

# Rapport du Président du Conseil de surveillance sur la gouvernance et le contrôle interne

## PREAMBULE

En application de l'article L 225-68 du code de commerce, le Président du Conseil de surveillance doit rendre compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil et des procédures de contrôle interne mises en œuvre au sein de la Société.

Lors de sa réunion du 12 février 2009, le Conseil de surveillance d'Eurosic a approuvé ce rapport.

## 1. LES ORGANES DE GOUVERNANCE

La Société est constituée sous forme d'une société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance.

Au 31 décembre 2008, la Société est dirigée par un Directoire, placé sous le contrôle du Conseil de surveillance. Il est composé de deux membres choisis par le Conseil de surveillance.

### 1.1. Direction de la Société

Le Directoire est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société, dans le cadre de l'objet social et sous réserve des pouvoirs attribués par la loi au Conseil de surveillance et aux assemblées d'actionnaires.

Conformément à l'article L. 225-68 du Code de commerce, les cessions d'immeubles par nature, les cessions totales ou partielles de participations, la constitution de sûretés, les cautions, avals et garanties, doivent faire l'objet d'une autorisation du Conseil de surveillance, dès lors que ces opérations excéderont les limites fixées par les autorisations générales que le Conseil de surveillance a accordées au Directoire, par décision prise le 30 mai 2007, conformément aux articles 113 et 113-1 du décret du 23 mars 1967.

Ces limites sont les suivantes :

- cessions d'immeubles : 100 millions d'euros
- cessions de participations : 100 millions d'euros
- constitutions de sûretés : 200 millions d'euros
- cautions, avals et garanties : 200 millions d'euros

Le Président du Directoire représente la Société dans ses rapports avec les tiers.

Le Directoire d'Eurosic s'est réuni 25 fois au titre de l'exercice 2008.

### Nomination d'un Président du Directoire

Nous vous informons que Madame Méka BRUNEL a démissionné de ses fonctions de Président et de membre du Directoire d'Eurosic avec effet au 1er décembre 2008. Monsieur Jean-Eric VIMONT, déjà membre du Directoire, a été nommé par le Conseil de surveillance

du 26 novembre 2008, Président du Directoire à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2008 jusqu'à l'Assemblée générale tenue en 2009 approuvant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

#### Nomination d'un membre du Directoire

Nous vous informons que Monsieur Gilbert-Jean AUDURIER a été désigné en qualité de membre du directoire, avec effet au 1er décembre 2008, par le conseil de surveillance réuni le 12 novembre 2008 jusqu'à l'AGO tenue en 2012 approuvant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

#### Démission d'office d'un membre du Directoire

Nous vous informons que le mandat de Monsieur Philippe de LIME a pris fin le 2 septembre 2008 conformément aux règles statutaires d'Eurosic de limite d'âge.

#### Composition du Directoire au 31 décembre 2008 :

Jean-Eric Vimont – Membre du Directoire, Président du Directoire  
Gilbert-Jean Audurier – Membre du Directoire

#### Règlement intérieur du Directoire

Lors de sa réunion du 7 mai 2008, le Conseil de surveillance a donné un avis favorable sur le règlement intérieur du Directoire qui définit le type et le montant des investissements devant faire l'objet d'un avis du Conseil de surveillance et fixe les devoirs des membres du Directoire et les règles de prévention des conflits d'intérêt en son sein.

Ce règlement intérieur prévoit qu'en complément des obligations légales le Directoire devra recueillir l'avis préalable du Conseil de Surveillance 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 d'un montant supérieur à 20M€, hors droits
- Tout projet d'investissement qui n'entre pas dans le cadre du plan stratégique quelle que soit la valeur des actifs concernés
- Tout projet susceptible de faire l'objet d'un conflit d'intérêt

L'article 19 des statuts de la Société a été modifié en conséquence par l'assemblée générale du 15 mai 2008.

#### 1.2. Le Conseil de surveillance

Le Directoire est contrôlé par un Conseil de surveillance composé de 3 membres au moins et 18 membres au plus, tous non exécutifs, nommés par l'Assemblée générale des actionnaires. Il a pour mission d'exercer le contrôle permanent de la gestion de la Société et opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportun et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission.

Le Conseil de surveillance d'Eurosic s'est réuni 9 fois au titre de l'exercice 2008.

### Principaux points traités par les Conseils de surveillance

Nomination et modalités de rémunération des membres du Directoire et de son Président ; examen des comptes annuels 2007 ; examen des comptes semestriels au 30 juin 2008 ; démissions et cooptations des membres du Conseil de surveillance ; nominations des membres et des Présidents des comités ; acquisition de l'immeuble Terra Nova II à Montreuil-sous-Bois (93).

### Evolutions au sein du Conseil de surveillance :

Monsieur Jean-Eric VIMONT a démissionné de ses fonctions de membre du Conseil de surveillance d'Eurosic le 1<sup>er</sup> février 2008, compte tenu de sa désignation en qualité de membre du Directoire à cette même date.

A compter du 1<sup>er</sup> février 2008, Monsieur Jean-Eric VIMONT a été remplacé au Conseil de surveillance par Monsieur Laurent DIOT.

Compte tenu des évolutions déjà mentionnées au sein du Directoire, Monsieur Gilbert-Jean AUDURIER a quitté à la même date ses fonctions de membre du Directoire de la Banque Palatine, pour se consacrer entièrement à Eurosic. A compter du 1<sup>er</sup> décembre 2008, Monsieur AUDURIER a été remplacé au conseil de Surveillance par la BANQUE PALATINE, elle-même représentée par Monsieur RIBES, Directeur du développement de cette banque. Cette cooptation sera proposée à la ratification de l'Assemblée Générale.

Monsieur Pascal DUHAMEL a démissionné de ses fonctions de membre du conseil de surveillance par courrier en date du 8 février 2008. Monsieur Cédric GUILLEMINOT a été nommé par le Conseil de surveillance du 13 février 2008 en qualité de nouveau membre du conseil de surveillance.

A compter du 17 novembre 2008, Monsieur DEPOUX a remplacé M. Alban LISS comme représentant permanent de Generali Vie au Conseil de surveillance.

A compter du 7 novembre 2008, Monsieur COLONNA d'ISTRIA a remplacé M. BAYARD comme représentant permanent de la CNCE au Conseil de surveillance.

### Membres du Conseil de surveillance au 31 décembre 2008 :

Monsieur Hervé DENIZE, Président  
Monsieur Daniel KARYOTIS, Vice Président

Monsieur Gérard AUFFRAY  
Monsieur Laurent DIOT  
Madame Marie Françoise DUBAIL  
Monsieur Cédric GUILLEMINOT  
Monsieur Jean Paul SORAND  
Madame Catherine STEPHANOFF  
Monsieur Daniel VALOATTO  
BANQUE PALATINE représentée par Monsieur Jean Marc RIBES  
CNCE représentée par Monsieur Olivier COLONNA d'ISTRIA  
GENERALI VIE représenté par Monsieur Philippe DEPOUX

## Membres du Conseil de surveillance indépendants

Les critères suivants du code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotés AFEP / MEDEF de décembre 2008 (principes de gouvernement d'entreprise résultant de la consolidation du rapport de l'AFEP et du MEDEF d'octobre 2003 et de leurs recommandations de janvier 2007 et d'octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées) ont été retenus pour caractériser l'indépendance des membres du Conseil de surveillance :

- (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 et ne pas l'avoir été au cours des cinq 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 cinq ans) détient un mandat d'administrateur ;
- (III) ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaire, banquier de financement significatif de la Société 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 cinq dernières années ;
- (VI) ne pas avoir été membre du Conseil de la Société depuis plus de douze ans à la date à laquelle son mandat en cours lui a été conféré;

Au regard de ces critères, les membres du Conseil de surveillance pouvant être qualifiés comme indépendants par la Société, sont :

- Gérard AUFFRAY
- Marie-Françoise DUBAIL (Présidente du comité d'investissement)
- Jean-Paul SORAND (Président du comité d'audit et des comptes)

## Règlement intérieur du Conseil de surveillance

Lors de sa réunion du 7 mai 2008, le Conseil de surveillance a décidé de modifier le règlement intérieur du Conseil de surveillance et du Comité d'investissement, élaboré le 30 mai 2007.

Les modifications portent principalement sur les points visés ci-dessus dans le règlement intérieur du Directoire. D'autre part, le Conseil de surveillance examine également toutes les opérations de croissance externe.

### 1.3. Les comités spécialisés

Le règlement intérieur du Conseil de surveillance prévoit que quatre comités sont constitués. Chaque comité rend compte au Conseil de surveillance de ses travaux à la suite de chacune des réunions.

Le rôle de ces comités est consultatif.

### 1.3.1. Le comité d'audit et des comptes

Sa mission principale est de procéder à un examen préalable des comptes sociaux et consolidés de la Société, de contrôler les principaux risques financiers de la Société et de veiller à l'application satisfaisante des contrôles internes. Il rend compte au Conseil de ses travaux et formule toute recommandation ou proposition qui lui semblerait opportune.

Il s'est réuni 7 fois au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

#### Composition au 31 décembre 2008

Monsieur SORAND a été nommé Président du comité d'audit : il est un des membres indépendants du Conseil de Surveillance.

Au 31 décembre 2008, ce comité est composé de trois membres :

Jean Paul SORAND, Président  
Laurent DIOT  
Catherine STEPHANOFF

#### Règlement intérieur du comité d'audit et des comptes

Lors de sa réunion du 5 septembre 2007, le Conseil de surveillance a adopté le règlement intérieur du comité d'audit et des comptes.

### 1.3.2. Le comité d'investissement

Sa mission principale est l'étude de tout dossier d'investissement immobilier, réalisé directement par la Société ou par ses filiales consolidées, et de tout programme de cession. Le comité a un rôle consultatif. Ses avis orientent les décisions du Directoire et/ou du Conseil de surveillance.

Il s'est réuni 4 fois au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

#### Composition au 31 décembre 2008

Au 31 décembre 2008, ce comité est composé de six membres :

Marie-Françoise DUBAIL, Présidente (membre indépendant du Conseil de surveillance)  
Daniel VALOATTO  
Laurent DIOT  
Cédric GUILLEMINOT  
CNCE représentée par Olivier COLONNA d'ISTRIA  
Generali Vie représentée par Philippe DEPOUX

#### Règlement intérieur du comité d'investissement

Lors de sa réunion du 30 mai 2007, le Conseil de surveillance a adopté le règlement intérieur du comité d'investissement.

Ce règlement intérieur a été modifié le 7 mai 2008. Les modifications portent principalement sur les points visés ci-dessus dans le règlement intérieur du Directoire.

### 1.3.3. Le comité des nominations et de rémunérations

Sa mission principale est d'émettre toute recommandation et observation au Conseil de surveillance qu'il juge utile en matière de nomination et de rémunération des membres du Directoire et des principaux cadres.

Il s'est réuni trois fois au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

#### Composition au 31 décembre 2008

Au 31 décembre 2008, ce comité est composé de trois membres :

Daniel KARYOTIS, Président

Hervé DENIZE

Marie-Françoise DUBAIL

#### Règlement intérieur du comité des nominations et des rémunérations

Lors de sa réunion du 5 septembre 2007, le Conseil de surveillance a adopté le règlement intérieur du comité des nominations et des rémunérations.

### 1.3.3.1. Le comité de développement durable

Sa mission principale est d'inventorier les principales catégories de risques menaçant la Société, de suivre le programme d'actions arrêté pour y faire face, d'évaluer la qualité du service offert aux locataires et d'examiner la contribution de la Société au développement durable.

Il s'est réuni une fois au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

#### Composition au 31 décembre 2008

Au 31 décembre 2008, ce comité est composé de trois membres :

CNCE représentée par Olivier COLONNA d'ISTRIA

Catherine STEPHANOFF

Daniel VALOATTO

#### Règlement intérieur du comité de développement durable

Lors de sa réunion du 5 septembre 2007, le Conseil de surveillance a adopté le règlement intérieur du comité de développement durable.

### 1.4. Recommandations AFEP – MEDEF sur les rémunérations des dirigeants mandataires Sociaux

Lors de sa réunion du 20 janvier 2009, le conseil de surveillance d'Eurosic a pris connaissance des recommandations AFEP-MEDEF du 6 octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées.

Il considère que ces recommandations s'inscrivent dans la démarche de gouvernement d'entreprise d'Eurosic.

En conséquence, en application de la loi du 3 juillet 2008 transposant la directive communautaire 2006/46/CE du 14 juin 2006, le code AFEP-MEDEF ainsi modifié est celui auquel se référera Eurosic pour l'élaboration du rapport prévu à l'article L. 225-68 du code de commerce qui vous est présenté.

Le code de gouvernance de référence peut être consulté sur le site de la Société :  
*www.eurosic.fr*

Les principes et les règles arrêtés par le Conseil de surveillance de la Société pour déterminer les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux sont détaillés dans le rapport de gestion au paragraphe 26.1.2.5.2 « Rémunération des organes d'administration et de Direction ».

### 1.5. Code de déontologie des SIIC

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

Ce Code est établi dans l'objectif d'assurer la transparence des activités et de garantir le traitement équitable des investisseurs.

Il est divisé en quatre chapitres :

- Chapitre I – La prévention des conflits d'intérêts
- Chapitre II – La transparence des honoraires de gestion externalisée
- Chapitre III – L'expertise des actifs immobiliers
- Chapitre IV – le suivi des règles déontologiques et d'éthique dans les SIIC

### 1.6. Auto évaluation du Conseil de surveillance

- A titre liminaire : tous les membres du Conseil ont retourné le questionnaire, à l'exception d'un membre récemment nommé qui, n'ayant participé à aucun Conseil en 2008, estimait ne pas avoir de légitimité à répondre.
- **Sur la composition du Conseil** : le nombre de membres du Conseil est jugé satisfaisant à l'unanimité des membres, la composition du Conseil également, tant pour ce qui concerne l'âge que la nationalité des membres, l'un d'entre eux estimant que l'apport d'une personnalité étrangère ayant l'expérience du secteur des foncières cotées pourrait être utile à terme, et un autre pointant la sous représentation féminine au sein du Conseil. Les membres du Conseil pensent tous que le Conseil réunit les compétences nécessaires. A une très large majorité, ils approuvent les critères retenus pour la qualification de membre indépendant et estiment que ceux-ci sont en nombre suffisant au sein du Conseil, même si l'un d'entre eux estime leur influence limitée et un autre que la présence de l'actionnaire de référence peut générer des conflits d'intérêt.
- **Sur le fonctionnement du Conseil** : la fréquence et la durée des réunions du Conseil sont jugées tout à fait satisfaisantes par la quasi-totalité des membres. La conduite des Conseils et les comptes rendus faits dans les procès verbaux donnent dans l'ensemble satisfaction aux membres du Conseil qui souhaitent néanmoins, pour une partie significative d'entre eux, voir améliorés leurs délais de transmission. La répartition du travail entre le Conseil et les Comités du Conseil fait l'objet d'une approbation unanime.
- **Sur les missions et attributions du Conseil**: le niveau d'implication du Conseil et/ou des comités dans les décisions importantes de la Société (cessions, acquisitions...) est

jugé satisfaisant et en nette amélioration depuis le début de l'année 2009, et l'ensemble des membres du Conseil exprime la volonté d'une poursuite dans cette voie, l'un des membres évoquant une réunion semestrielle du Conseil consacrée à une revue stratégique. Deux administrateurs estiment néanmoins que les sujets de gouvernance, même s'ils sont exposés et tranchés en Conseil méritent un encadrement fort par le Conseil.

- **Sur l'information donnée au Conseil** : les membres du Conseil estiment recevoir de la société, y compris entre les Conseils, une information régulière et de bonne qualité. Certains membres apprécieraient que leur soient diffusées les notes d'analystes sur le secteur des sociétés foncières cotées et la Société. Ils estiment également recevoir, avec le dossier du Conseil, mais dans des délais qui doivent être améliorés, toutes les informations dont ils ont besoin pour la préparation des Conseils.
- **Sur le fonctionnement et l'organisation des comités** : les administrateurs sont satisfaits du nombre et de la nature des comités, ainsi que de leur fonctionnement, le fonctionnement du Comité d'Investissement semblant perfectible (réunions périodiques à prévoir).
- **Sur diverses questions** : les membres du Conseil portent un jugement positif sur le règlement intérieur du Conseil et leur rémunération. Ils estiment que le fonctionnement du Conseil est en nette amélioration, que cette voie doit être poursuivie et l'estiment, dans leur grande majorité de bonne qualité. Deux membres regrettent l'importance de la représentation de l'actionnaire de référence.

#### 1.7. Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux Assemblées générales

L'article 36 des statuts de la Société détaille les modalités de participation des actionnaires aux assemblées générales.

#### 1.8. Eléments 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 26.1.2.5.4.2. « Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique ».

## 2. CONTRÔLE INTERNE

Le dispositif de contrôle interne du groupe Eurosic (Eurosic et ses filiales) vise à assurer :

- la conformité aux lois et règlements
- l'application des instructions et des orientations fixées par le Directoire
- le bon fonctionnement des processus internes du groupe Eurosic, notamment ceux concourant à la sauvegarde de ses actifs
- la fiabilité des informations financières

Et d'une façon générale contribue à prévenir et maîtriser les risques liés à l'activité du groupe Eurosic. Il ne peut cependant fournir une garantie absolue que ces risques soient totalement éliminés.

Pour la rédaction de ce rapport et l'évaluation du dispositif de contrôle interne, le guide de mise en œuvre publié par l'AMF le 9 janvier 2008 à l'attention des « Valeurs moyennes et petites » (Vamps) a servi de cadre de référence.

### 2.1. Organisation générale

Le dispositif de contrôle interne du groupe Eurosic repose sur des processus simples et centralisés pour lesquels chaque collaborateur connaît parfaitement son rôle et ses responsabilités.

Le principe d'indépendance et de séparation des fonctions entre les unités chargées de l'engagement des opérations et celles chargées de leur règlement et de leur contrôle est respecté. L'organisation du dispositif de contrôles permanents s'articule autour d'un contrôle de premier niveau situé au sein de chaque unité et de contrôles de second niveau (hiérarchique ou non) effectués pour valider et/ou superviser certaines opérations, détecter les anomalies et plus généralement, s'assurer du bon traitement des opérations et de la bonne maîtrise des risques.

### 2.2. Procédures liées aux actifs

Les procédures d'investissement nécessitent, outre une approbation formelle du Directoire, un avis du Comité d'investissement dès qu'elles dépassent 20M€.

Les procédures concernant les immeubles en développement prévoient non seulement la tenue de comités de suivi de chantier spécifique mais également un accord formel du Directoire sur tout dépassement budgétaire des travaux.

Les risques de recouvrement sont fortement atténués par la qualité des principaux locataires. Des suretés financières sous forme de dépôts de garantie et/ou de cautionnement sont demandées à la signature du bail. Le nombre restreint de locataires et la spécificité de certains actifs ont conduit le Groupe à mettre en place une veille économique afin de suivre l'activité et l'actualité de ses principaux locataires.

### 2.3. Procédure relative à l'information financière et comptable

La procédure budgétaire permet un pilotage au minimum trimestriel des résultats du groupe Eurosic et fixe pour chaque unité concernée ses propres objectifs budgétaires. Le budget, après aval du Directoire, est présenté au Conseil de surveillance.

En 2008, le processus d'élaboration des comptes sociaux et consolidés a été amélioré du fait de l'internalisation de la comptabilité qui était sous-traitée auparavant. De plus, la fusion avec Vectrane permet une simplification et une harmonisation des pratiques comptables au sein du groupe Eurosic.

La gestion des risques financiers est assurée par la Direction financière, en charge de la politique de financement du Groupe Eurosic, du contrôle des ratios d'endettement, des opérations de couverture et de la gestion de trésorerie.

Le reporting financier est préparé par l'unité contrôle de gestion. Le rapprochement des données issues du contrôle de gestion avec les chiffres comptables permet d'assurer les contrôles de cohérence nécessaires et dans certains cas d'exercer un contrôle de second niveau, comme par exemple sur le calcul des loyers.

Le contrôle de l'information comptable et financière repose sur :

- un ensemble de règles codifiées dans un manuel de procédures qui s'appliquent à l'ensemble des sociétés constituées du Groupe Eurosic
- un contrôle de second niveau effectué par le Contrôle de Gestion et le Directeur Administratif et Financier
- un examen des comptes par le Comité d'Audit

#### 2.4. Evaluation et perspectives 2009

Afin d'améliorer le dispositif existant, le Directoire a mandaté un cabinet de conseil spécialisé pour établir un diagnostic de l'existant et définir un plan d'action. Le diagnostic a mis en évidence une organisation générale du système de contrôle satisfaisante ainsi qu'une bonne articulation des systèmes d'information et de pilotage. Les processus doivent faire l'objet d'une meilleure formalisation et un plan d'action a été arrêté pour une mise en œuvre sur les processus clés au cours du 1er semestre 2009.

Les risques sont parfaitement identifiés et les mesures nécessaires sont prises pour les maîtriser. Une cartographie détaillée sera élaborée à l'occasion des travaux sus mentionnés. Le document de référence déposé auprès de l'AMF décrit l'ensemble des facteurs de risques auxquels le groupe Eurosic est confrontée et les mesures mises en place pour les limiter.

Hervé DENIZE  
Président du Conseil de surveillance d'Eurosic