol propre											
Constructions sur sol d'autrui											
Instal. Gén. Agenc. Amén. Const											
Inst. Techn., mat. Outil. Indus.											
Inst. Géné., agenc. Amén. divers											
Matériel de transport											
Mat. Bureau, inform., mobilier											
Emballages récup. et divers											
Total III											
TOTAL GENERAL (I + II + III)											

Cadre C				MOUVEMENTS DE L'EXERCICE AFFECTANT LES CHARGES REPARTIES SUR PLUSIEURS EXERCICES			
				Montant net début d'ex.	Augmen-tations	Dotations ex. aux amort	Montant net en fin d'ex.
Frais d'émission d'emprunt à étaler							
Primes de remboursement des obligations							

CREDIT BAIL

(Décret 83-1020 du 29-11-1983 - Article 53)

Postes du bilan	Valeur d'origine	Dotations théoriques aux amortissements		Valeur nette théorique	Redevances	
		exercice	cumulées		exercice 2008	cumulées
Terrains	516 056	-	-	516 056		
Constructions	10 128 273	370 076	522 030	9 606 243	1 070 534	6 473 476
Install. Tech., mat. et out. Ind.						
Autres immo. Corporelles						
Immobilisations en-cours						
Total	10 644 329	370 076	522 030	10 122 299	1 070 534	6 473 476

Postes du bilan	Redevances restant à payer				Prix d'achat résiduel	Montants pris en charge dans l'exercice
	A un an au plus	A plus d'un an et moins de 5 ans	A plus de 5 ans	Total		
Terrains						
Constructions	1 013 317	4 459 016	2 463 961	8 251 209	-	1 070 534
Install. Tech., mat. et out. Ind.						
Autres immo. Corporelles						
Immobilisations en-cours						
Total	1 013 317	4 459 016	2 463 961	8 251 209	-	1 070 534

PROVISIONS ET DEPRECIATIONS INSCRITES AU BILAN

	Montant au début de l'exercice	Apport Fusion	Augmentations : Dotations exercice	Diminutions : Reprises exercice	Annulation Fusion	Montant à la fin de l'exercice
Provisions réglementées						
Provisions pour reconstitution gisements miniers et pétroliers						
Provisions pour investissements						
Provisions pour hausse des prix						
Amortissements dérogatoires						
Dont majorations exceptionnelles de 30%						
Provisions fiscales pour implantation à l'étranger ap. 01/01/93						
Provisions fiscales pour implantation à l'étranger av. 01/01/93						
Provisions pour prêts d'installation						
Autres provisions réglementées						
Total I						
Provisions						
Provisions pour litiges						
Provisions pour garanties données aux clients						
Provisions pour pertes sur marchés à terme						
Provisions pour amendes et pénalités						
Provisions pour pertes de change						
Provisions pour pensions et obligations similaires						
Provisions pour impôts						
Provisions pour renouvellement des immobilisations						
Provisions pour grosses réparations						
Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés payés						
Autres provisions		14 819		14 819		
Total II	0	14 819	0	14 819		0
Dépréciations						
Sur immobilisations incorporelles			73 384 702			73 384 702
Sur immobilisations corporelles	-		54 555 228			54 555 228
Sur titres mis en équivalence						-
Sur titres de participation	39 483 698	7 358 799	588 843	7 358 799	39 483 698	588 843
Sur autres immobilisations financières	877 959	9 817	753 077	-	603 207	1 037 646
Sur stocks et en-cours						-
Sur comptes clients	81 000		100 000	22 652		158 348
Autres provisions pour dépréciations						-
Total III	40 442 656	7 368 616	129 381 850	7 381 451	40 086 905	129 724 767
TOTAL GENERAL (I + II + III)	40 442 656	7 383 435	129 381 850	7 396 270	40 086 905	129 724 767
			128 039 930	22 652		
Dont dotations et reprises :			1 341 920	7 373 618		
- d'exploitation						
- financières						
- exceptionnelles						

Titres mis en Equivalence : montant de la dépréciation de l'exercice (Art.39-1-5 du CGI)

ETAT DES CREANCES ET DES DETTES

Cadre A	ETAT DES CREANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
De l'actif immobilisé				
Créances rattachées à des participations				
Prêts (1) (2)				
Autres immobilisations financières				
		-		-
De l'actif circulant				
Clients douteux ou litigieux				
		181 582	181 582	
Autres créances clients				
		11 269 869	11 269 869	
Créances représentatives de titres prêtés				
Personnel et comptes rattachés				
		11 658	3 408	8 250
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée				
		5 673 443	5 673 443	
Autres impôts taxes et versements assimilés				
Divers				
Groupe et associés (3)				
		23 115 174	1 774 387	21 340 787
Débiteurs divers				
		1 628 887	1 628 887	
Charges constatées d'avance				
		4 423 829	778 212	3 645 617
	Total	46 304 442	21 309 788	24 994 654

(1) dont prêts accordés en cours d'exercice	
(2) dont remboursements obtenus en cours d'exercice	
(3) Prêts et avances consenties aux associés	

Cadre B	ETAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (1)					
Autres emprunts obligataires (1)					
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit : (1)					
- à un an maximum à l'origine					
- à plus d'un an à l'origine					
		481 409 461			481 409 461
Emprunts et dettes financières diverses (1) (2)					
		14 987 839	14 987 839		
Fournisseurs et comptes rattachés					
		4 136 007	4 136 007		
Personnel et comptes rattachés					
		581 577	581 577		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux					
		306 133	306 133		
Impôts sur les bénéfices					
		7 613 986	7 613 986		
Taxe sur la valeur ajoutée					
Obligations cautionnées					
Autres impôts, taxes et versements assimilés					
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés					
Groupe et associés (2)					
		1 213 982	1 213 982		
Autres dettes					
Dettes représentatives de titres empruntés					
Produits constatés d'avance					
		13 831 491	13 831 491		
	Total	524 080 476	42 671 015	-	481 409 461

(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice	78 971 000
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	-
(2) Emprunt, dettes contractés auprès des associés	

ELEMENTS RELEVANT DE PLUSIEURS POSTES DU BILAN

(Décret 83-1020 du 29-11-1983 - Articles 10 et 24-15)

Eléments relevant de plusieurs postes de bilan	Montant concernant des entreprises liées		Montant des dettes ou des créances représentées par des effets de commerce
	Liées	Avec lesquelles la société a un lien de participation	
Capital souscrit, non appelé			
Immobilisations incorporelles			
Avances et acomptes			
Immobilisations corporelles			
Avances et acomptes			
Immobilisations financières			
Participations	135 107 672	7 623 768	
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres titres immobilisés			
Autres immobilisations financières			
Total Immobilisations	135 107 672	7 623 768	-
Avances et acomptes versés sur commandes			
Créances			
Créances clients et comptes rattachés	9 284 325		
Autres créances			
Capital souscrit appelé, non versé			
Total Créances	9 284 325	-	-
Dettes			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	175 565 000		
Emprunts et dettes financières divers			
Avances et acomptes reçus sur commandes en-cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	-		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			
Total Dettes	175 565 000	-	-

Les participations correspondent à la valeur des titres Cicobail dans les comptes clos au 31 décembre 2008 et représentent 6,99 % du capital de cette même société.

Les créances clients et comptes rattachés correspondent aux loyers quittancés fin 2008 pour la période 2009 et détaillés comme suit :

- Caisse Nationale des Caisses d'Epargne : 6 266 822 €
- Natixis Immobilier : 2 989 447 €
- Banque Palatine : 28 057 € (période 2008)

Les emprunts et dettes auprès des établissements de crédit correspondent à une dette apportée par la SCI Avant Seine II et souscrite auprès de la Caisse Nationale des Caisses d'Épargne dont les caractéristiques sont les suivantes :

- taux fixe 4,41%
- remboursement in fine, échéance 2018
- nominal : 175 565 000€

COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

(Décret 83-1020 du 29-11-1983 - Article 24-12)

Différentes catégories de titres	Valeur nominale		Nombre de titres			
	Au début de l'exercice	En fin d'exercice	Au début de l'exercice	Créés pendant l'exercice	Remboursés pendant l'exercice	En fin d'exercice
Actions	16,00000	16,00000	16 553 968	74 475	-	16 628 443

Création de 74 475 Actions en rémunération des minoritaires dans le cadre de la fusion.

	Solde au 31/12/2007	Affectation Résultat 2007	Autres	Distribution	Augmentation	Diminution	Résultat 2008	Solde au 31/12/2008
Capital	264 863 488				1 191 600			266 055 088
Prime d'émission	187 681 019			- 28 856 092				158 824 927
Prime apport	364 956 534							364 956 534
Prime fusion Sologne BV					38 711 793			38 711 793
Prime de fusion Vectrane					764 880			764 880
Charges Imputées					- 691 026			73 854
Ecart de réévaluation	-							-
Réserve légale	26 311 214							26 311 214
Autres réserves	174 403	- 61 051		- 113 352				-
Report à nouveau	9 195 109	- 9 195 109	128 666					128 666
Distribution								-
Résultat	- 9 256 160	9 256 160					- 121 453 116	- 121 453 116
Situation nette	843 925 606	0	128 666	- 28 969 444	39 977 247	-	- 121 453 116	733 608 960

"Autres" : Les 128 666 € correspondent aux dividendes attachés aux actions propres détenues par Eurosic (73 524 actions)

CHARGES A PAYER

(Décret 83-1020 du 29-11-1983 - Article23)

Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	31/12/2008	31/12/2007
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	8 884 616	5 411 046
Emprunts et dettes financières divers		-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 039 905	1 353 101
Dettes fiscales et sociales	8 501 695	3 411 372
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 447 430	-
Total	21 873 646	10 175 519

Les charges à payer relatives aux emprunts et dettes auprès des établissements de crédit représentent les intérêts courus non échus au 31 décembre 2008.

Les dettes fiscales et sociales représentent la dette d'exit tax restante pour 4 634 188 €, soit la dernière échéance, la tva collectée sur les loyers 2009 quittancés fin 2008, et les diverses cotisations sociales et provisions attachées au personnel.

PRODUITS A RECEVOIR

(Décret 83-1020 du 29-11-1983 - Article 23)

Produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	31/12/2008	31/12/2007
PRODUITS A RECEVOIR - SWAP	907 285	
Total	907 285	NA

Les produits à recevoir inscrits en comptabilité correspondent aux montants des intérêts à recevoir calculés sur les instruments dérivés de taux pour la période du 15/10/2008 au 31/12/2008.

PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

	31/12/2008	31/12/2007
LOYER D'AVANCE	13 831 491	7 507 937
TOTAL GENERAL	13 831 491	7 507 937

Constituent des Produits Constatés d'avance les produits perçus ou comptabilisés avant que les prestations les justifiant aient été effectuées. En l'espèce, les produits constatés d'avance correspondent aux loyers hors taxes de la période suivant la clôture.

CHARGES CONSTATEES D'AVANCE

	31/12/2008	31/12/2007
CCA FRAIS EMISS° EMPRUNT	4 299 302	3 477 177
CHARGES CONSTAT. D'AVANCE EXPLOITATION	124 527	14 917
TOTAL GENERAL	4 423 829	3 492 094

Les frais d'émission d'emprunt, constitués des honoraires de conseils, des frais d'actes et des commissions d'intermédiaires sont étalés sur la durée de l'emprunt, prorata temporis. La quote-part de ces frais non prise en charge sur la période est comptabilisée en charges constatées d'avance pour un montant de 4 299 302 €

Les charges constatées d'avances pour 124 527 € se composent essentiellement de contrats annuels réglés d'avance.

**IDENTITE DE LA SOCIETE MERE
CONSOLIDANT LES COMPTES DE LA SOCIETE**

(Décret 83-1020 du 29-11-1983 - Article 24-14)

Dénomination sociale	Forme	Au capital de	Ayant son siège social à
Caisse Nationale des Caisses d'Epargne et de Prévoyance	SA	6 470 099 535,50 €	5 Rue Masseran 75007 Paris

NOTE SUR LE COMPTE DE RESULTAT

Le compte de résultat de l'exercice 2008 a été arrêté selon les mêmes principes et méthodes que pour l'exercice 2007, mais la comparabilité de ces états est affectée par des variations de période et de périmètre.

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

Les fusions absorption de Vectrane et Sologne BV intervenues rétroactivement au 1^{er} janvier 2008 ont étendu le patrimoine propre et l'activité directe d'Eurosic.

1. CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires s'élève à 49 422 521 € et se compose de

	31/12/2008	31/12/2007
Loyers	45 643 618	22 184 240
Refacturations	2 810 859	
Honoraires de gestion	824 542	
Reprises sur amort., provisions, transferts de charges	22 652	856 354
Autres produits	120 851	484 066
Total des produits d'exploitation	49 422 521	23 524 661

La progression des loyers provient d'une part de l'effet année pleine des facturations des immeubles apportés à Eurosic au cours de l'exercice 2007 et d'autre part, de l'accroissement du périmètre des actifs détenus suite aux fusions intervenues avec Vectrane SA et Sologne BV.

2. CHARGES D'EXPLOITATION

	31/12/2008	31/12/2007
Autres achats et charges externes	5 060 900	2 651 375
Impôts, taxes et versements assimilés	3 289 645	94 020
Salaires et traitements	1 800 675	854 310
Charges sociales	855 095	228 866
Dotations aux amortissements	18 350 243	7 880 627
Dotations aux dépréciations locataires	100 000	253 626
Dotations aux dépréciations des immobilisations/Mali de fusion	127 939 930	-
Autres	151 052	940 369
Total des charges d'exploitation	157 547 540	12 903 304

L'augmentation des charges d'exploitation au cours de l'exercice reflète le changement de périmètre.

- Autres charges et charges externes : celles-ci se composent principalement d'honoraires à hauteur de 45% et des redevances de crédit bail provenant de la fusion Vectrane pour 21%. Les autres postes concernent la communication financière, les assurances, les cotisations et les frais bancaires, et intègrent les loyers et frais de maintenance du siège social.
- Impôts, taxes et versement assimilés : ceux-ci sont composés principalement des taxes foncières et taxes bureaux, siège social compris, dont près de 90% sont refacturés, et des autres taxes dont l'Organic pour 83 435 € et l'Impôt Forfaitaire Annuelle (IFA) pour 57 250 €.
- Salaires, traitements et charges sociales : L'augmentation des charges de personnel traduit en année pleine la politique de recrutement mise en œuvre depuis fin 2006 et les modifications de périmètre. L'incidence de la fusion avec Vectrane représente un tiers de la progression
- Dotations aux amortissements : Les opérations de fusions se traduisent notamment par une progression de 132% des dotations aux amortissements des constructions. Les autres dotations concernent des immobilisations incorporelles pour 29 456 €, et les installations et mobiliers du siège pour 24 822 €.
- Dotations aux dépréciations : Les tests de dépréciation (cf paragraphe 2.2.3) effectués au 31 décembre 2008 ont conduit à constaté des dépréciations du Mali de fusion à hauteur de 73 384 702 € et des dépréciations des actifs immobiliers pour 54 555 229 €. Une dépréciation de 100 000 € a été constituée sur des créances d'exploitation.
- Les autres charges d'exploitation : celles-ci sont essentiellement constituées des jetons de présence pour 136 875 €.

Au 31/12/2008, le nombre de salariés s'élève à 19 personnes (contre 10 à la clôture 2007). L'effectif moyen 2008 s'élevant à 17 salariés.

3. LE RESULTAT FINANCIER

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

Décomposition des produits financiers :

Les produits de participation proviennent de la distribution de dividendes des 6 filiales en provenance de Vectrane, pour 6 163 367€, et Cicobail pour 2 128 911 €.

Les autres intérêts et produits assimilés sont constitués :

- des produits des instruments financiers dérivés utilisés pour couvrir l'exposition d'Eurosic au risque de fluctuation des taux d'intérêts pour 2 018 519 €,
- des produits des comptes courants de trésorerie du groupe Eurosic pour 1 216 217 €.

La reprise de dépréciation des titres de 7 373 618 € correspond à des provisions issues de la fusion Vectrane, portant sur les filiales Plantret et Britania qui ont fait l'objet d'opérations de transmission universelle de patrimoine en mars 2008.

Les produits nets sur cession de VMP proviennent de placements effectués auprès de la Banque Palatine de type SICAV monétaires et certificats de dépôts et représentent 974 644 €.

Décomposition des charges financières :

Elles se composent:

- de la dépréciation des titres de participation consécutive à l'évaluation des actifs détenues par ces participations au 31 décembre 2008 pour 588 843 € (§ 2.3.2) ;
- de la dépréciation des titres d'auto contrôle pour 753 077 € ;
- des intérêts et charges assimilées sur les lignes de financement pour 22 527 468 €
- des intérêts des comptes courants de trésorerie du groupe Eurosic pour 1 268 386 €
- des pertes financières consécutives au contrat de liquidité pour 815 794 €

4. LE RESULTAT EXCEPTIONNEL

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

Les produits exceptionnels concernent un dégrèvement d'impôt pour 114 760 €

Les charges exceptionnelles sur opération en capital correspondent à la constatation d'un mali de 7 333 771 € afférent aux opérations de transmission universelle de patrimoine des filiales Plantret et Britania.

La forte variation du résultat exceptionnel entre les deux exercices est due à la cession du portefeuille Triangle, intervenue en décembre 2007.

5. IMPOSITION DU RESULTAT

En application du régime SIIC, la société n'est redevable d'aucun impôt sur les sociétés au titre de l'exercice 2008.

Les 50 195 € de charge d'IS correspondent au paiement de l'impôt conséquence d'un redressement fiscal d'une ancienne filiale translucide de Vectrane reprise avec la fusion.

ENGAGEMENTS HORS BILAN

ENGAGEMENTS FINANCIERS

Dans le cadre de l'acquisition de l'immeuble B2 situé à Boulogne-Billancourt, Nexity bénéficie d'une Garantie A Première Demande (GAPD) accordée par la Banque Palatine pour le montant TTC restant dû au 31 décembre 2008 de 43,88 M€. Concomitamment, la Banque Palatine s'est contre-garantit sur Eurosic. La contre partie a dégagé une charge financière sur l'année 2008 de 61 K€

CONTRAT DE PROMOTION IMMOBILIERE (CPI)

Un protocole d'accord a été signé fin 2007 avec le groupe NEXITY portant sur un contrat de promotion immobilière qui aura pour objet la réalisation à Paris 8ème arrondissement, 52 avenue Hoche et 26-32 rue Beaujon, d'un ensemble immobilier à usage de bureaux et commerces.

CAUTIONS BANCAIRES et CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE

En cas de défaillance du preneur sur le recouvrement de toutes sommes dues en vertu des charges, clauses et conditions du bail, Eurosic se réserve le droit d'obtenir du preneur une garantie sous forme de caution bancaire ou de cautionnement solidaire déterminée à 1 an de loyer HT. Au 31 décembre 2008, l'évaluation des cautions s'élève à 3 361 241 €.

INSTRUMENTS FINANCIERS

Des engagements de couverture de risque de taux ont été souscrits sous forme de swap pour un montant notionnel de 511 744 222 € à un taux fixe variant entre 4,20 % et 4,90 % et sous forme de tunnel pour un montant de 10 000 000 € dans une fourchette de 3,72 % - 4,30 %

La date d'échéance de ces couvertures correspond à celle des crédits syndiqués, soit juillet 2014.

INDEMNITE DEPART EN RETRAITE

Les obligations liées aux indemnités légales ou conventionnelles de départ à la retraite ont été évaluées à la date du 31/12/2008 à 12 513 €.

Montant déterminé à la clôture de l'exercice en tenant compte de l'ancienneté du personnel, de la probabilité de présence dans l'entreprise à la date de départ en retraite.

ENGAGEMENT DE DETENTION

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

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

Opération	Localisation	Date de fin d'engagement
Avant Seine	Paris 13e	juin-12
Gand Seine	Paris 13e	juin-12
Jean Jaures	Boulogne	janv-13
52 Avenue Hoche	Paris 8e	juil-12
Sofrica (Divers actifs)	Ouest France	juil-12
Terra Nova (titres)	Montreuil	nov-13

AUTRES INFORMATIONS

REMUNERATION ET AVANCES ACCORDEES AUX DIRIGEANTS & MANDATAIRES SOCIAUX

En vertu des obligations légales, le groupe participe à des régimes de retraite obligatoires à travers des régimes à cotisations définies. Dans ce cadre, le groupe n'a pas d'autre obligation que le paiement de cotisations. Parallèlement à ce régime, Eurosic a souscrit un contrat de retraite supplémentaire auprès de la Caisse Générale de Prévoyance (filiale CNCE) à cotisations définies. Ces deux régimes sont comptabilisés en charges au cours de l'exercice. Au 31 décembre 2008, les charges relatives aux cotisations se montent à 243 126 €.

Rémunération du président du directoire

Au titre de la période 2008, Madame Méka BRUNEL a perçu une rémunération cumulée brute de 306 497 €.

Rappelons qu'au cours de sa séance du 29 septembre 2008, Monsieur Hervé DENIZE, Président du Conseil de Surveillance a informé le Conseil que Madame Méka Brunel avait présenté sa démission de la fonction de Présidente du Directoire et de l'ensemble de ses fonctions au sein du Groupe Eurosic. Démission effective le 31/12/2008.

Rémunération des membres du conseil et des comités

L'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 30/05/2008 a fixé le montant des jetons de présence à répartir librement entre les membres du conseil de surveillance et des comités à la somme globale de 170 000 € brut au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2008.

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Informations Financières	Capital (K€)	Capitaux propres autre que le capital (K€)	Quote-part du capital détenue (en pourcentage)	Valeur comptable des titres détenus (€)		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés (K€)	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé (K€)	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos) (K€)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice (K€)
				Brute	Nette				
A. Renseignements détaillés sur chaque titre (b) dont la valeur brute excède 1 % du capital de la société astreinte à la publication :									
1. Filiales (détenues à + de 50 %)									
FAUBOURG SAINT MARTIN 105 Avenue Raymond Poincaré 75116 PARIS	39	6 924	100 %	6 473 252	6 473 252	0	2 061	489	369
TOWER 105 Avenue Raymond Poincaré 75116 PARIS	10	-11 329	100 %	25 885 145	25 885 145	7 455	0	3 540	0
MULTIMEDIA 105 Avenue Raymond Poincaré 75116 PARIS	10	805	100 %	6 613 039	6 613 039	2 700	2 337	805	805
FONCIERE DOMAINE DES BOIS FRANCS 105 Avenue Raymond Poincaré 75116 PARIS	19	50 664	100 %	10 836 759	10 836 759	6 456	9 373	1 686	2 134
FONCIERE DU PARC 105 Avenue Raymond Poincaré 75116 PARIS	40	38 152	100 %	38 088 077	38 088 077	0	12 658	1 820	2 125
DELOS 105 Avenue Raymond Poincaré 75116 PARIS	105	4 961	100 %	6 181 104	5 592 261	0	1 268	- 22	274
CUVIER MONTREUIL 1-3 Rue des Italiens 75009 PARIS	100	-62	50 %	41 037 988	41 037 988	6 468	2 544	- 297	0
2. Filiales (détenues à - de 10 %)									
CICOBAIL SA (*) 4 Quai de Bercy 94224 CHARENTON	52 976	90 344	8,04 %	7 623 768	7 623 768	0	53 897	25 307	2 129
B. Renseignements globaux sur les autres titres (c) dont la valeur brute n'excède pas 1 % du capital de la société astreinte à la publication :									
C. Renseignements globaux sur les autres titres (c) c'est-à-dire A+B									

(*) CHRIFFRES 31-12-07