




siic de PARIS 8^e
Groupe REALIA

R a p p o r t A n n u e l 2 0 0 7





142, Bd Haussmann

“ La valeur du patrimoine a augmenté de 12% sur douze mois en 2007 et l'Actif Net Réévalué (ANR) a connu une progression de l'ordre de 7%. ”

PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ – CHIFFRES CLÉS

SIIC de Paris 8^{ème} est une foncière admise aux négociations sur le Compartiment C du marché d'Euronext Paris qui développe un patrimoine de près de 20 000 m² de bureaux situé à 72% dans le 8^{ème} arrondissement de Paris.

La capitalisation boursière a terminé l'année 2007 à un montant de 114 millions d'euros. Le cours de clôture s'est établi à 57,01€ après une progression de près de 12% sur l'année 2007. Le nombre d'actions n'a pas varié sur l'exercice et demeure de 2 000 000 titres.

La Société est depuis janvier 2003 détenue à 82% par la société SIIC de Paris, foncière également cotée, sur le Compartiment B du marché d'Euronext Paris, elle-même indirectement contrôlée, via la société Realia Patrimonio SLU, par la société de droit espagnol cotée Realia Business SA.

SIIC de Paris 8^{ème} n'a pas procédé à la réévaluation de ses actifs de manière à préserver le stock de plus-values potentielles (évaluées à 106,5 M€ au 31 décembre 2007) et la capacité de distribution de la société.

La valeur du patrimoine a augmenté de 12% sur douze mois en 2007 et l'Actif Net Réévalué (ANR) a connu une progression de l'ordre de 7%.

SOMMAIRE

PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET CHIFFRES CLÉS	I
RAPPORT FINANCIER ANNUEL	3
RAPPORT DE GESTION	4
COMPTES ANNUELS	21
ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS	25
RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	43
RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	45
RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	47
SIIC DE PARIS 8 ^{ème} ET LA BOURSE	51
PATRIMOINE FONCIER	53
RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX	55
TABLE DE CONCORDANCE	73
ATTESTATION DE RESPONSABILITÉ	77

CHIFFRES CLÉS AU 31 DECEMBRE 2007

(en millions d'Euros)

Nature des indications	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2004	31/12/2003
	Données Sociales	Données Sociales	Données Sociales	Données Sociales	Données Sociales
Engagements nets de crédit-bail	-	-	-	20,2	23,6
Immobilisations nettes de location simple	81,8	82,0	78,3	74,1	74,3
Redevances de crédit-bail	-	-	-	6,4	6,7
Loyers de location simple	6,2	5,8	5,2	5,6	5,3
Résultat avant impôt de l'exercice	2,6	3,9	10,1	4,9	6,4
Résultat après impôt de l'exercice	2,6	3,8	7,2	4,2	1,8
Dividendes distribués (avoir fiscal compris)	10,0	3,2	3,4	3,2	3,2
Dividendes distribués (hors avoir fiscal)	10,0	3,2	3,4	3,2	2,7
Dividende par action (en euros)					
Dividende net (1)	5,00	1,58	1,70	1,60	1,36
Avoir fiscal	-	-	-	-	0,24
TOTAL	5,00	1,58	1,70	1,60	1,60

(1) : Le montant de 5,00€ est constitué par l'acompte sur le dividende 2007 versé en juin 2007.

142, Bd Haussmann

RAPPORT FINANCIER ANNUEL

RAPPORT DE GESTION

Evènements significatifs de l'exercice

Au cours de l'année 2007, SIIC de Paris 8^{ème} a intensifié ses efforts de commercialisation et de création de valeur, ainsi près de 29% du patrimoine de la Société, soit 5 476 m², a fait l'objet d'une transaction. Une surface totale de 3 375 m² a été re-commercialisée au cours de l'exercice dont il résulte une revalorisation moyenne des loyers de l'ordre de 29%.

Mais le fait majeur est la prise à bail par une étude notariale et une société de gestion privée des 2 101 m² que compte l'immeuble du 142 boulevard Haussmann, pour un prix au m² se situant dans les sommets du marché parisien actuel. Les baux ont été signés pour une durée de 12 ans dont 9 fermes et 9 ans dont 6 ans fermes.

Au cours de l'exercice 2007, l'activité de location ou de relocation a été encore plus soutenue qu'en 2006. En effet, l'exercice précédent, 4 721 m² avaient été commercialisés pour un montant

total de loyers s'élevant à 1,5 M€. En 2007, 5 476 m² ont été commercialisés pour un loyer total en année pleine de 2,9 M€. Les revenus locatifs, qui étaient de 5,8 M€ en 2006, ont connu une progression de plus de 6% pour s'élever à plus de 6,2 M€ en 2007.

La mise en location de l'immeuble du 142 boulevard Haussmann ainsi que les effets en année pleine des baux signés tout au long de l'exercice, laissent prévoir pour 2008 une progression largement supérieure, puisqu'elle devrait s'établir à plus de 27%.

Selon les expertises réalisées par CB Richard Ellis en fin d'année 2007, la valeur du patrimoine de la Société s'établit à 188,5 M€ Hors Droits contre 168,2 M€ Hors Droits en 2006 soit une progression de 12%. Comparée à une valeur nette comptable au 31 décembre 2007 de 82 M€, la plus-value latente s'établit donc à 106,5 M€.

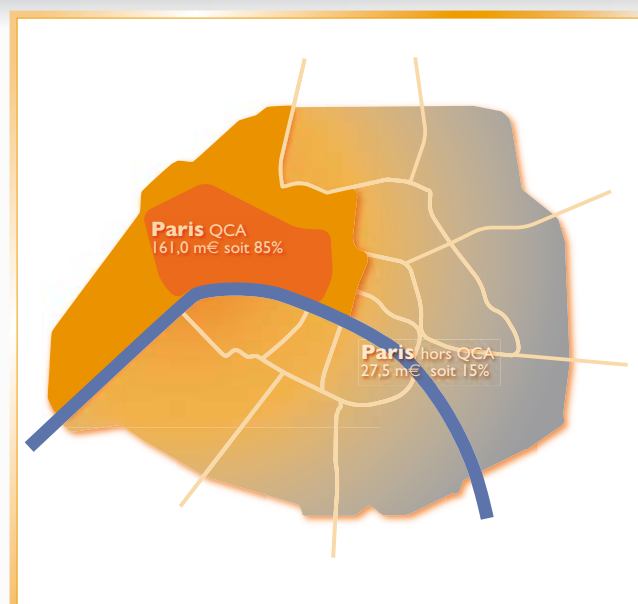
“ En 2007, 5 476 m² ont été commercialisés pour un loyer total en année pleine de 2,9 M€. ”

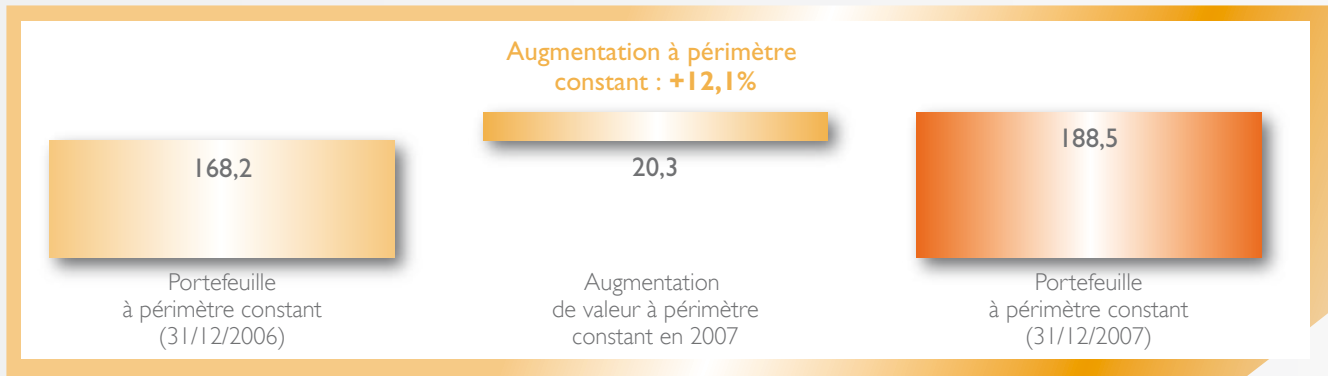
Une localisation essentiellement Paris Centre Ouest QCA

Sur une valeur totale de patrimoine de 188,5 M€, 85% des actifs sont situés dans la zone de Paris Centre Ouest donc en plein cœur du très prestigieux Quartier Central des Affaires. Les immeubles les plus représentatifs compris dans ce périmètre sont ceux du 9 avenue Percier ou encore du 142 boulevard Haussmann.

Une progression de la valeur de 12,1%

En 2007, malgré une augmentation des taux de capitalisation de l'ordre de 15 à 25 points sur la zone de Paris – Ile de France, le taux moyen de capitalisation du patrimoine SIIC de Paris 8^{ème} a légèrement baissé à 4,33%. Cette valeur reflète le niveau de sécurisation des loyers particulièrement élevé du portefeuille SIIC de Paris 8^{ème}. Elle illustre ainsi la volonté clairement affichée de SIIC de Paris 8^{ème} de privilégier systématiquement une stratégie de sécurisation des revenus.





SIIC de Paris 8^{ème} : Une foncière de bureaux

Historiquement, SIIC de Paris 8^{ème} est une foncière spécialiste du bureau et les chiffres de répartition sectorielle à fin 2007 le confirment encore, puisque 95% de la valeur soit 178,4 M€

et 89% de la surface totale du patrimoine soit 17 000 m² sont constituées de bureaux. Les 2 000 m² restants sont ceux du 12 boulevard Malesherbes essentiellement occupé par un hôtel.

Des valeurs locatives dans le haut du marché

Les valeurs locatives de marché des actifs de SIIC de Paris 8^{ème} sont situées dans le haut du marché. Preuve supplémentaire, si besoin en est, de la grande qualité du portefeuille de la société.

Si l'on se réfère aux éléments fournis par CBRE - Panel Immostat pour les bureaux neufs ou restructurés, les immeubles détenus par SIIC de Paris 8^{ème} affichent une valeur locative de marché quasi équivalente et supérieure pour les secteurs Paris Centre Ouest et Paris Nord Est. Concernant la zone de Paris Centre Ouest, où l'essentiel du patrimoine se concentre, les valeurs

“ Les valeurs locatives de marché des actifs de SIIC de Paris 8^{ème} sont situées dans le haut du marché. ”

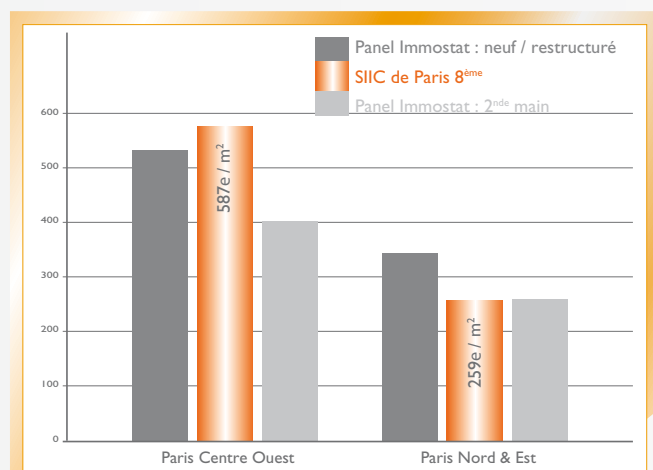
locatives moyennes sont supérieures à 587€ du m². Concernant les données relatives aux immeubles classés en "seconde main", la valeur locative de marché du portefeuille SIIC de Paris 8^{ème} est toujours supérieure aux éléments statistiques, parfois même de façon notable. Ces chiffres attestent qu'au delà de sa grande homogénéité, le patrimoine de SIIC de Paris 8^{ème} est constitué d'immeubles en excellent état répondant parfaitement aux besoins du marché. La politique de SIIC de Paris 8^{ème} en matière de valorisation permanente de son patrimoine trouve ici sa confirmation.

Un taux de vacance financière à zéro

La vacance technique qui représente environ 1 100 m² concerne exclusivement l'immeuble du 39 avenue Pierre 1^{er} de Serbie pour lequel les travaux de rénovation des 3 plateaux libérés au cours de l'année sont en passe d'être achevés. La commercialisation de la majorité de ces espaces est à ce jour en négociation avancée, les impacts se traduiront dans les résultats de l'exercice 2008.

En termes de vacance financière et pour les zones géographiques sur lesquelles SIIC de Paris 8^{ème} intervient, le taux moyen du marché s'établit à 3,9%. Ces données résultent des analyses CBRE et Panel Immostat à fin décembre 2007.

VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ DES IMMEUBLES SIIC DE PARIS 8^{ème} PAR RAPPORT AU PANEL IMMOSTAT



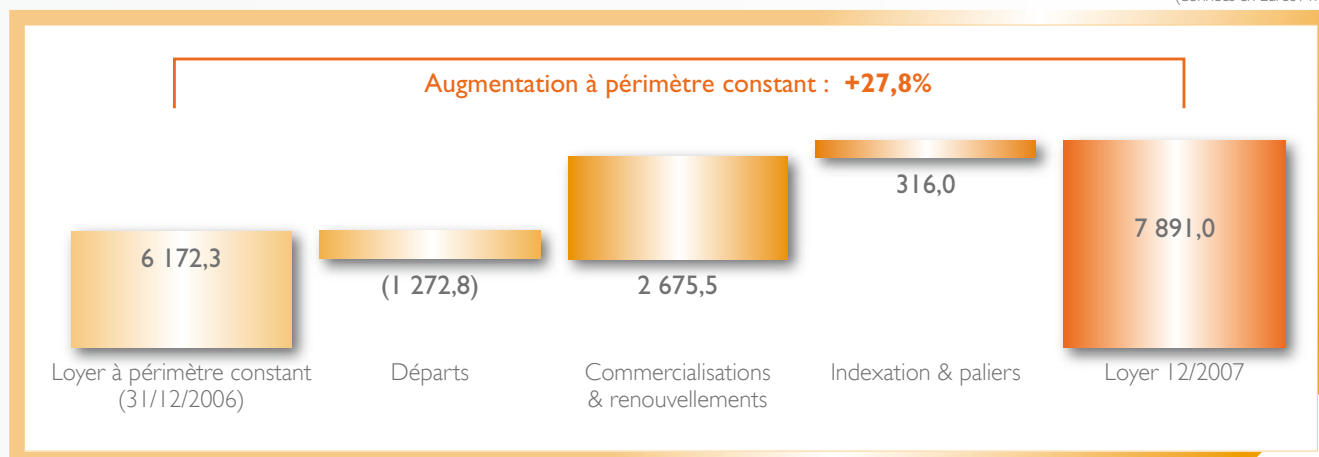
Source : OBRE et Immostat - Market view France 4T2007

Une augmentation des loyers annualisés de près de 28%

Malgré un nombre de départs représentant près de 21% du total de loyers annualisés au 31 décembre 2006, SIIC de Paris 8^{ème}, grâce à ses efforts de commercialisation ou de re-commercialisation au cours de l'année 2007, constate une hausse nette de 28% de ses loyers annualisés à périmètre constant.

ÉVOLUTION DES LOYERS ANNUALISÉS

(données en Euros / m²)



“ SIIC de Paris 8^{ème}, grâce à ses efforts de commercialisation ou de re-commercialisation au cours de l'année 2007, constate une hausse nette de 28% de ses loyers annualisés à périmètre constant. ”

Un volume de loyers sécurisé pour plus de 5 ans en moyenne.

L'étude précise du portefeuille des baux en cours fait ressortir une maturité moyenne de 6,2 années.

SIIC de Paris 8^{ème} bénéficie de ce fait pour les exercices à venir, d'une sûreté de revenus très importante, revenus qui vont lui permettre de continuer à financer la valorisation de son patrimoine.

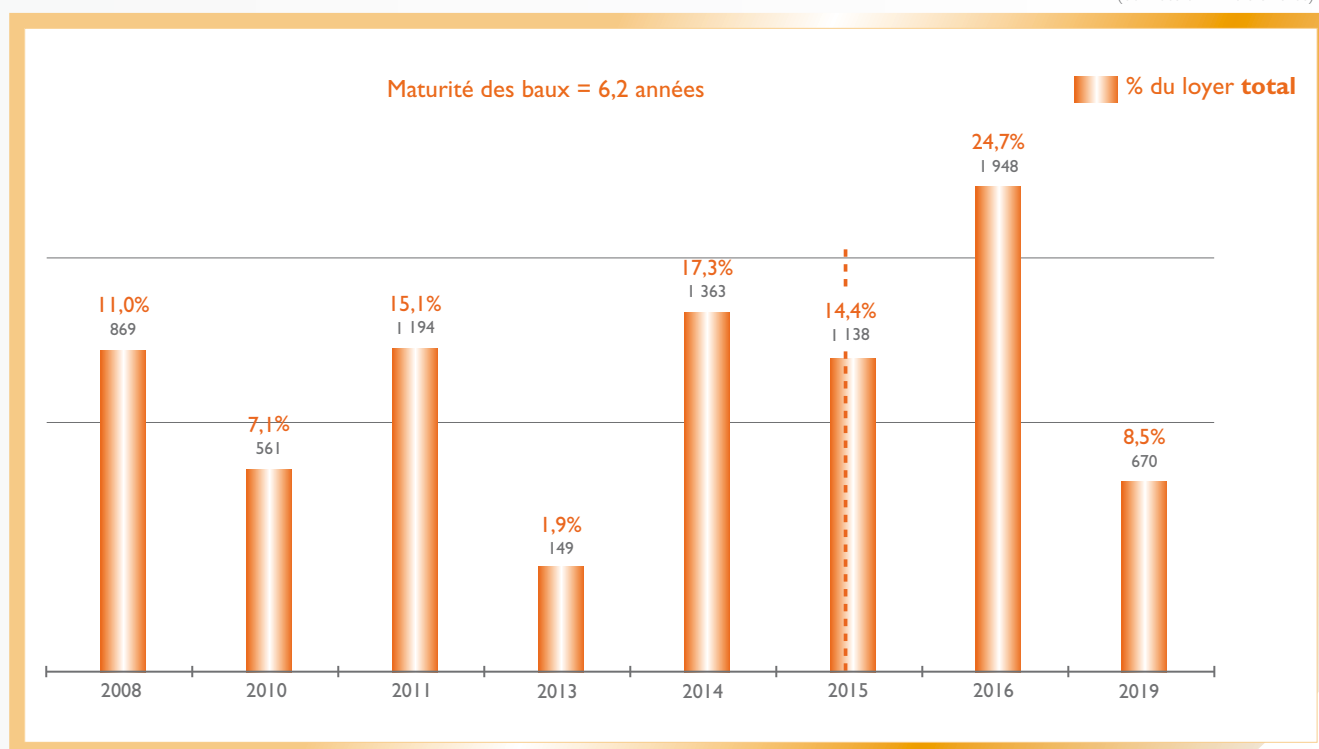
Dés lors que les efforts de commercialisation seront aussi soutenus en 2008 afin d'achever la location de l'immeuble du 39 avenue Pierre 1^{er} de Serbie, SIIC de Paris 8^{ème} devrait encore améliorer la sécurisation globale de ses revenus dans la durée.



22, Place Vendôme

22, Place Vendôme

“ L'ANR droits inclus après fiscalité latente s'élève au 31 décembre 2007 à 75,87€ par action contre 71,10€ au 31 décembre 2006. ”



“ L'étude précise du portefeuille des baux en cours fait ressortir une maturité moyenne de 6,2 années. ”

Un ANR en progression de près de 7%

SIIC de Paris 8^{ème} établit un ANR de reconstitution droits inclus basé sur les valeurs des expertises externes du patrimoine et, par mesure prudentielle, ne prend pas en compte la création de valeur potentielle sur les actifs en développement.

La valeur du patrimoine droits inclus s'établit à 198,4 M€.

L'ANR droits inclus après fiscalité latente s'élève au 31 décembre 2007 à 75,87€ par action contre 71,10€ au 31 décembre 2006. Rappelons qu'il avait connu une hausse de plus de 90% entre 2005 et 2006, la hausse cumulée sur deux ans est donc de 100%.

La moindre augmentation entre 2007 et 2006, par rapport à celle intervenue entre 2005 et 2006, s'explique entre autre par la baisse des capitaux propres intervenue sur l'exercice pour 14 M€. Cette baisse résulte de la distribution d'un acompte sur dividende 2007 de 10 M€ effectué en juin 2007. De façon plus générale, la hausse des taux de capitalisation qui ont été relevés de 15 à 25 points de base selon les secteurs et les natures d'immeubles expliquent également une progression inférieure sur la période 2006 – 2007 par rapport à la période précédente.

ACTIF NET RÉÉVALUÉ DE RECONSTITUTION AU 31 DÉCEMBRE 2007

	Montant Total en K€ au 31/12/2007	Montant en € par action au 31/12/2007	Montant Total en K€ au 31/12/2006	Montant en € par action au 31/12/2006	Montant Total en K€ au 31/12/2005	Montant en € par action au 31/12/2005	Variation € par action en %
Capitaux Propres	34 508	17,3	45 015	22,5	44 597	22,3	-23%
Plus value droits inclus	116 649	58,3	96 700	48,4	30 717	15,4	280%
Titres après fiscalité latente	590	0,3	505	0,3	471	0,2	25%
	151 747	75,9	142 220	71,1	75 785	37,9	100%

Refinancement et endettement net

L'endettement de SIIC de Paris 8^{ème} a légèrement progressé d'environ 10 M€ sur l'exercice pour s'établir à 51,4 M€, la principale raison en est le paiement de l'acompte sur dividende effectué en juin 2007. La trésorerie disponible augmente de 674 K€ à 2 011 K€.

La dette est intégralement conclue à taux variable. Elle était jusqu'alors couverte par un swap de 20 M€ à 9 ans conclu en mars 2005 à un taux de 3.66% et qui a été retourné en avril 2007 dégageant ainsi un produit de 613 K€. La couverture de l'endettement de SIIC de Paris 8^{ème} est désormais assurée au niveau du Groupe SIIC de Paris qui a mis en place en juin

2007 une macro couverture constituée de 8 swaps pour un montant total de 327 M€. La maturité moyenne de la dette est de 2,8 années et le taux de refinancement spot au 31 décembre 2007 est de 5,09%.

Un ratio Loan To Value total en hausse de près de 3%

Entre le 31 décembre 2006 et le 31 décembre 2007, le ratio de l'endettement net rapporté à la valeur hors droits des actifs de SIIC de Paris 8^{ème} passe de 24,4% à 27,2%.

L'augmentation de plus de 24% du montant de la dette est donc compensée en très grande partie par la hausse de 12% de la valeur des actifs.

ENDETTEMENT NET BANCAIRE AU 31 DÉCEMBRE 2007

(en milliers d'Euros)

	31/12/2007	31/12/2006	Variation en K€
Prêts long terme	31 412	33 296	-1 884
Autres crédits	21 962	8 555	13 408
Total Dette Brute	53 375	41 850	11 524
Trésorerie	2 011	674	1 337
Dette Nette	51 364	41 177	10 187
Valeur Droits Inclus des Actifs	198 444	178 654	19 789
Ratio d'endettement net bancaire	26%	23,05%	2,84%
Valeur Hors Droits des Actifs	188 521	168 225	20 296
Ratio d'endettement net bancaire	27,25%	24,48%	2,77%

“ La maturité moyenne de la dette est de 2,8 années et le taux de refinancement spot au 31 décembre 2007 est de 5,09%. ”

Affectation du résultat

Au 31 décembre 2007, le résultat net après impôt s'élève à 2 573 K€. Compte tenu des divers éléments intervenant dans le choix d'affectation du résultat, nous vous proposons de fixer le dividende net de l'exercice à 5,00€ par action, soit le montant de l'acompte sur dividende versé le 28 juin 2007.

Sous réserve de votre approbation, le montant à répartir de 11 127 K€ - soit le montant de 2 573 K€ de résultat social auquel s'ajoute le montant de 8 554 K€ de report à nouveau de l'exercice 2006 pourrait être affecté comme suit :

Dividende :	10 000 K€
Réserve Légale :	109 K€
Report à nouveau :	1 127 K€
Le montant des fonds propres sociaux ressortirait alors à 34 508 K€ se répartissant de la façon suivante :	
Capital :	30 000 K€
Réserves :	3 490 K€
Report à nouveau :	1 018 K€

Si vous approuvez ces dispositions le dividende de l'exercice de 2007 aura été fixé à 5,00€ par action à l'issue de l'Assemblée

Générale, ainsi, compte tenu de l'acompte déjà versé, il ne sera pas effectué de distribution complémentaire.

Ce dividende bénéficiera en totalité du taux de réfaction de 40% pour le calcul de l'impôt sur le revenu.

Conformément à la réglementation, nous vous rappelons les dividendes versés au titre des années précédentes :

1 dividende de 1,58€ par action versé au titre de l'exercice 2006 (avoirs fiscaux / abattements : 40%);

1 dividende de 1,70€ par action versé au titre de l'exercice 2005 (avoirs fiscaux / abattements : 40%);

1 dividende de 1,60€ par action versé au titre de l'exercice 2004 (avoirs fiscaux / abattements : 50%);

1 dividende de 1,36€ par action assorti d'un avoir fiscal de 0,24 € au titre de l'exercice 2003

Conformément aux dispositions de l'article 47 de la loi 65-566 du 12 juillet 1965, nous précisons ci-après les distributions effectuées au titre des cinq derniers exercices sociaux.

RÉSULTATS FINANCIERS DE SIIC DE PARIS 8^{ème} SA AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

(montants en Euros)

NATURE DES INDICATIONS	2003	2004	2005	2006	2007
SITUATION FINANCIERE EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	30 000 000	30 000 000	30 000 000	30 000 000	30 000 000
Nombre d'actions émises	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000
RESULTAT GLOBAL DES OPERATIONS EFFECTIVES					
Chiffres d'affaires (HT)	14 749 506	14 184 696	6 105 395	6 816 116	7 523 321
Bénéfice avant impôt, amortissements et provisions	10 843 818	9 561 898	10 798 636	4 140 670	3 568 110
Impôt sur les bénéfices	4 596 313	727 000	243 128	88 827	-
Bénéfices après impôt, amortissements et provisions	1 774 688	4 209 448	7 240 721	3 798 247	2 573 352
RESULTAT DES OPERATIONS REDUIT A UNE SEULE ACTION					
Bénéfice après impôt, mais avant amortissements et provisions	3,12	4,78	5,28	2,07	1,78
Bénéfice après impôt, amortissements et provisions	0,89	2,10	3,62	1,90	1,29
Dividende versé à chaque action (hors avoir fiscal)*	1,36	1,60	1,70	1,58	5,00
Dividende versé à chaque action (y compris avoir fiscal)*	1,60	1,60	1,70	1,58	5,00
PERSONNEL					
Nombre de salariés	4	4	4	2	1
Montant de la masse salariale	148 910	154 170	131 048	188 677	75 986
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	82 651	97 482	91 421	103 437	33 634

*Le montant de 5,00€ est constitué par l'acompte sur le dividende 2007 versé en juin 2007.



22, Place Vendôme

Principaux risques et incertitudes auxquels la société est confrontée

Gestion locative et risques de contreparties

Les principaux locataires des actifs de bureaux sont, compte tenu des caractéristiques du patrimoine, des entreprises de premier plan. Au 31 décembre 2007, le taux de vacance du patrimoine, hors restructuration, était nul. En tenant compte des immeubles en restructuration, le taux de vacance s'établissait à 5,75%.

L'organisation et les contrôles de facturation et de recouvrement des loyers et des charges font l'objet de procédures définies pour assurer une grande réactivité face à la survenance des événements. Par ailleurs tout impayé de plus de trois mois est provisionné à 100%.

Risques immobiliers

Le patrimoine de la Société, situé pour l'essentiel dans les meilleurs quartiers d'affaires de Paris et constitué en grande partie d'immeubles indépendants, est le mieux apte à résister aux cycles immobiliers.

Les loyers de la Société sont indexés sur l'ICC. La Société a mis en place un prévisionnel à 5 ans faisant intervenir le jeu de l'indexation, des loyers de relocation, des taux de vacance liés aux travaux nécessaires après départ du locataire, de l'effet des acquisitions en cours ou envisagés.

Ce prévisionnel permet d'envisager sauf événement imprévu, une progression régulière des loyers de la Société dont les résultats de l'effort de commercialisation soutenu en 2007 en est une illustration.

Ce plan à 5 ans est revu très régulièrement sur des bases tenant compte en temps réel des dernières analyses de marché établies par les professionnels de l'immobilier parisien.

“ Les principaux locataires des actifs de bureaux sont, compte tenu des caractéristiques du patrimoine, des entreprises de premier plan. ”

Risques de taux et de marché

Le risque de taux est périodiquement analysé par la Direction générale qui est ainsi en mesure d'actualiser si nécessaire les règles de financement et de couverture à mettre en œuvre compte tenu des opérations envisagées.

En raison de l'existence d'une corrélation de long terme entre le niveau des taux d'intérêts et l'inflation, le risque de taux auquel SIIC de Paris 8^{ème} est exposé se trouve partiellement couvert par les clauses d'indexation figurant dans les baux de ses locataires.

Au-delà, la maison-mère de la Société a procédé à l'acquisition de swaps dont l'objectif est de se prémunir, l'intégralité de sa dette étant à taux variable, contre une augmentation des taux d'intérêt. Son exposition au risque de marché est ainsi très limitée, ces opérations n'étant réalisées qu'en vue de l'adossement à des actifs immobiliers clairement identifiés et définis dans une optique de gestion du risque global de taux d'intérêt.

La Société n'a pas d'activité de marché. Dans la gestion de sa trésorerie, elle acquiert, dans une optique de placement à

court terme, uniquement des produits sans risque de capital - SICAV de trésorerie - auprès d'institutions financières de premier plan, BNP Paribas essentiellement

Les titres de sociétés cotées qu'elle possède dans ses livres sont ceux qu'elle a reçus en échange de l'apport de branche d'activité de crédit bail immobilier et qui appartiennent à une société exerçant une activité immobilière. D'éventuelles moins-values latentes seraient intégralement provisionnées. Au 31 décembre 2007, il n'y a aucun risque sur le portefeuille de titres.

“ En raison de l'existence d'une corrélation de long terme entre le niveau des taux d'intérêts et l'inflation, le risque de taux auquel SIIC de Paris 8^{ème} est exposé se trouve partiellement couvert par les clauses d'indexation figurant dans les baux de ses locataires. ”

Risques de liquidité

Le risque de liquidité est traditionnellement faible compte tenu de la structure des emplois et ressources de SIIC de Paris 8^{ème}. Un tableau des échéances des créances et des dettes sur les établissements de crédit est repris dans l'annexe aux comptes.

Risques juridiques et opérationnels

Les acquisitions foncières de la société se font systématiquement par l'intermédiaire d'actes notariés à l'occasion desquels les risques juridiques inhérents aux immeubles sont vérifiés par des experts professionnels.

Les risques opérationnels font l'objet d'une revue régulière dans le cadre des procédures courantes de contrôle interne. Au cours de l'exercice les procédures de sauvegarde informatique ont été renforcées.

Dépendance de l'émetteur à l'égard de contrats extérieurs ou à l'égard de l'environnement

SIIC de Paris 8^{ème} n'a pas de client, de fournisseur ou de contrepartie dont l'importance soit suffisante pour déterminer l'activité de la société.

“ Le risque de liquidité est traditionnellement faible compte tenu de la structure des emplois et ressources de SIIC de Paris 8^{ème}. ”



Assurances

SIIC de Paris 8^{ème} assure en son nom chacun des immeubles de son patrimoine propre par une police tous dommages sur la base des valeurs de reconstruction. Afin d'adapter le plafond contractuel des garanties, une actualisation de la valeur de ces immeubles est fournie à chaque début d'exercice.

La Société dispose également d'une garantie Pertes de Loyers pour son activité locative, qui couvre trois ans de loyers. Dans le cadre de travaux engagés pour les opérations de restructuration lourde des immeubles, la Société souscrit par chantier des polices spécifiques.

Risques liés au régime fiscal SIIC

La Société a opté pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (ci-après "SIIC") prévu à l'article 208 C du Code général des impôts avec effet au 1^{er} janvier 2003. Au titre du régime SIIC, la Société bénéficie d'une exonération d'impôt sur les sociétés, sous condition de distribution, 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 de certains dividendes.

22, Place Vendôme



La Loi de Finance rectificative pour 2006 prévoit que le capital ou les droits de vote des SIIC existantes ne doivent pas à compter du 1^{er} janvier 2009 être détenus directement ou indirectement à hauteur de 60% ou plus par un ou plusieurs actionnaires agissant de concert (autres que d'autres sociétés SIIC).

Si à compter de cette date, ce seuil de détention est atteint, les résultats de la SIIC sont imposés à l'IS dans les conditions de droit commun au titre des exercices au cours desquels cette condition n'est pas respectée.

Actuellement, Realia Patrimonio SLU détient indirectement plus de 60% du capital et des droits de vote de la Société. Toutefois, Realia Patrimonio SLU envisageant de respecter le seuil de détention de 60% au plus tard au 31 décembre 2008, la Société conservera le bénéfice du régime SIIC

La loi de Finance rectificative pour 2006 prévoit que les SIIC sont, sous réserve de certaines exceptions, redevables d'un prélèvement égal à 20% du montant des sommes prélevées sur les produits SIIC exonérés et distribuées à tout actionnaire autre qu'une personne physique qui détiendrait directement ou indirectement au moins 10% du capital de la SIIC et ne serait pas soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent au titre de ces distributions.

Toutefois, l'assiette du prélèvement est diminuée des sommes distribuées provenant des produits reçus ayant déjà supporté ce prélèvement. Le redevable légal du Prélèvement de 20% est la SIIC et non pas l'actionnaire ou les actionnaires concernés. Ce prélèvement s'applique aux distributions mises en paiement à compter du 1^{er} juillet 2007.

A la date du présent document, Realia Patrimonio SLU détient plus de 10% du capital de SIIC de Paris qui n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés. Realia Patrimonio SLU remplit les conditions légales permettant à SIIC de Paris de procéder à une distribution de dividende en franchise du prélèvement de 20%. Dans ces conditions, la Société devrait être soumise au Prélèvement de 20% pour ses distributions mises en paiement au cours de l'année 2008 au profit de SIIC de Paris (un acompte sur dividende 2007 a été versé avant le 1^{er} juillet 2007). Il convient de préciser que ce prélèvement de 20% aurait vocation à s'appliquer à toute distribution au profit de tout nouvel actionnaire qui viendrait à détenir plus de 10% de SIIC de Paris et qui ne serait pas soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent au titre du dividende distribué par la Société.

En l'absence de dispositions prévoyant l'imputation du prélèvement sur la distribution, celui-ci peut être considéré

comme une charge de la Société. Conformément aux normes IFRS selon lesquelles les conséquences fiscales des dividendes sont comptabilisées quand ceux-ci sont portés au passif (IAS 12 – 52B), la charge d'impôt sera enregistrée sur la période durant laquelle la distribution aura été décidée.

Evènements importants intervenus depuis la clôture au 31 décembre 2007

Les évènements importants intervenus depuis la clôture de l'exercice sont principalement liés aux modifications apportées à la structure du capital de la société SIIC de Paris, laquelle détient 82% du capital de la Société.

Evolution prévisible et perspectives d'avenir


L'année 2008 et les suivantes seront marquées par l'augmentation significative des revenus locatifs liée aux efforts importants de commercialisation et à la mise en location de l'immeuble du 142 boulevard Haussmann.

De la même façon, la Société poursuivra sa politique de rénovation et d'adaptation des immeubles en exploitation aux exigences de la demande actuelle afin de continuer à disposer d'un potentiel de revalorisation à moyen ou long terme et de lui permettre une croissance régulière de la valorisation pour l'actionnaire.

“ L'année 2008 et les suivantes seront marquées par l'augmentation significative des revenus locatifs liée aux efforts importants de commercialisation et à la mise en location de l'immeuble du 142 boulevard Haussmann. ”



142, Bd Haussmann



22, Place Vendôme

“ L'action SIIC de Paris 8^{ème} clôturait l'année 2007 à un cours de 57,01€. ”

Filiales et participations

SIIC de Paris 8^{ème} détient les participations suivantes dans les sociétés du groupe constitué autour de son actionnaire de référence, SIIC de Paris : huit parts de la SCI Vendôme Casanova, une part de la SCI 36 Rue de Naples.

Suite aux liquidations amiables des SCI Pont Neuf et Rive du Quinzième intervenues en novembre 2007, la Société ne possède plus de parts dans ces SCI. La liquidation de ces deux entités a entraîné dans les comptes le constat d'un boni de liquidation de 7 648€ porté au poste "Produits exceptionnels".

Information sur la structure et les opérations sur capital

Cotée sur le compartiment C d'Euronext Paris, l'action SIIC de Paris 8^{ème} clôturait l'année 2007 à un cours de 57,01€. Sur l'ensemble de l'exercice 2007, le cours moyen de l'action s'est établi à 53,91€.

Répartition du capital

A la clôture de l'exercice, les actionnaires qui détenaient plus de 5% du capital de la Société étaient les suivants :

	31/12/2007		31/12/2006	
	Part du Capital	Part des droits de vote	Part du Capital	Part des droits de vote
SIIC de Paris SA	82,00%	82,50%	82,00%	82,50%
Société d'Assurances Mutuelles Le Conservateur	5,05%	5,08%	5,05%	5,08%
PRIGEST - FCP VALFRANCE	5,78%	5,81%	5,78%	5,81%

Au 31 décembre 2007, la Société comptait 266 actionnaires. Il n'existe pas de droit de vote double.

Programme de rachat d'actions

(Rapport spécial du Conseil d'administration sur le programme de rachat – L 225-209 du Code de commerce)

Afin de prendre en compte l'évolution du cours de l'action de la Société, le Conseil d'administration du 15 mars 2007 a proposé à l'Assemblée Générale du 10 mai 2007, qui l'a accepté, la modification du programme de rachat d'achat existant par l'octroi d'une nouvelle autorisation au Conseil d'administration dans les conditions suivantes :

Titres concernés	Actions de Capital
Pourcentage de rachat maximum de capital autorisé par l'Assemblée Générale	10% du capital
Prix autorisé : Prix d'achat unitaire maximum	90€
Objectifs par ordre de priorité	<ul style="list-style-type: none">• animer le marché des titres de la Société et procéder à la régularisation du cours de Bourse par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement agissant dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'Association Française des Entreprises d'Investissement ;• attribuer les titres rachetés aux salariés et/ou mandataires sociaux de la Société ou de son groupe, (i) dans le cadre des dispositions des articles L. 225-179 et suivants du Code de commerce, (ii) au titre de leur participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise ou dans le cadre d'un plan d'actionariat ou d'un plan d'épargne entreprise, ou (iii) en application des dispositions des articles L. 225-197-I et suivants du Code de commerce ;• conserver les actions de la Société qui auront été achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe ; et• remettre les actions de la Société, à la suite de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital social de la Société, aux porteurs desdites valeurs mobilières.
Durée du programme	18 mois maximum – 5 novembre 2008

Dans ce cadre, la Société a procédé à l'acquisition de 2 147 de ses actions pour un prix moyen de 55,11€ et vendu 2 047 de ses actions pour un prix moyen de 54,43€. Les frais de négociation relatifs supportés par la Société n'étaient pas significatifs. La répartition et l'utilisation faite des actions auto-détenues dans le cadre des différents objectifs fixés par l'Assemblée Générale des actionnaires sont les suivantes :

- Animation du marché : 11 904 actions détenues par la Société. Les achats et ventes d'actions SIIC de Paris 8^{ème} mentionnés ci-dessus ont été effectués par ODDO Corporate Finance, au titre du contrat de liquidité signé conclu avec la Société.
- Opérations financières et croissance externe : la Société n'a affecté aucune des actions auto-détenues à la réalisation de cet objectif dans la mesure où aucune opération de ce type n'est prévue à l'heure actuelle.

Au 31 décembre 2007, la Société détenait 11 904 actions en propre, représentant 0,59% de son capital, dont la valeur nominale s'élevait à 15€ et la valeur au cours historique moyen d'achat à 34,58€.

Complément d'informations susceptibles d'influer sur une offre publique

A l'exception de ce qui est décrit dans le rapport de gestion, notamment quant à la structure du capital et des principaux risques auxquels la Société est confrontée, il n'existe pas d'éléments particuliers susceptibles d'avoir une influence en cas d'offre publique au titre de l'article L. 225-100-I du Code de commerce.

Administration

direction générale et contrôle de la société

Au cours de l'exercice 2007, la composition du Conseil d'administration de la Société a légèrement été modifiée. Le Conseil d'Administration du 15 mars 2007 a décidé de proposer à l'Assemblée Générale du 10 mai 2007, qui l'a accepté, la ratification des cooptations par le conseil lors de sa réunion du 30 mai 2006, de Messieurs Ignacio Bayón Mariné, Agustín González et Jaime Lloréns, de la société Realia Business, en remplacement, respectivement, de Monsieur Luc Guinefort, la société Risque et Sérénité, Monsieur Michel Dufief et la société PHRV ainsi que le renouvellement du mandat de Monsieur Jaime Lloréns, dont le mandat arrive à expiration cette année. En outre, le mandat de Monsieur Maurice Cadenat aux fonctions d'administrateur est arrivé à échéance. Du fait que cette vacance n'a pas pour effet de réduire le nombre des administrateurs au dessous du minimum de trois fixé par la loi et les statuts, le Conseil a décidé de ne pas procéder à la cooptation d'un nouvel administrateur.

Le Conseil d'Administration du 10 mai 2007 a pris acte du changement de représentant de SIIC de Paris dans ses fonctions d'administrateur. A compter de cette date, SIIC de Paris, jusqu'ici représentée par Mr Jorge Sanz Marcelo, est désormais représentée par Mme Corinne Bourbon.



Depuis le 10 mai 2007, la composition du Conseil d'administration de la Société est donc la suivante :

- Monsieur Ignacio Bayón Mariné, Président et Directeur Général de la Société ;
- SIIC de Paris représentée par Madame Corinne Bourbon ;
- Monsieur Agustín González Sánchez ;
- Monsieur Jaime Lloréns Coello;
- LES ASSURANCES MUTUELLES LE CONSERVATEUR, représentée par Monsieur Jean-Charles Charpentier ;
- REALIA BUSINESS, représentée par Monsieur Iñigo Aldaz Barrera.

Nous vous proposons en outre, dans le cadre des projets de résolutions qui seront soumises au vote lors de l'Assemblée Générale, de renouveler les mandats de Monsieur Ignacio Bayón Mariné et de la société Les Assurances Mutuelles – Le Conservateur, dont les mandats arrivent à échéance en 2008.

Pouvoirs du Conseil

En dehors de ses pouvoirs légaux et statutaires, le Conseil d'administration ne bénéficie d'aucune délégation de pouvoirs ou de compétence consentie par l'Assemblée Générale, à l'exception de l'autorisation d'opérer en bourse, telle que décrit ci-dessus. L'Assemblée Générale a en effet autorisé à opérer en bourse dans le cadre d'un programme de rachat d'actions.

Liste des mandats et fonctions

Conformément à l'article L. 225-102-1 du Code de commerce, nous vous présentons ci-dessous la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société française ou étrangère par chacun des mandataires sociaux :

LISTE DES MANDATS ET FONCTIONS

Noms	Fonctions	Autres mandats exercés au cours de l'exercice 2007 et des cinq dernières années
M. Ignacio Bayón Mariné Paseo de la Castellana 216 Madrid 28046	Président Directeur Général depuis le 20 juillet 2006 Administrateur depuis 2006 Echéance du mandat en cours : 2008	<ul style="list-style-type: none"> Président de Realia Business SA Président d'Automóviles Citroën España SA Président de Hermanos Revilla SA Président de Planigesa SA Président de Fundación Universitaria Comillas Président de Peugeot Citroën Automóviles España SA <u>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années</u> Administrateur de Repsol Ypf
SIIC DE PARIS représentée par Mme Corinne Bourbon 24 place Vendôme 75001 Paris	Administrateur depuis 2005 Echéance mandat en cours : 2009	<ul style="list-style-type: none"> Directeur Général Adjoint de SIIC de Paris SA (fonctions salariées)
M. Agustín González Sánchez Paseo de la Castellana 216 Madrid 28046	Administrateur depuis 2006 Echéance du mandat en cours : 2011	<ul style="list-style-type: none"> Directeur délégué des Opérations de Realia Business SA (fonctions salariées) Directeur des Participations de Realia Business SA (fonctions salariées) Administrateur d'Acera Residencial SL Anciennement administrateur de Goybe Inmuebles S.L Anciennement administrateur de Objetivo Cumplido S.L
M. Jaime Lloréns Coello Paseo de la Castellana 216 Madrid 28046	Administrateur depuis 2006 Echéance du mandat en cours : 2013	<ul style="list-style-type: none"> Directeur délégué des Opérations de Realia Business SA (fonctions salariées) Directeur du Développement de Realia Business SA (fonctions salariées)
LES ASSURANCES MUTUELLES LE CONSERVATEUR, représentée par M. Jean-Charles Charpentier Charpentier 4 Victoria Road London W85RD Royaume-Uni	Administrateur depuis 1986 Echéance du mandat en cours : 2008	<ul style="list-style-type: none"> Administrateur de Conservateur Saint Honoré, de Conservateur Finance SA, des Assurances Mutuelles Le Conservateur, des Associations Mutuelles le Conservateur Associé gérant de Campbell Lutyens & Co Ltd
REALIA BUSINESS, représentée par M. Inigo Aldaz Barrera Paseo de la Castellana 216 Madrid 28046	Administrateur depuis 2006 Echéance du mandat en cours : 2011	<ul style="list-style-type: none"> Directeur des Opérations de Realia Business SA (fonctions salariées) <u>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années</u> Président du conseil d'administration de Tasaciones Madrid SA Président du conseil d'administration de Tasamadrid Consultoria y Gestión SA

Rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux

JETONS DE PRÉSENCE

Le Conseil d'Administration du 15 mars 2007 a procédé à la distribution de la seconde moitié du montant des jetons de présence au profit des membres du Conseil alors en fonction, pour un montant de 19 800€.

Le Conseil d'Administration du 19 octobre 2007 a décidé de la répartition des jetons de présence de l'exercice pour un montant total de 39 600€ répartis comme suit :

- Messieurs Ignacio Bayón Mariné, Agustín González Sánchez, Jaime Lloréns Coello : 0€ ;
- Realia Business SA : 19 800,00€ ;
- SIIC de Paris SA : 4 950,00€ ;
- Assurances Mutuelles Le Conservateur : 4 950,00€ ;
- Monsieur Christian Cambier, censeur : 4 950,00€ ;
- Monsieur Matthieu Feffer, censeur : 4 950,00€.

Le Conseil d'Administration du 19 octobre 2007 a, en outre, décidé de la distribution de la première moitié des jetons de présence versés au titre de l'exercice 2007. Le solde des jetons de présence, correspondant à la deuxième moitié, n'a pas été distribué au cours de l'exercice 2007.

Rémunérations versées par la Société

Monsieur Ignacio Bayón Mariné n'a perçu aucune rémunération au titre de ses fonctions de Président et Directeur Général de la Société pour la période relative à l'exercice 2007 depuis sa nomination par le Conseil d'administration du 20 juillet 2006 à ces fonctions.

De la même manière, Monsieur Jorge Sanz n'a perçu aucune rémunération au titre de ses fonctions de Directeur Général Délégué pour la période relative à l'exercice 2007 depuis sa nomination par le Conseil d'administration du 30 mai 2006 à ces fonctions.

Il n'existe par ailleurs aucun engagement pris par la Société, correspondant à des éléments de rémunérations, indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus aux mandataires sociaux lors de la prise, du changement ou de la cessation de leur fonctions ou postérieurement à celles-ci.

Vous trouverez ci-dessous le tableau récapitulatif des rémunérations et autres avantages en nature versés aux mandataires sociaux par la Société, ainsi que toute société contrôlée ou qui contrôle la Société :

ANCIENS MANDATAIRES SOCIAUX

Noms	Fonctions	Rémunérations versées par la société au titre des exercices 2006 et 2007
Monsieur Maurice Cadenat	Administrateur	<ul style="list-style-type: none">• Jetons de présence : 2 200€• Rémunération : 0€

MANDATAIRES SOCIAUX ACTUELS

Noms	Fonctions	Rémunérations versées par la Société et par le groupe au titre des exercices 2006 et 2007
M. Ignacio Bayón Mariné	Président Directeur Général	<ul style="list-style-type: none">• Jetons de présence : 0€• Rémunération versée par la Société : 0€
M. Agustín González Sánchez	Administrateur	<ul style="list-style-type: none">• Jetons de présence : 0€
M. Jaime Lloréns Coello	Administrateur	<ul style="list-style-type: none">• Jetons de présence : 0€
SIIC de Paris représentée par Madame Corinne Bourbon	Administrateur	<ul style="list-style-type: none">• Jetons de présence : 4 675€
LES ASSURANCES MUTUELLES LE CONSERVATEUR, représentée par M. Jean-Charles Charpentier	Administrateur	<ul style="list-style-type: none">• Jetons de présence : 4 675€
REALIA BUSINESS, représentée par M. Iñigo Aldaz Barrera	Administrateur	<ul style="list-style-type: none">• Jetons de présence : 18 700€

Il est précisé que les représentants de Realia, à savoir Messieurs Ignacio Bayón Mariné, Iñigo Aldaz Barrera, Agustín González Sánchez et Jaime Lloréns Coello, ont perçu collectivement, au niveau de Realia Business, une rémunération globale égale à 1 879 978€, assortie d'un montant global d'avantages en nature égal à 22 544€.

Récapitulatif des opérations réalisées sur les titres de la Société par les personnes exerçant des fonctions de dirigeants :

Les membres actuels de la direction générale et du Conseil d'administration ne possèdent pas de titres de capital ou de créances de la Société ou de valeurs mobilières donnant accès à terme au capital de celle-ci en dehors des actions nécessaires à l'exercice du mandat d'administrateur. En conséquence, aucune opération n'a été réalisée sur les titres de la Société par les dirigeants de celle-ci.

Par ailleurs, aucune option d'achat ou de souscription d'actions n'a été consentie au bénéfice des mandataires sociaux ou salariés de la Société en l'absence d'autorisation en ce sens de l'Assemblée Générale.

Salariés et participation

A la clôture de l'exercice 2007, il subsiste 1 salarié dans les effectifs de SIIC de Paris 8^{ème}, il s'agit du gardien de l'immeuble de la rue d'Hauteville. Le contrat de travail de ce gardien a été transféré sur SIIC de Paris au 1^{er} janvier 2008, ainsi SIIC de Paris 8^{ème} n'a plus de salariés à compter de cette date.

“ SIIC de Paris 8^{ème} n'est pas, en sa qualité de société de services, en position de risque environnemental direct. ”

Conséquences sociales et environnementales de l'activité de SIIC de Paris 8^{ème}

SIIC de Paris 8^{ème} n'est pas, en sa qualité de société de services, en position de risque environnemental direct.

Comme décrit très précisément dans l'état du patrimoine en annexe, son patrimoine locatif propre est composé quasi-exclusivement de bureaux situés uniquement dans Paris. Lors de toute nouvelle acquisition, la société fait procéder à des diligences par ses propres experts et des experts indépendants, en plus des expertises réglementaires, pour s'assurer de l'état des immeubles notamment en matière d'amiante et de réseaux.

La politique de la société, qui gère ses actifs immobiliers dans une optique de détention durable, est d'assurer un entretien régulier de son patrimoine et de l'amener progressivement aux meilleures normes de sécurité et de qualité environnementale.

Les rénovations lourdes réalisées par la Société, notamment au 142 boulevard Haussmann à Paris associent refonte complète des espaces de travail, modernisation des réseaux, renforcement de l'isolation, aménagement paysager des terrasses et des espaces extérieurs, intégration et ouverture sur l'environnement urbain.



22, Place Vendôme

COMPTES ANNUELS 2007

SIIC DE PARIS 8^{ème} - BILAN ACTIF AU 31 DÉCEMBRE 2007

(en milliers d'Euros)

	31/12/2007	31/12/2006
ACTIF IMMOBILISE	89 495	89 713
Immobilisations d'exploitation	-	-
Immobilisations corporelles	81 795	81 954
<i>Immobilisations de location simple</i>	81 795	81 954
Immobilisations	81 374	60 482
Immobilisations en cours	421	21 472
Immobilisations financières	7 700	7 759
Titres de participation		32
Parts et prêts dans SCI		
Autres immobilisations financières	7 700	7 726
ACTIF CIRCULANT	5 387	1 552
Avances et acomptes		
Créances d'exploitation		
<i>Créances de location simple</i>	2 463	182
Créances de location simple	2 462	182
Créances douteuses	1	
<i>Débiteurs divers</i>	502	362
Etat	475	282
Autres créances diverses	27	80
Valeurs mobilières de placement - Actions propres	412	334
Disponibilités	2 011	674
Charges constatées d'avance		-
TOTAL ACTIF	94 882	91 264

SIIC DE PARIS 8^{ème} - BILAN PASSIF AU 31 DÉCEMBRE 2007

(en milliers d'Euros)

	31/12/2007	31/12/2006
FONDS PROPRES (y compris résultat)	34 508	45 015
Capital	30 000	30 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport		-
Réserves	3 381	3 191
Réserve légale	2 891	2 701
Réserves générales	490	490
Report à nouveau	8 554	8 026
Distribution report à nouveau	- 8 200	-
SOUS TOTAL FONDS PROPRES HORS RÉSULTAT	33 735	41 217
Résultat en instance d'affectation	-	-
Acompte sur dividendes	- 1 800	-
Résultat de l'exercice en cours	2 573	3 798
Subventions d'investissement		
Provisions pour risques et charges	2 638	2 707
Provisions pour risques	12	81
Provisions pour charges	2 626	2 626
DETTES ET COMPTES DE RÉGULARISATION	57 736	43 543
Dettes	56 107	43 543
Emprunts auprès des établissements de crédit	53 375	41 850
Dettes financières - Comptes Courant SIIC de Paris		
Dépôt de garantie	1 539	1 300
Dettes fournisseurs	825	
Dettes fiscales et sociales	367	122
Dettes fiscales		89
Autres dettes		181
Comptes de régularisation	1 629	-
Produits constatés d'avance	1 629	
Résultat SCI déficitaires		
TOTAL PASSIF	94 882	91 264

SIIC DE PARIS 8^{ème} - COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2007

(en milliers d'Euros)

	31/12/2007	31/12/2006
PRODUITS D'EXPLOITATION	7 795	8 049
<i>Produits sur opérations de location simple</i>	<i>7 703</i>	<i>7 551</i>
Loyers nets	6 201	5 827
Charges refacturées	1 322	961
Autres produits	1	29
Reprise provisions pour risques et charges	178	735
<i>Autres reprises de provisions pour risques et charges</i>	<i>89</i>	
<i>Autres produits d'exploitation</i>	<i>3</i>	<i>498</i>
CHARGES D'EXPLOITATION	4 093	2 970
<i>Charges sur opérations de location simple</i>	<i>3 159</i>	<i>2 429</i>
Dotations aux amortissements	1 230	1 075
Charges refacturables	1 322	961
Charges sur créances douteuses	12	
Charges non refacturables	596	
Autres charges		393
<i>Autres dotations de provisions pour risques et charges</i>		
<i>Charges générales d'exploitation</i>	<i>934</i>	<i>541</i>
Frais de personnel	69	292
Autres frais administratifs	179	145
Impôts, taxes et versements assimilés	93	18
Dotations aux amortissements et provisions	20	20
Autres charges d'exploitation	573	65
RESULTAT D'EXPLOITATION	3 701	5 079
PRODUITS FINANCIERS	1 137	477
Intérêts & produits assimilés	41	35
Produits nets sur instruments financiers	613	45
Produits nets sur cessions de VMP	70	19
Dividendes reçus	413	377
CHARGES FINANCIERES	2 446	1 627
Intérêts & charges assimilées	2 445	1 477
Intérêts et charges sur instruments financiers (swaps et caps)	1	150
Charges nettes sur cession de titres		
RESULTAT FINANCIER	-1 309	-1 149
PRODUITS EXCEPTIONNELS	212	
Indemnité de résiliation	43	
Boni de liquidation	8	
Autres produits exceptionnels	161	
CHARGES EXCEPTIONNELLES	40	42
RESULTAT EXCEPTIONNEL	172	-42
RESULTAT AVANT IMPOT	2 564	3 887
Impôt sur les bénéfices	-10	89
RESULTAT NET DE LA PERIODE	2 573	3 798



1^{er} ARR.
PLACE
VENDÔME

BOUCHERON
BOUCHERON

22, Place Vendôme

Annexe aux comptes sociaux au 31 décembre 2007

Code de commerce – art 9 et 11 – décret n°83-1020 du 29 novembre 1993 - Articles 7, 21, 24 début, 24-1° et 24-3°

Cette annexe comporte les éléments d'informations complémentaires au bilan et au compte de résultat sociaux de la société anonyme SIIC de Paris 8^{ème}, de la période allant du 1^{er} janvier au 31 décembre 2007. A la clôture de l'exercice, le capital social de SIIC de Paris 8^{ème} est constitué de 2 000 000 actions de 15 Euros de nominal, soit 30 000 000 Euros.

Le bilan et compte de résultat se caractérisent par les données suivantes :

• Total du bilan	94 882 K€
• Chiffre d'affaires	7 792 K€
• Résultat net comptable	2 573 K€

SIIC de Paris 8^{ème} est une société anonyme dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé Euronext Paris. Le siège social est situé 24, Place Vendôme à Paris.

La Société SIIC de Paris 8^{ème} SA est consolidée dans les comptes de SIIC de Paris SA.



Faits marquants de l'exercice

Le Groupe Realia qui en 2006 a pris le contrôle de la maison mère de SIIC de Paris 8^{ème}, SIIC de Paris, est désormais actionnaire de cette dernière à hauteur de 78,97%. Rappelons que SIIC de Paris détient 82% du capital de SIIC de Paris 8^{ème}.

Du point de vue de l'activité locative, l'immeuble du 142 Boulevard Haussmann a été intégralement pris à bail. Les quatre premiers étages de l'immeuble du 39 avenue Pierre 1^{er} de Serbie, dont la rénovation est sur le point de s'achever, sont en cours de commercialisation.

Suite à la mise en place au niveau de sa société mère d'une couverture globale du risque de taux, SIIC de Paris 8^{ème} n'a pas conservé dans ses livres les instruments financiers précédemment contractés dont le montant notionnel total s'élevait à 100 M€. Elle a donc procédé au retournement définitif de ceux-ci pour une valeur de 613 K€. Ce montant apparaît en produits financiers au compte de résultat. Rappelons qu'au 31 décembre 2006 la plus value latente afférente à ces contrat de swap et caps était de 466 K€.

Le Conseil d'Administration du 23 juillet 2007 a approuvé le principe de la mise en œuvre d'une convention de prestation de services entre SIIC de Paris et SIIC de Paris 8^{ème}. Afin de garantir une totale neutralité de la méthode de calcul de la rémunération supportée par SIIC de Paris 8^{ème}, il avait été décidé que le soin serait laissé à un cabinet extérieur de déterminer la dite méthode. Cette convention de prestation de services étant rétroactive sur l'exercice 2007, elle a entraînée pour SIIC de Paris 8^{ème} une charge de 533 K€.

I - Cadre juridique

Les comptes au 31 décembre 2007 sont établis selon les règles comptables applicables aux sociétés commerciales.

SIIC de Paris 8^{ème} a opté, à effet du 1^{er} janvier 2003, pour le régime fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC).

Ce régime spécifique prévoit une exonération totale d'impôt sur les sociétés sur l'activité de location d'immeubles (opérations de location simple, y compris les arbitrages). Cette exonération est subordonnée à la distribution :

- avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation, de 85% des bénéfices en provenance des opérations de location d'immeubles,
- avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation de 50% des plus values de cession d'immeubles et de participations ayant un objet identique aux SIIC ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés et ayant opté.

Le changement de régime fiscal sur l'activité de location simple, consécutif à l'option, a pour conséquence l'imposition immédiate des provisions antérieurement constituées et déduites fiscalement (impôt de cessation d'activité) ainsi que l'imposition au taux particulier de 16,50% des plus values fiscales latentes sur immeubles du patrimoine de location simple (taxe de sortie). Le règlement de cette taxe de sortie est étalé sur quatre ans, mais la comptabilisation de la charge totale d'impôt est immédiate.

Dans le cadre de ce nouveau statut, SIIC de Paris 8^{ème} n'a pas souhaité profiter de la possibilité offerte par la réglementation pour procéder à une réévaluation comptable du patrimoine. Par conséquent, la taxe de sortie a été imputée en totalité en charge de l'exercice 2003.



22, Place Vendôme



II - Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes annuels sont élaborés et présentés conformément aux règles générales applicables en la matière et dans le respect du principe de prudence. La présentation des comptes est conforme au Plan Comptable Général de 1999.

Pour l'établissement des comptes, les conventions suivantes ont notamment été respectées :

- Continuité de l'exploitation,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- Indépendance des exercices,
- Non compensation des actifs et passifs du bilan ainsi que des charges et produits du compte de résultat.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. Les comptes annuels sont présentés en milliers d'euros.

2.1 – Immeubles de Placement

Du fait de son activité de foncière, les immobilisations de la Société portent sur des actifs immobiliers acquis et gérés en vue de leur exploitation en location.

SIIC de Paris 8^{ème} a mis en place une méthodologie (méthode prospective de réallocation des valeurs nettes comptables) pour évaluer la répartition de valeur entre terrains et constructions, ainsi que les valeurs ayant servi de références à la comptabilisation des prix de revient des constructions qui fait l'objet d'une revue par un expert indépendant.

Pour chacun des types d'actifs, cinq composants - hors les terrains - ont été identifiés :

Noms	Durée d'amortissement
Terrain	-
Gros œuvre	50 ans ou 90 ans selon la nature de l'immeuble
Façades & couverture	35 ans
Installations techniques	25 ans
Ravalement	15 ans
Agencements	9 ans

La durée d'amortissement de chaque composant est calculée à partir de la date d'entrée de l'immeuble dans le patrimoine, sauf en cas de remplacement du composant (à l'occasion d'une réhabilitation, par exemple) ; auquel cas, la date de dernier remplacement du composant s'applique. Le gros œuvre est amorti sur 50 ans, à l'exception des immeubles de bureaux de style haussmannien, de très grande qualité, en pierre de taille, et situés notamment à proximité immédiate de monuments historiques parisiens.

2.2 - Instruments de couverture

Les produits et charges liés à ces instruments sont inscrits au compte de résultat dans les rubriques "intérêts et produits sur instruments financiers" et "intérêts et charges sur instruments financiers".

Dans le courant du premier semestre 2007, SIIC de Paris 8^{ème} a procédé au retournement de l'intégralité de son portefeuille d'instruments financiers.

2.3 - Impôts différés

A compter de l'exercice 2005, la Société a opté pour la comptabilisation des impôts différés.

III - Informations sur les postes du bilan

3.1 - Immobilisations corporelles

• Immobilisations d'exploitation :

Les immobilisations d'exploitation ou immobilisations propres sont constituées des agencements immobiliers, du matériel de bureau, des matériels informatiques, du mobilier utilisés dans le cadre de l'exercice des activités de la Société. Elles sont enregistrées à leur valeur d'acquisition, c'est-à-dire prix d'achat et frais accessoires. Le montant brut, totalement amorti, s'élève à 141 K€.

• Immeubles de placement :

La valeur brute de ces immobilisations comprend l'ensemble des éléments constitutifs du prix de revient.

Les immobilisations "immeubles de placement" sont constituées des terrains et constructions liés aux immeubles patrimoniaux mis en location, des frais d'acquisition inhérents à l'achat des immeubles, des immobilisations en cours portant sur les immeubles en cours de rénovation ou restructuration, des concessions de parkings et des parts et prêts dans les SCI. Le montant brut de ces immobilisations s'élève à 96 665 K€.



142, Bd Haussmann

•Variation des valeurs brutes des immobilisations, des amortissements et provisions :

Les tableaux de variation des immobilisations et des amortissements sont présentés en Note 1. La principale évolution depuis le 31 décembre 2006 est le transfert d'immobilisation en cours à immobilisations corporelles de l'immeuble du 142 boulevard Haussmann. Les valeurs en fin de période des immeubles de placements sont présentées en Note 2 et celles des immobilisations d'exploitation en Note 3.

3.2 - Immobilisations financières :

Les immobilisations financières regroupent les titres de filiales et participations ainsi que, le cas échéant, les créances rattachées à ces titres. Elles sont comptabilisées au coût historique d'acquisition ou à leur valeur d'apport le cas échéant. Les immobilisations financières sont susceptibles d'être dépréciées lorsque leur valeur comptable présente un écart significatif par rapport à leur valeur d'utilité telle que définie par le plan comptable général, cette dernière étant appréciée en fonction de critères

multiples tels que capitaux propres, rentabilité et perspectives de rentabilité, perspectives de développement à long terme, conjoncture.

Les immobilisations financières s'élèvent à 7 700 K€ au 31 décembre 2007. Suite à la revente des titres BFCC intervenue sur l'exercice, ce montant a baissé de 26 K€ par rapport au 31 décembre 2006. L'évolution des titres et placements de participations est présenté en Notes 8 et 9.

3.3 - Créances

Les créances rattachées correspondent notamment aux loyers à recevoir pour 1 846 K€. Une créance est considérée comme douteuse en cas d'impayé de plus de trois mois. Les créances de loyers classées en douteuses sont provisionnées à 100% de leur montant hors taxes.

L'évolution des créances est présentée en Notes 4 et 5. Les créances ont toutes une échéance inférieure à 1 an.

3.4 – VMP – Actions Propres

•Valeurs mobilières de placement :

Au 31 décembre 2007, SIIC de Paris 8^{ème} ne compte dans ses livres aucune valeur mobilière de placement.

•Actions propres :

Les actions propres détenues par la Société représentent les titres conservés dans le cadre des autorisations données par les assemblées générales d'actionnaires pour l'acquisition ou la cession de ses propres actions, en vue de la régularisation des cours. La Société détient, au 31 décembre 2007, 11 904 actions acquises pour 412 K€.

Leur valeur boursière à la même date, s'élève à 679 K€. Ces actions propres sont comptabilisées dans les livres de la Société à leur coût d'acquisition. Au cours de l'exercice 2007, la Société a procédé à l'achat de 2 147 titres et à la vente de 2 047 de ces mêmes titres.

3.5 - Capital social – Variation des capitaux propres

•Capital social :

Le capital social est composé de 2 000 000 d'actions à 15,00€ de valeur nominale, conférant toutes les mêmes droits sociaux. Les statuts soumettent les modifications du capital et des droits des actions aux conditions de droit commun.

•Bénéfice par action – Dilution :

Il n'existe pas de titres susceptibles d'entraîner une dilution du bénéfice par action.

•Capitaux propres :

Le tableau de variation des capitaux propres est présenté en Note 12. La situation nette à la clôture s'établit à 34 508 K€ contre 45 015 K€ à l'ouverture du fait essentiellement de la distribution du dividende du au titre de l'exercice 2006 pour 3 164 K€, ainsi que de la distribution à hauteur de 10 000 K€ de l'acompte sur dividende 2007 dont 8 200 K€ prélevés sur le report à nouveau, intervenue le 28 juin et décidé par le Conseil d'Administration du 25 juin 2007.

3.6 - Provisions pour risques et charges

Le montant des provisions pour risques et charges s'élève à 2 638 K€ au 31 décembre 2007, il est constitué essentiellement de la provision pour impôt différé sur les titres Cofitem-Cofimur reçus en rémunération de l'apport de la branche d'activité de crédit bail en 2005.

L'évolution des provisions pour risques et charges est présentée en Note 11.

Une reprise de 247 K€ a été effectuée sur l'exercice.

3.7 - Emprunts et dettes

•Emprunts auprès des établissements de crédit et dettes financières :

Au 31 décembre 2007 le montant des dettes auprès des établissements de crédit s'élève à 53 375 K€ contre 41 850 K€ au 31 décembre 2006.

Ce montant de 53 375 K€ comprend 31 412 K€ de prêts long terme garantis par des sûretés réelles consenties aux banques à concurrence de 23 581 K€.

Un échéancier de cet endettement est présenté en Note 7.

•Autres dettes financières :

SIIC de Paris 8^{ème} ayant remboursé le compte courant d'associés de SIIC de Paris, les autres dettes financières ne sont pas significatives au 31 décembre 2007.

•Dettes fiscales et sociales et créanciers divers :

Le détail des dettes fiscales et sociales et des autres dettes est présenté en Note 10. Le total en est de 367 K€.



22, Place Vendôme



IV – Informations sur le hors bilan (bilan) :

Les engagements hors bilan sont détaillés en Note 13. Comme indiqué au paragraphe “Faits marquants de l'exercice”, les instruments de taux d'intérêts ont été définitivement retournés sur la période ce qui a amené la Société à constater un produit de 613 K€. De ce fait, les engagements hors bilan sont constitués presque exclusivement des garanties hypothécaires consenties auprès des établissements de crédit pour 23 581 K€.

V - Informations sur le résultat

5.1 – Chiffre d'affaire

Le chiffre d'affaires de 7 791 K€ est essentiellement constitué des loyers et des charges refacturés. Par rapport au 31 décembre 2006 les loyers nets connaissent une progression de l'ordre de 6% pour s'établir à 6 201 K€.

5.2 - Résultat d'exploitation

Le résultat d'exploitation accuse une baisse d'environ 27 %, mais celle-ci n'est pas représentative de l'activité de la Société, dans la mesure où sa valeur au 31 décembre 2006 s'expliquait entre autre par de fortes reprises de provisions pour risques et charges, suite à l'achèvement de la rénovation lourde de l'immeuble du 142 boulevard Haussmann.

Les Notes 14 et 15 détaillent les produits et charges d'exploitation.

5.3 - Résultat financier

Le résultat financier s'établit à (1 309) K€ au 31 décembre 2007 contre (1 149) K€ au 31 décembre 2006. Cette augmentation de la charge financière s'explique par une hausse de 11 525 K€ de l'endettement mais également par une forte augmentation des taux d'intérêts sur l'exercice 2007, la dette de SIIC de Paris 8^{ème} étant intégralement contractée à taux variable. L'effet de ces charges supplémentaires a été partiellement compensé par le produit de 613 K€ comptabilisé suite au retournement définitif des instruments financiers. Les produits et charges financiers sont détaillés en Note 16.

5.5. Fiscalité

•Résultat fiscal :

Au 31 décembre 2007 le résultat fiscal s'élève à 2 610 K€ dont 2 776 K€ proviennent du secteur exonéré. Le solde de (166) K€ constitue un déficit pour la partie taxable du résultat.

•Impôt différé :

A compter du 1^{er} janvier 2005, la Société a opté pour la comptabilisation des impôts différés dans les comptes sociaux qui s'élevaient à 2 626 K€ au 31 décembre 2007.

5.4 – Résultat exceptionnel

Ce poste est constitué des éléments non récurrents de l'activité afin de ne pas fausser la comparabilité des exercices. Sont notamment concernés les charges et produits sur exercices antérieurs ainsi que les éléments à caractère exceptionnel ne relevant pas de l'activité courante de l'établissement. Le résultat exceptionnel s'élève à 172 K€ au 31 décembre 2007. Le détail des produits exceptionnels est présenté en Note 17.

VI - Autres informations

•Effectif et rémunérations :

L'effectif de la Société s'établit à 1 salarié au 31 décembre 2007, en l'occurrence un gardien d'immeuble.

Les sommes allouées aux organes d'administration comprenant exclusivement des jetons de présence se sont élevées pour l'exercice à 39,6 K€.

Etant donné l'évolution de l'effectif de 3 à 1 collaborateur sur l'exercice, il n'est plus pertinent d'indiquer la rémunération globale des cinq salariés les mieux rémunérés.

Les engagements de retraite, non significatifs au 31 décembre 2007, n'ont pas fait l'objet de provisions.

•Résultats financiers sur les 5 derniers exercices :

Les résultats financiers au cours des 5 derniers exercices sont présentés en Note 19.

VII - Filiales et participations

SIIC de Paris 8^{ème} ne détient aucune filiale au 31 Décembre 2007. Les participations sont indiquées en Note 18.

VIII – Faits postérieurs a la clôture

Le salarié unique de SIIC de Paris 8^{ème} a été transféré à SIIC de Paris à compter du 1^{er} janvier 2008.

NOTES ANNEXES

AUX COMPTES ANNUELS 2007

NOTE 1 - ÉVOLUTION DES IMMOBILISATIONS - AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

(montant en Euros)

<i>Evolution des Immobilisations</i>	31/12/2006	Acquisition	Cession	Transfert	31/12/2007
Immobilisations de location simple	95 805 555	892 058	-	- 32 320	96 665 292
Terrains	34 142 839			12 000 000	46 142 839
Constructions	36 440 619	24 904		9 918 815	46 384 338
Frais d'acquisition	2 955 163				2 955 163
Concession parkings Percier	762 245				762 245
Immobilisations en cours	21 472 242	867 154		-21 918 815	420 580
Parts dans les SCI	32 447			-32 320	127
Immobilisations d'exploitation	140 870	-	-	-	140 870
Immobilisations d'exploitation	140 870				140 870
TOTAL	95 946 424	892 058	-	-32 320	96 806 162
<i>Evolution des amortissements et provisions</i>	31/12/2006	Dotations	Reprise		31/12/2007
Location simple	13 818 806	1 230 235	178 414	-	14 870 627
Constructions	10 386 334	1 189 944			11 576 278
Frais d'acquisition	2 955 163				2 955 163
Provisions pour dépréciation d'immeuble	178 414		178 414		-
Concession parkings Percier	298 895	40 291			339 186
Exploitation	140 870	-	-	-	140 870
Amortissements	85 670				85 670
Provisions	55 200				55 200
TOTAL	13 959 675	1 230 235	178 414		15 011 497

NOTE 2 - LOCATION SIMPLE (Valeurs nettes)

(montant en Euros)

	31/12/2007	31/12/2006
Location simple au travers de SCI	135	32 447
Parts dans des SCI	127	32 447
Résultat bénéficiaire	9	-
Prêts aux SCI	-	-
Créances rattachées	-	-
Location simple	84 257 759	82 136 400
Immobilisations en location	81 373 958	60 482 060
Frais d'acquisition	-	-
Immobilisations en cours	420 580	21 472 242
Créances rattachées	2 461 758	182 099
Créances douteuses	1 463	
TOTAL	84 257 894	82 168 847

Remarque : Le patrimoine de location simple fait l'objet d'expertises indépendantes. Au 31.12.2007, la valeur estimative du patrimoine s'établit à 188.521 K€ HD pour une valeur nette comptable de 81.795 K€.

NOTE 3 - IMMOBILISATIONS D'EXPLOITATION

(montant en Euros)

	31/12/2007	31/12/2006
Immobilisations incorporelles	129 884	129 884
Immobilisations corporelles	10 986	10 986
TOTAL	140 870	140 870

NOTE 4 - ÉVOLUTION DES CREANCES

(montant en Euros)

	31/12/2007	31/12/2006
Location Simple	2 463 221	182 099
Créances clients	2 461 758	182 099
dont produits à recevoir	615 963	-
Créances douteuses	13 185	-
Provisions	- 11 722	-
Créances douteuses nettes	1 463	-
TOTAL	2 463 221	182 099

NB : Les créances diverses sont toutes à moins d'un an.



22, Place Vendôme

22, Place Vendôme

siic de PARIS
Groupe REA



NOTE 5 - ÉVOLUTION DES CRÉANCES DIVERSES

(montant en Euros)

	31/12/2007	31/12/2006
Créances Diverses		
Etat (IS - TVA)	474 791	282 329
Autres créances diverses	26 877	79 892
TOTAL	501 668	362 220

NB : Les créances diverses sont toutes à moins d'un an.

NOTE 6 - PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

(montant en Euros)

	Location simple
Loyers afférents au 1 ^{er} semestre 2008	1 629 263

NOTE 7 - ÉCHÉANCES DES DETTES SUR ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT

(montant en Euros)

	Montant au 31/12/07	A moins de 3 mois	De 3 mois à 1 an	de 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
A vue	105 303	105 303			
A terme	53 269 448	22 335 333	1 455 805	17 836 609	11 641 701
TOTAL	53 374 751	22 440 636	1 455 805	17 836 609	11 641 701

NOTE 8 - PLACEMENTS ET PARTICIPATIONS

(montant en Euros)

	Sociétés cotées		Sociétés non cotées		
	Montants bruts	Provisions	Valeur de marché	Montants bruts	Provisions
Titres à revenus variables					
Titres de participation	7 700 170		10 145 248	-	
Titres de placement	-		-		
Actions propres	411 696		678 647		
TOTAL	8 111 866	-	10 823 895	-	-

MOUVEMENTS SUR LES PARTICIPATIONS ET AUTRES TITRES DÉTENUS A LONG TERME

	31/12/2006	Augmentations ou transferts	Cessions	Moins-values de cessions	Plus-values de cession	31/12/2007
Actions	7 726 133	-	25 963	-	-	7 700 170

NOTE 9 - TABLEAU DES ENTREPRISES LIÉES

(montant en Euros)

	Entreprises liées	Entreprises avec laquelle la société a un lien de participation
Parts dans les SCI	127	-
Titres de participations	7 700 170	-
Produits financiers		
Remontée des résultats des SCI	1 468	-
Dividendes reçus	412 611	-
Charges financières	-	

NOTE 10 - DETTES DIVERSES

(montant en Euros)

	31/12/2007	
	Part à - 1 an	Part à + 1 an
Autres dettes	2 099	-
Dettes diverses	2 099	
	31/12/2007	
	Part à - 1 an	Part à + 1 an
Dettes fiscales et sociales	367 469	-
Avantage en nature	-	
Provision primes et congés payés	2 289	
Organismes sociaux	8 853	
TVA	284 831	
État charges à payer	71 495	

NOTE 11 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

(montant en Euros)

	31/12/2006	Dotations	Reprises		31/12/2007
			Utilisées	Non utilisées	
Provisions diverses	80 822		68 785		12 037
Provision sur immobilisation	178 414			178 414	-
Provision IS sur titres	2 625 748				2 625 748
TOTAL	2 884 984	-	68 785	178 414	2 637 785

NB : Les dotations et reprises de provisions sont rattachées aux rubriques du compte de résultat auxquelles elles se rapportent (location simple, charges et produits administratifs...)

NOTE 12 - ÉVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES

(montant en Euros)

	Situation Nette d'ouverture	Situation nette de clôture
Capital	30 000 000	30 000 000
Réserves	3 191 094	3 381 006
Réserve légale	2 701 291	2 891 203
Réserve générale	489 803	489 803
Réserves réglementées	-	-
Report à nouveau	8 025 941	8 553 954
Distribution Report à nouveau	-	-8 200 000
Acompte sur dividende	-	-1 800 000
Résultat de la période	3 798 247	2 573 352
TOTAL	45 015 282	34 508 313
Situation Nette d'ouverture 01/01/2007		45 015 282
Variation du capital		-
Dividendes versés au titre de l'exercice 2006		-3 164 309
Dividendes sur actions propres passés en report à nouveau		23 568
Distribution Report à nouveau		-8 200 000
Acompte sur dividendes		- 1 800 000
Acompte sur dividendes passé en report à nouveau		60 420
Résultat de l'exercice		2 573 352
Situation Nette de clôture 31/12/2007		34 508 313

NOTE 13 - HORS BILAN

(montant en Euros)

	31/12/2007	31/12/2006
Engagements donnés	23 581 035	10 337 000
Engagements de garantie auprès d'établissements de crédit	23 581 035	10 337 000
Engagements d'achat	-	-
Engagements reçus	142 894	15 623 000
Engagements de financement reçus d'établissements de crédit	142 894	15 623 000
Engagements de garantie reçus d'établissements de crédit	-	-
Engagements sur contrats financiers à terme	-	100 000 000
Contrats d'échange de taux d'intérêts (SWAPS)	-	20 000 000
Contrats de garantie de taux plafond (CAPS)	-	80 000 000

NOTE 14 - PRODUITS ET CHARGES SUR OPÉRATIONS DE LOCATION SIMPLE

(montant en Euros)

	31/12/2007	31/12/2006
Produits sur opérations de location simple	7 791 788	7 551 180
Loyers	6 201 414	5 826 558
Produits divers	1 468	28 687
Charges remboursées	1 321 907	960 872
Résultat bénéficiaire des SCI		
Reprises de provisions sur actifs		
Reprises des provisions pour risques, charges et travaux sur patrimoine	266 999	735 064
Charges sur opérations de location simple	3 159 378	2 429 163
Dotations aux amortissements et provisions	1 230 235	1 075 487
Dotations aux amortissements des immobilisations	1 230 235	1 075 487
Dotations aux amortissements des frais d'acquisition	-	-
Dotations aux provisions sur actifs		
Dotations aux provisions pour risques, charges et travaux d'entretien sur patrimoine		
Charge de créances douteuses	11 722	
Autres charges	1 917 421	1 353 677
Charges refacturées	1 321 907	960 872
Autres charges	595 514	392 805
Travaux		



22, Place Vendôme

142, Bd Haussmann



NOTE 15 - PRODUITS ET CHARGES GÉNÉRALES D'EXPLOITATION

(montant en Euros)

	31/12/2007	31/12/2006
Autres produits d'exploitation	2 717	497 663
Divers	2 717	497 663
Frais de personnel	69 231	292 114
Salaires	50 685	213 329
Charges sociales	18 546	78 785
Dotations aux provisions pour retraite	-	-
Autres frais administratifs	272 001	163 939
Impôts et taxes	93 284	18 457
Services extérieurs	178 717	145 482
Autres - Divers	592 558	84 918
Dotations aux amortissements et provisions	19 800	20 000
Autres charges d'exploitation	572 758	64 918

NOTE 16 - PRODUITS ET CHARGES FINANCIÈRES

(montant en Euros)

	31/12/2007	31/12/2006
Intérêts et produits assimilés	1 136 517	477 444
Opérations avec les établissements de crédit à vue	40 830	35 142
Opérations sur instruments financiers (swaps)	613 000	-
Plus-values sur titres	70 076	64 806
Dividendes reçus	412 611	377 496
Reprise provision Swap		
Intérêts et charges assimilées	2 445 813	1 626 919
Intérêts & charges assimilés	2 444 600	1 477 011
Intérêts et charges sur instruments financiers (swaps et caps)	1 213	149 908
Charges nettes sur cession de titres		

NOTE 17 - PRODUITS EXCEPTIONNELS

(montant en Euros)

	31/12/2007	31/12/2006
Produits exceptionnels	211 589	11
Indemnité de résiliation anticipée	43 000	
Boni de liquidation	7 648	
Divers	160 942	11

NB : Les Produits exceptionnels sont constitués essentiellement d'une reprise de provisions sur charges à payer dotées antérieurement à 2004.

NOTE 18 - PARTICIPATIONS

(montant en Euros)

Nom de la société	SCI Vendôme Casanova	SCI du 36 rue de Naples
N° SIREN	389 486 093	479 871 659
Capital	8 950 950	14 694 132
Autres capitaux propres	-	-
% du capital détenu	0,01%	0,01%
Valeur d'inventaire	126	1
Prêts et avances consentis par SIIC de Paris 8 ^{ème}	-	-
Montant des cautions et avals fournis par SIIC de Paris 8 ^{ème}	-	-
Chiffre d'affaires du dernier exercice clos	1 189 615	275 521
Résultat du dernier exercice clos	646 243	- 141 585
Produits distribués à SIIC de Paris 8 ^{ème} au cours du dernier exercice	-	-

NB : Il n'existe aucune provision dans les livres de SIIC de Paris 8^{ème} sur les titres de filiales et participations

**NOTE 19 - RÉSULTATS FINANCIERS DE SIIC DE PARIS 8^{ème} SA
AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES**

(en millions d' Euros)

NATURE DES INDICATIONS	2003	2004	2005	2006	2007
Situation financière en fin d'exercice					
a) Capital social	30 000 000	30 000 000	30 000 000	30 000 000	30 000 000
b) Nombre d'actions émises	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000
Résultat global des opérations effectives					
a) Chiffres d'affaires (HT)	14 749 506	14 184 696	6 105 395	6 816 116	7 523 321
b) Bénéfice avant impôt, amortissements et provisions	10 843 818	9 561 898	10 798 636	4 140 670	3 568 110
c) Impôt sur les bénéfices	4 596 313	727 000	243 128	88 827	0
d) Résultat après impôt, amortissements et provisions	1 774 688	4 209 448	7 240 721	3 798 247	2 573 352
e) Montant des bénéfices distribués	2 720 000	3 200 000	3 400 000	3 164 309	10 000 000
Résultat des opérations réduit à une seule action (en euros)					
a) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements et provisions	3,12	4,78	5,28	2,07	1,78
b) Résultat avant impôt	3,19	2,47	3,74	1,94	1,29
c) Résultat après impôt, amortissements et provisions	0,89	2,10	3,62	1,90	1,29
d) Dividende versé à chaque action	1,60	1,60	1,70	1,58	5,00
e) Dont avoir fiscal par action	0,24				
Personnel					
a) Nombre de salariés	4	4	4	2	1
b) Montant de la masse salariale	148 910	154 170	131 048	188 677	75 986
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité Sociale, œuvres sociales, etc.)	82 651	97 482	91 421	103 437	33 634



142, Bd Haussmann

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2007, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société SIIC de Paris 8^{ème}, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles 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 examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble.

Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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.

II - 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 l'élément suivant :

Le patrimoine locatif fait l'objet de procédures d'évaluation par un expert immobilier indépendant. Nous nous sommes assurés que le niveau des dépréciations constituées était suffisant sur la base des principes comptables de votre société

décrits dans la note 2.1- Immeubles de placement- de l'annexe, au regard de ces expertises externes.

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.

III - Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

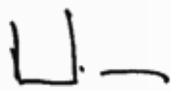
Nous n'avons pas d'observation à formuler sur :

- 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 ;
- la sincérité des informations données dans le rapport de gestion relatives aux rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux concernés, ainsi qu'aux engagements consentis en leur faveur à l'occasion de la prise, de la cessation ou du changement de fonctions ou postérieurement à celles-ci.

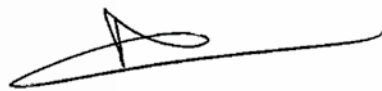
En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à Courbevoie et à Paris, le 13 mai 2008

Les commissaires aux comptes



S O C A U D I T
André FRISON



MAZARS & GUERARD
Anne VEAUTE



22, Place Vendôme



RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice :

En application de l'article L. 225-40 du Code de Commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'Administration.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions et engagements mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de ceux dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé.

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.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Convention de prestation de services entre SIIC de Paris SA et SIIC de Paris 8^{ème} SA.

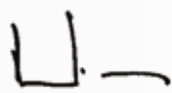
SIIC de Paris SA et SIIC de Paris 8^{ème} SA ont signé un contrat de prestations de services au terme duquel SIIC de Paris SA réalise pour le compte de SIIC de Paris 8^{ème} de nombreuses prestations de gestion courante.

Les coûts supportés par SIIC de Paris pour la réalisation de ces prestations sont refacturés avec une marge de 5%.

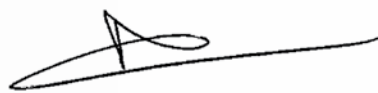
Sur l'exercice 2007, SIIC de Paris SA a facturé à SIIC de Paris 8^{ème} 533 K€ au titre de ces prestations.

Personnes concernées : M. Ignacio Bayón Mariné, M. Jorge Sanz Marcelo, Mme Corinne Bourbon.

Fait à Courbevoie et à Paris, le 13 mai 2008
Les commissaires aux comptes



S O C A U D I T
André FRISON



MAZARS & GUERARD
Anne VEAUTE

Convention de compte courant d'associé entre SIIC de Paris SA et SIIC de Paris 8^{ème} SA.

SIIC de Paris SA et SIIC de Paris 8^{ème} SA ont signé une convention de compte courant qui prévoit que les avances de SIIC de Paris SA à SIIC de Paris 8^{ème} SA porteront intérêt au taux légal.

Au cours de l'exercice 2007, le montant des intérêts facturés par SIIC de Paris SA s'élève à 198 K€.

Au 31 décembre 2007, le solde du compte courant est nul.

Personnes concernées : M. Ignacio Bayon Mariné, M. Jorge Sanz Marcelo, Mme Corinne Bourbon.



22, Place Vendôme

22, Place Vendôme

RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE



Première Résolution

Après communication et lecture des rapports du conseil d'administration et des rapports des commissaires aux comptes, l'Assemblée générale approuve les comptes arrêtés au 31 décembre 2007 tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que toutes les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports. Elle approuve en particulier le montant des charges non déductibles (article 39.4 du code général des impôts) mentionné dans le rapport du conseil d'administration.

Deuxième Résolution

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport établi par les commissaires aux comptes en exécution des articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, prend acte des conclusions de ce rapport et approuve les conventions dont il est fait état.

Troisième Résolution

L'Assemblée générale constate que le bénéfice net de l'exercice 2007 s'élève à 2.573.352,18€ et que, compte tenu du report à nouveau de 8.553.954,26€, le bénéfice distribuable s'élève à 11.127.306,44€.

L'Assemblée générale, sur proposition du conseil d'administration, décide d'affecter le bénéfice distribuable de l'exercice clos le 31 décembre 2007, de la manière suivante :

- à la réserve légale : 108 797,08€
- aux actionnaires, un dividende global de : 10 000 000,00€

- qui, compte tenu de l'acompte sur dividende versé en cours d'exercice de : 10 000 000€
 - représente un dividende complémentaire de : 0€
 - au compte de report à nouveau 1 018 509,36€
- Total des affectations : 11 127 306,44€

L'Assemblée générale constate que le conseil d'administration du 25 juin 2007 a décidé la mise en paiement d'un acompte sur dividende d'un montant net de 5,00€ par action.

Le paiement de l'acompte a ouvert droit, pour les personnes physiques domiciliées en France qui en ont bénéficié, à la réfaction de 40% prévue à l'article 158-3-2° du code général des impôts.

En application de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, il est rappelé que la Société a procédé, au titre des trois derniers exercices, aux distributions suivantes :

Exercice	Dividende par actions	Avoirs fiscaux et abattement
2004	1,60€	50%
2005	1,70€	40%
2006	1,58€	40%

Quatrième Résolution

L'Assemblée générale donne aux administrateurs quitus, entier et sans réserve, de leur gestion au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2007. L'Assemblée générale donne également quitus aux commissaires aux comptes de l'exercice de leur mandat pour le même exercice.

Cinquième Résolution

L'Assemblée générale, sur proposition du conseil d'administration, renouvelle le mandat d'administrateur de Monsieur Ignacio Bayón Mariné pour une durée de 6 ans qui prendra fin lors de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013.

Sixième Résolution

L'Assemblée générale, sur proposition du conseil d'administration, renouvelle le mandat d'administrateur des Assurances Mutuelles – Le Conservateur pour une durée de 6 ans qui prendra fin lors de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013.

Septième Résolution

L'Assemblée générale, sur proposition du conseil d'administration, renouvelle le mandat de censeur de Monsieur Christian Cambier pour une durée de 6 ans qui prendra fin lors de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013.

Huitième Résolution

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, ayant pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, autorise le Conseil d'administration, conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, pour une période de dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée, à acheter ou à vendre des actions de la Société dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme de rachat d'actions.



142, Bd Haussmann

Cette autorisation est destinée à permettre à la Société de poursuivre les objectifs suivants, dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables :

(I) animer le marché des titres de la Société et procéder à la régularisation du cours de Bourse par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement agissant dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'Association Française des Entreprises d'Investissement ;

(II) attribuer les titres rachetés aux salariés et/ou mandataires sociaux de la Société ou de son groupe, (I) dans le cadre des dispositions des articles L. 225-179 et suivants du Code de commerce,

(II) au titre de leur participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise ou dans le cadre d'un plan d'actionnariat ou d'un

plan d'épargne entreprise, ou en application des dispositions des articles L. 225-197-I et suivants du Code de commerce ;

(III) conserver les actions de la Société qui auront été achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe ; et

(IV) remettre les actions de la Société, à la suite de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital social de la Société, aux porteurs des dites valeurs mobilières.

Le nombre maximum d'actions susceptibles d'être rachetées par la Société dans le cadre de la présente délégation ne pourra excéder la limite de 10 % des actions composant le capital social ; ce pourcentage devant être apprécié à la date à laquelle les rachats seront effectués, il s'appliquera au capital ajusté, le cas échéant, en fonction des opérations l'ayant affecté postérieurement à la présente Assemblée générale. L'Assemblée générale décide que le prix maximum d'achat par la Société de ses propres actions ne devra pas être supérieur à 90€.

À titre indicatif, la Société détenant, au 31 mars 2008, 12 079 actions en auto-détention, le nombre maximal d'actions que la Société serait susceptible d'acheter s'élève à 187 921 pour un montant maximal égal à 16 912 890,00€.

Ces opérations d'achat, de cession, d'échange ou de transfert pourront être effectuées par tous moyens, c'est-à-dire sur le marché ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs de titres.

L'Assemblée générale délègue au conseil d'administration, en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement d'actions, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement ou de réduction de capital ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, le pouvoir d'ajuster les prix d'achat et de vente susvisés afin de tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action.

Neuvième Résolution

L'Assemblée générale donne tous pouvoirs au porteur d'originaux, d'extraits ou de copies du présent procès-verbal pour accomplir toutes formalités requises.

L'Assemblée générale confère donc tous pouvoirs au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, pour décider et effectuer la mise en œuvre de la présente autorisation, pour en préciser, si nécessaire, les termes et en arrêter les modalités, notamment pour passer tous ordres en bourse, conclure tous accords, effectuer toutes formalités et déclarations auprès de tous organismes, en particulier l'Autorité des marchés financiers, et d'une manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire aux fins de réalisation des opérations effectuées en application de la présente autorisation.

Cette autorisation annule et remplace toute délégation antérieure de même nature, et en particulier, celle consentie dans la dixième résolution de l'Assemblée générale de la Société du 10 mai 2007.



22, Place Vendôme

SIIC DE PARIS 8^{ÈME} ET LA BOURSE

SIIC de Paris 8^{ème} est une société anonyme dont les actions sont admises aux négociations sur le marché Eurolist d'Euronext Paris S.A.

Performance 2007 du titre : hausse de près de 12 %

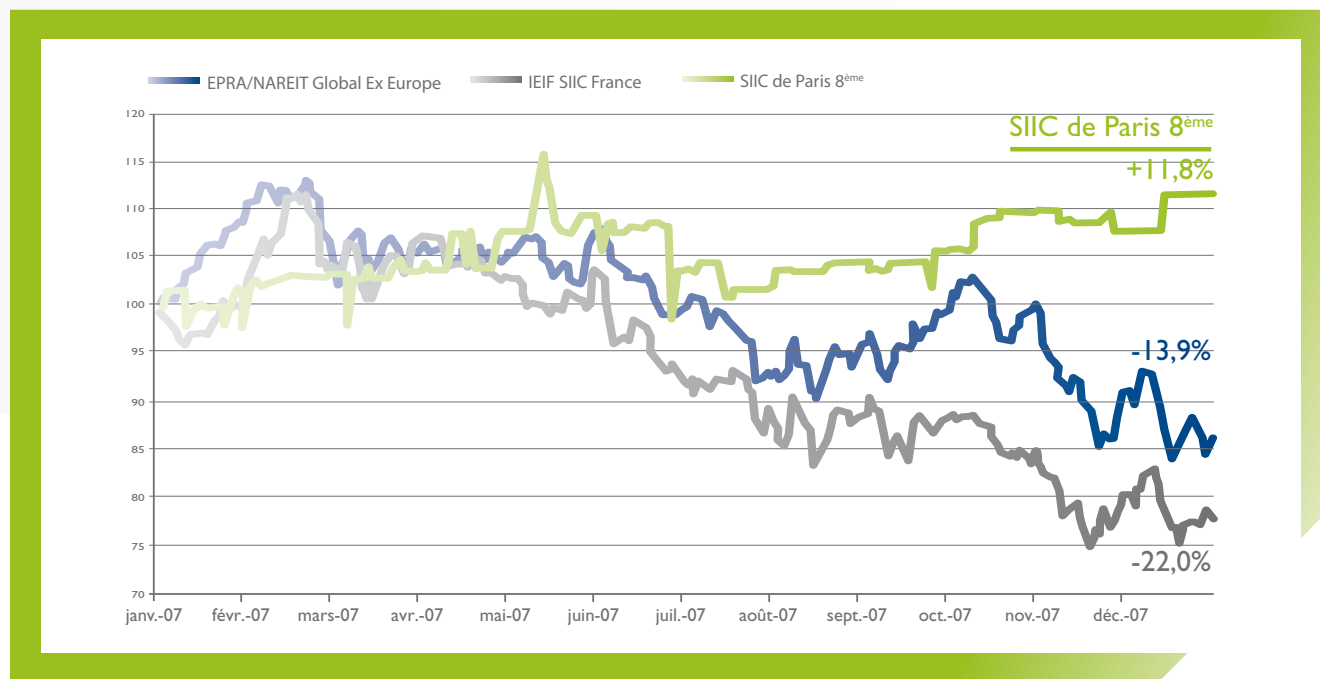
L'activité sur l'année 2007 a été légèrement moindre qu'en 2006, mais le titre réalise une belle performance avec une hausse de près de 12% sur la période, passant de 51,00€ au 1^{er} janvier 2007 à 57,01€ au 31 décembre 2007. Alors même que les principaux indices de comparaison ont connu de fortes baisses. L'indice IEIF SIIC France a accusé un repli de 22% sur la même période et l'indice EPRA NAREIT un retrait de 14%.

Principaux chiffres statistiques 2007 :

Le nombre total d'actions n'a pas varié sur l'exercice à 2 000 000 de titres. Le nombre total de titres échangés s'est établi à 12 679, contre 16 554 en 2006, pour un volume total de transaction de 686 K€. Il en résulte un nombre moyen mensuel de titres échangés de 1 057, pour un volume moyen mensuel de transaction de 57 K€.

Le prix moyen de transaction est de 54,08€.

Le cours moyen du titre s'est établi à 53,91€ en 2007.



Evolution des cours en 2007 :

Au-delà de la performance du titre en valeur relative, la hausse a été soutenue tout au long de l'année de façon régulière. En effet la valeur la plus basse de 50,00€ a été atteinte en janvier et le cours n'est jamais revenu à ce niveau tout au long de l'exercice.

- au 1^{er} janvier 2007 : 51,00€
- au 31 décembre 2007 : 57,01€
- plus bas de l'année 2007 : 50,00€ les 11, 24 et 31 janvier
- plus haut de l'année 2007 : 59,20€ le 14 mai

“ le titre réalise une belle performance avec une hausse de près de 12% sur la période, passant de 51,00H au 1^{er} janvier 2007 à 57,01H au 31 décembre 2007. ”

ÉVOLUTION DU COURS SUR 18 MOIS (juillet 2006 - décembre 2007)

	Plus haut	Plus bas		Plus haut	Plus bas
Juillet 2006	49,25	48,00	Avril 2007	56,00	53,00
Août 2006	49,00	48,51	Mai 2007	59,20	54,50
Septembre 2006	49,74	49,00	Juin 2007	55,50	50,50
Octobre 2006	50,00	49,00	Juillet 2007	53,50	51,49
Novembre 2006	50,00	50,00	Août 2007	53,41	52,00
Décembre 2006	50,95	50,00	Septembre 2007	54,00	52,00
Janvier 2007	52,00	50,00	Octobre 2007	56,00	54,00
Février 2007	52,60	52,00	Novembre 2007	56,10	55,10
Mars 2007	53,80	50,00	Décembre 2007	57,01	55,10

142, Bd Haussmann

PATRIMOINE FONCIER

Le patrimoine du Groupe SIIC de Paris 8^{ème} totalise 19 029 m² répartis sur 6 actifs dont le détail est indiqué ci-après. La valeur totale, estimée par un expert indépendant s'établit 188,5 M€ Hors Droits au 31 décembre 2007.

L'évaluation des actifs et des taux de capitalisation est confiée à CB Richard Ellis qui utilise une méthode reposant principalement sur la capitalisation des revenus nets de charges.

Ces expertises sont effectuées conformément aux critères requis par le RICS Appraised and Valuation Standards publiés par la Royal Institution of Chartered Surveyors en mai 2003 (le Red Book).

“ La valeur totale, estimée par un expert indépendant s'établit à 188,5 M€ Hors Droits au 31 décembre 2007. ”

PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2007

Immeuble	Bureaux Surface en m ²	Commerces Surface en m ²	Autres usages Surface en m ²	Total des surfaces en m ²	Parkings - en unités
9, avenue Percier - 75008 PARIS	5 795			5 795	8
142, boulevard Haussmann - 75008 PARIS	2 101			2 101	28
141, boulevard Haussmann - 75008 PARIS	1 323			1 323	6
12, boulevard Malesherbes - 75008 PARIS		150	1 850	2 000	
39, avenue Pierre 1er de Serbie - 75008 PARIS	2 333	87		2 420	23
60 - 62, rue d'Hauteville - 75010 PARIS	5 390			5 390	42
Parkings Haussmann - 75008 PARIS				-	70
TOTAL	16 942	237	1 850	19 029	177

22, Place Vendôme

RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX



INFORMATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT L'ÉMETTEUR

Dénomination

L'Assemblée Générale des Actionnaires du 27 avril 2004 a adopté une nouvelle dénomination sociale, "Bail Saint-Honoré" devenant la "Société d'Investissements Immobiliers Cotée de Paris 8^{ème}" "SIIC de PARIS 8^{ème}".

Siège de la Société

24, place Vendôme, 75001 PARIS
Tél. : 01 56 64 12 00 / Fax : 01 56 64 12 13
www.siicdeparis.fr

Forme et nationalité

Société anonyme de droit français, constituée en 1986 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le n° B 338 100 076.

Législation de l'Émetteur

SIIC de Paris 8^{ème} est une société anonyme régie par les dispositions du Code de commerce applicable aux sociétés

commerciales. SIIC de Paris 8^{ème} a été créée avec le statut de société immobilière pour le commerce et l'industrie (SICOMI). Son retrait d'agrément en tant qu'établissement de crédit est devenu effectif en janvier 2005. La Société a opté pour le statut fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotées en septembre 2003 avec effet au 1er janvier de l'exercice.

Durée de la Société

Créée en 1986, la Société expirera le 31 décembre 2085 sauf dissolution anticipée ou prorogation.

Documents sociaux

Les documents relatifs à la Société et en particulier ses statuts, ses comptes, les rapports présentés à ses Assemblées par le Conseil d'Administration ou les Commissaires aux Comptes, peuvent être consultés au siège social de la Société.

Exercice social

L'année sociale commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre.

Objet social

La Société a pour objet, tant en France qu'à l'étranger (article 2 des statuts) :

- l'acquisition, sous toute forme, de tout droit de propriété ou de jouissance, portant sur tout terrain, tout bâtiment achevé ou à construire, ainsi que la construction de tout bâtiment,
- la location, en tant que bailleur, sous forme de bail ou de crédit-bail, de tout bien ou droit mobilier ou immobilier,
- la prise de participation, sous toutes formes, dans toute entreprise existante ou à créer,
- la réalisation de toute opération financière, en particulier sous forme de crédit à long ou moyen terme,
- la réalisation de toute opération commerciale, industrielle, mobilière, immobilière ou de prestations de services, notamment sous forme d'ingénierie financière, et, généralement, toute opération se rapportant directement ou indirectement à l'objet défini ci-dessus.

Organisation – Filiales

SIIC de Paris 8^{ème} fait partie du groupe constitué par SIIC de Paris, actionnaire détenant 82%, laquelle fait partie du Groupe Realia depuis l'acquisition le 11 mai 2006 par la société Realia Business SA de la majorité du capital de SIIC de Paris.

Répartition statutaire des bénéfices

Après approbation des comptes et constatation de l'existence de sommes distribuables, l'Assemblée Générale détermine la part attribuée aux Actionnaires sous forme de dividende.

En tout état de cause, la fraction du bénéfice susceptible d'être soumise à des régimes fiscaux particuliers devra faire l'objet d'une distribution déterminée en conformité des dispositions légales propres à ladite fraction.

Le Conseil d'Administration est autorisé à verser aux Actionnaires, en cours d'exercice, un ou plusieurs acomptes sur le dividende qui sera décidé par l'Assemblée Générale, dans les conditions prévues par les dispositions légales en vigueur.

POLITIQUE DE DISTRIBUTION

DES DIVIDENDES

Les particularités du régime fiscal de la Société déterminant les obligations de distribution spécifique sont liées au régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC), pour lequel la Société a opté en mars 2004, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2004, selon lequel l'exonération d'impôt sur les sociétés sur l'activité de location d'immeubles (opérations de location simple, y compris les arbitrages) est subordonnée à la distribution de 85% des bénéfices provenant de la location d'immeubles avant la fin de l'exercice qui suit leur réalisation et de 50% des plus-values provenant de la cession d'immeubles, avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation.

Cette obligation de distribution s'effectue dans la limite du résultat comptable de l'exercice au titre duquel la distribution est effectuée.

142, Bd Haussmann



DIRECTION ET ADMINISTRATION

Conseil d'administration

Président :

- Monsieur Ignacio Bayón Maríné

Administrateurs :

- Monsieur Jaime Lloréns Coello
- Monsieur Agustín González Sánchez
- LES ASSURANCES MUTUELLES LE CONSERVATEUR représentées par Monsieur Jean-Charles Charpentier
- SIIC de PARIS SA représentée par Madame Corinne Bourbon
- REALIA BUSINESS SA représentée par Monsieur Iñigo Aldaz Barrera

Censeurs :

- Monsieur Christian Cambier
- Monsieur Matthieu Feffer

Direction générale

Directeur Général :

- Monsieur Ignacio Bayón Maríné

Directeur Général Délégué :

- Monsieur Jorge Sanz Marcelo

Gouvernement d'entreprise et contrôle interne

Rapport du Président sur le fonctionnement du Conseil d'administration et sur les procédures de contrôle interne (Article L.225-37 du Code de commerce)

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

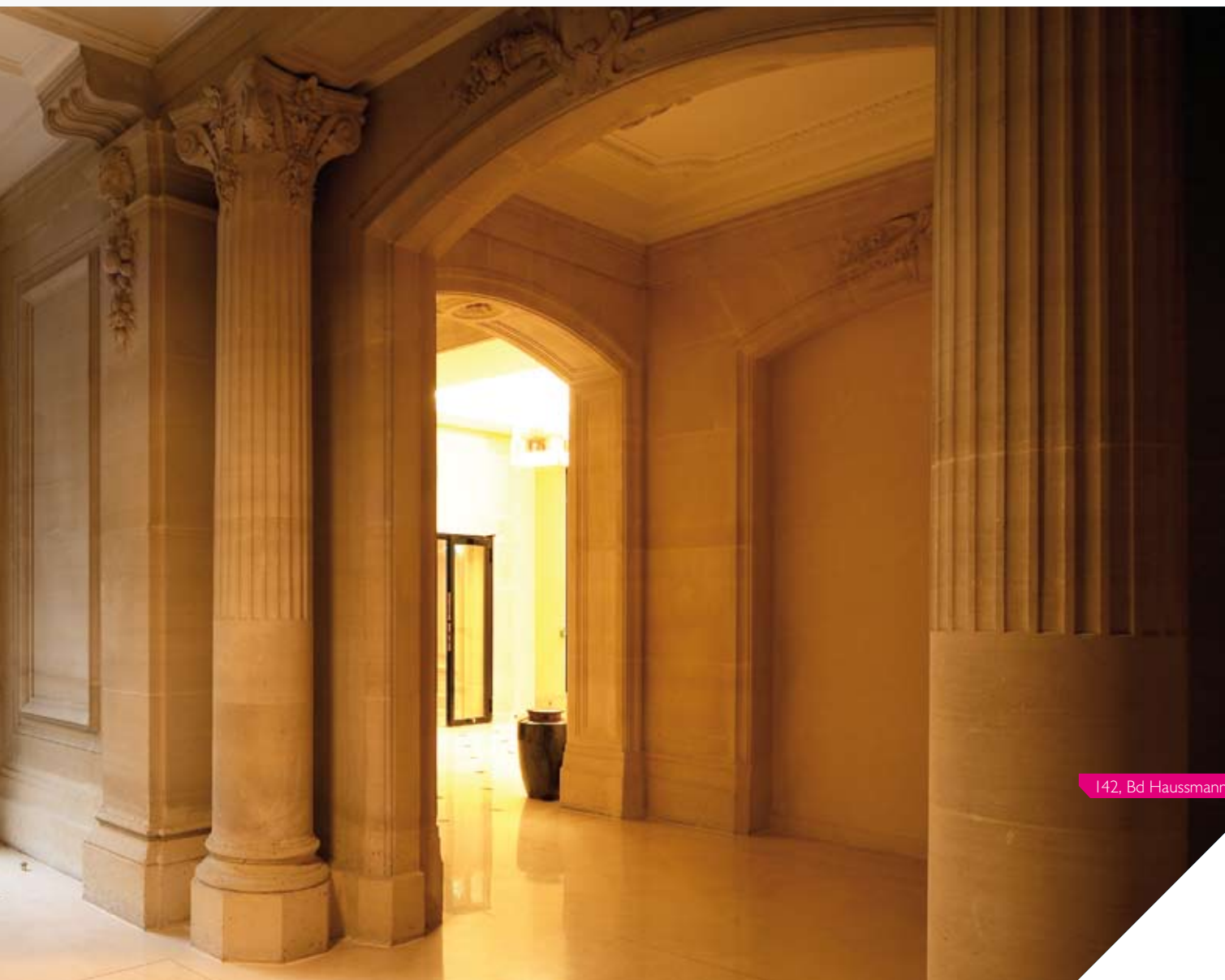
Composition du Conseil d'Administration

Aux termes des statuts de SIIC de Paris 8^{ème}, le Conseil d'Administration est composé de trois membres au moins et de douze membres au plus. Ils sont nommés pour une durée de six années prenant fin à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé tenue au cours de l'année où leur mandat expire.

Les administrateurs doivent détenir au moins cinq actions de la Société pour exercer leurs fonctions. La limite d'âge des administrateurs et autres mandataires sociaux est fixée par les statuts à 72 ans, étant précisé que les mandats en cours peuvent être poursuivis jusqu'à leurs termes au delà de cette limite.

Au cours de l'exercice 2007, la composition du Conseil d'Administration a été modifiée en raison de l'arrivée du terme du mandat de Monsieur Maurice Cadenat, dont le renouvellement n'a pas été soumis à l'assemblée générale des actionnaires.

En outre, Monsieur Jorge Sanz Marcello a démissionné de ses fonctions de représentant permanent de SIIC de Paris, prise en sa qualité d'administrateur de la Société, et a été remplacé à ce titre par Madame Corinne Bourbon, à compter de la réunion du Conseil d'Administration du 10 mai 2007.



142, Bd Haussmann



Depuis le 10 mai 2007, la composition du conseil d'administration de la Société est donc la suivante :

- Monsieur Ignacio Bayón Mariné, Président et Directeur Général de la Société ;
- Monsieur Agustín González Sánchez ;
- Monsieur Jaime Lloréns Coello;
- LES ASSURANCES MUTUELLES LE CONSERVATEUR, représentée par Monsieur Jean-Charles Charpentier ;
- SIIC de Paris représentée par Madame Corinne Bourbon ;
- REALIA BUSINESS, représentée par Monsieur Iñigo Aldaz Barrera.

Les mandats de Monsieur Ignacio Bayón Mariné et de la société Les Assurances Mutuelles Le Conservateur arrivant à échéance à l'issue de la prochaine assemblée générale annuelle, le renouvellement de ces mandats sera proposé aux actionnaires. Chaque Administrateur doit détenir au moins 5 actions de la Société.

Collège des Censeurs

Les Censeurs, chargés de veiller à la stricte application des statuts, prennent part aux délibérations du Conseil avec voix consultative.

Au cours de l'exercice 2007, la composition du Collège des Censeurs est demeurée identique à celle qu'elle était au cours de l'exercice 2006, à savoir :

- Monsieur Matthieu Feffer ;
- Monsieur Christian Cambier.

Le mandat de Monsieur Christian Cambier arrivant à échéance à l'issue de la prochaine assemblée générale annuelle, le renouvellement de son mandat sera proposé aux actionnaires.

Informations sur les administrateurs

Les mandats et fonctions des administrateurs au cours de l'exercice 2007 étaient les suivants :

Noms	Fonctions	Autres mandats exercés au cours de l'exercice 2007 et des cinq dernières années
<p>M. Ignacio Bayón Mariné Paseo de la Castellana 216 Madrid 28046</p>	<p>Président Directeur Général depuis le 20 juillet 2006 Administrateur depuis 2006 Echéance du mandat en cours : 2008</p>	<ul style="list-style-type: none"> Président de Realia Business SA Président d'Automóviles Citroën España SA Président de Hermanos Revilla SA Président de Planigesa SA Président de Fundación Universitaria Comillas Président de Peugeot Citroën Automóviles España SA <p><u>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Administrateur de Repsol Ypf
<p>SIIC de Paris représentée par Mme Corinne Bourbon 24 place Vendôme 75001 Paris</p>	<p>Administrateur depuis 2005 Echéance mandat en cours : 2009</p>	<ul style="list-style-type: none"> Directeur Général Adjoint de SIIC de Paris SA (fonctions salariées)
<p>M. Agustín González Sánchez Paseo de la Castellana 216 Madrid 28046</p>	<p>Administrateur depuis 2006 Echéance du mandat en cours : 2011</p>	<ul style="list-style-type: none"> Directeur délégué des Opérations de Realia Business SA (fonctions salariées) Directeur des Participations de Realia Business SA (fonctions salariées) Administrateur d'Acera Residencial SL Anciennement administrateur de Goybe Inmuebles S.L Anciennement administrateur de Objetivo Cumplido S.L
<p>M. Jaime Lloréns Coello Paseo de la Castellana 216 Madrid 28046</p>	<p>Administrateur depuis 2006 Echéance du mandat en cours : 2013</p>	<ul style="list-style-type: none"> Directeur délégué des Opérations de Realia Business SA (fonctions salariées) Directeur du Développement de Realia Business SA (fonctions salariées)
<p>LES ASSURANCES MUTUELLES LE CONSERVATEUR, représentée par M. Jean-Charles Charpentier 4 Victoria Road LONDON W85RD Royaume-Uni</p>	<p>Administrateur depuis 1986 Echéance du mandat en cours : 2008</p>	<ul style="list-style-type: none"> Administrateur de Conservateur Saint Honoré, de Conservateur Finance SA, des Assurances Mutuelles Le Conservateur, des Associations Mutuelles le Conservateur Associé gérant de Campbell Lutyens & Co Ltd <p><u>Pas d'autre mandat exercé au cours des cinq derniers exercices</u></p>
<p>REALIA BUSINESS, représentée par M. Inigo Aldaz Barrera Paseo de la Castellana 216 Madrid 28046</p>	<p>Administrateur depuis 2006 Echéance du mandat en cours : 2011</p>	<ul style="list-style-type: none"> Directeur des Opérations de Realia Business SA (fonctions salariées) <p><u>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Président du conseil d'administration de Tasaciones Madrid SA Président du conseil d'administration de Tasamadrid Consultoria y Gestión SA

Fonctionnement du Conseil d'Administration

Les membres du Conseil sont régulièrement informés de la situation financière, des conditions et des perspectives du marché, des projets d'acquisition ainsi que des litiges sur les activités de la Société.

Les membres du Conseil reçoivent, plusieurs jours avant le Conseil, les principaux éléments du dossier qui leur sera soumis.

Les réflexions du Conseil sont également fondées sur les réflexions des comités mis en place au sein du groupe, Comité de Direction ou Comité d'Audit, le cas échéant.

Le Conseil d'administration se réunit en tant que de besoin et au moins deux fois par an, pour examiner et arrêter les comptes annuels et semestriels de la Société.

Au cours de l'exercice 2007, le Conseil s'est réuni à six reprises, à comparer aux trois réunions tenues au cours de l'exercice précédent, et le taux de présence moyen aux réunions du Conseil avoisinait 75%.

Les thèmes abordés en réunion ont été les suivants (Ordres du jour) :

- **Conseil d'Administration du 15 mars 2007**

Examen et arrêté des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 et proposition d'affectation du résultat ; Répartition du solde des jetons de présence au titre de l'exercice 2006 ; Préparation et convocation de l'assemblée générale annuelle et adoption du rapport de gestion.

- **Conseil d'administration du 10 mai 2007**

Changement de représentant permanent de SIIC de Paris ; Information sur les résultats de la Société au 31 mars 2007 ; Examen et approbation du projet de règlement intérieur du Conseil d'Administration.

- **Conseil d'Administration du 25 juin 2007**

Examen des comptes sociaux arrêtés au 31 mai 2007 ; constatation de l'existence d'un bénéfice distribuable et distribution d'un acompte sur dividende ; Approbation du règlement intérieur du groupe Realia.

- **Conseil d'Administration du 23 juillet 2007**

Examen et approbation des comptes sociaux semestriels au 30 juin 2007 ; Autorisation de la convention de compte courant d'associé avec la société SIIC de Paris ; Autorisation de la convention de prestation de services avec la société SIIC de Paris.

- **Conseil d'administration du 19 octobre 2007**

Examen des comptes trimestriels au 30 septembre 2007 ;

Examen et approbation des modalités de facturation des services rendus à SIIC de Paris 8ème par SIIC de Paris ; Répartition des jetons de présence au titre de l'exercice 2007.

- **Conseil d'administration du 17 décembre 2007**

Examen des comptes au 30 novembre 2007 ; Examen de la prévision de résultat au titre de l'exercice 2007 ; Examen du budget prévisionnel pour l'exercice 2008.

Lors de sa réunion du 10 mai 2007, le Conseil d'Administration a adopté son règlement intérieur ainsi qu'une charte de l'administrateur en vue de définir les modalités d'organisation et de fonctionnement du Conseil en complément des dispositions légales et statutaires en vigueur. Le règlement intérieur du Conseil prévoit notamment des dispositions relatives à la rémunération et à la transparence.

Il comporte en annexe la Charte de l'administrateur qui définit les droits et obligations de l'administrateur, notamment en matière de conflits d'intérêt, d'assiduité, de confidentialité et d'utilisations d'informations non publiques.

Dans sa réunion du 25 juin 2007, le Conseil d'Administration a approuvé le règlement interne au Groupe REALIA, concernant notamment l'information privilégiée sur les titres des sociétés du Groupe REALIA, ainsi que les politiques à tenir en matière d'autocontrôle et de transactions sur les titres.

Comité de direction

En 2007, la Société a décidé de créer un Comité de direction de groupe, en charge de définir les orientations stratégiques devant être arrêtées par le Conseil d'Administration tant pour la Société que pour SIIC de Paris, d'analyser le marché et d'apprécier les opportunités d'investissement.

Le Comité de direction est composé d'administrateurs et de salariés du groupe. Ses membres actuels sont les suivants : Messieurs Ignacio Bayón Mariné, Iñigo Aldaz Barrera, Agustín González Sánchez, Jorge Sanz Marcelo, Madame Corinne Bourbon et Monsieur Lionel Rivière.



22, Place Vendôme

Comité d'audit

Depuis que SIIC de Paris est devenue l'actionnaire majoritaire de la Société en 2001, le Comité d'audit de SIIC de Paris examine les procédures comptables et de contrôle interne de SIIC de Paris 8^{ème}. Le Comité d'audit est chargé de l'examen des procédures comptables, de l'analyse des comptes, du respect des engagements de la Société à l'égard des autorités de tutelle et plus généralement de toutes les questions de contrôle interne et de maîtrise des risques. Ce Comité se réunit autant que nécessaire.

Les membres du Comité reçoivent, avant chaque séance du Conseil un dossier qui comprend une revue détaillée des comptes et des risques de la Société et ceux de sa filiale SIIC de Paris 8^{ème}. Le Comité supervise les activités de contrôle interne.

Les mandataires sociaux déclarent au Comité d'Audit le nombre d'actions de la Société qu'ils détiennent.

Au cours de l'exercice, le Comité d'Audit s'est réuni à 5 reprises afin de commenter les comptes sociaux et

consolidés et la constitution du résultat, et notamment d'étudier l'actif net réévalué, de l'obligation de distribution lié au régime SIIC, commenter l'activité locative et de débattre des travaux à mener sur les annexes aux comptes sociaux et comptes consolidés.

Plus particulièrement, dans sa réunion du 25 juin 2007, il a étudié la capacité de la Société à distribuer un acompte sur le dividende 2007 au vu des résultats constatés au 31 mai 2007.

Lors de sa réunion du 23 juillet 2007, outre les comptes semestriels, il a étudié les projets de conventions de compte courant entre SIIC de Paris et entre SIIC de Paris et SIIC de Paris 8^{ème}.

Dans sa réunion du 19 octobre 2007, il a procédé à l'analyse de la nature et du calcul de la refacturation des prestations exercées par SIIC de Paris pour le compte de SIIC de Paris 8^{ème}, en vue de la signature d'une convention de prestation de services.

Conflits d'intérêts – condamnations et sanctions

Il n'existe pas de conflits d'intérêts potentiels au niveau des organes d'administration de direction et de surveillance et de la direction générale.

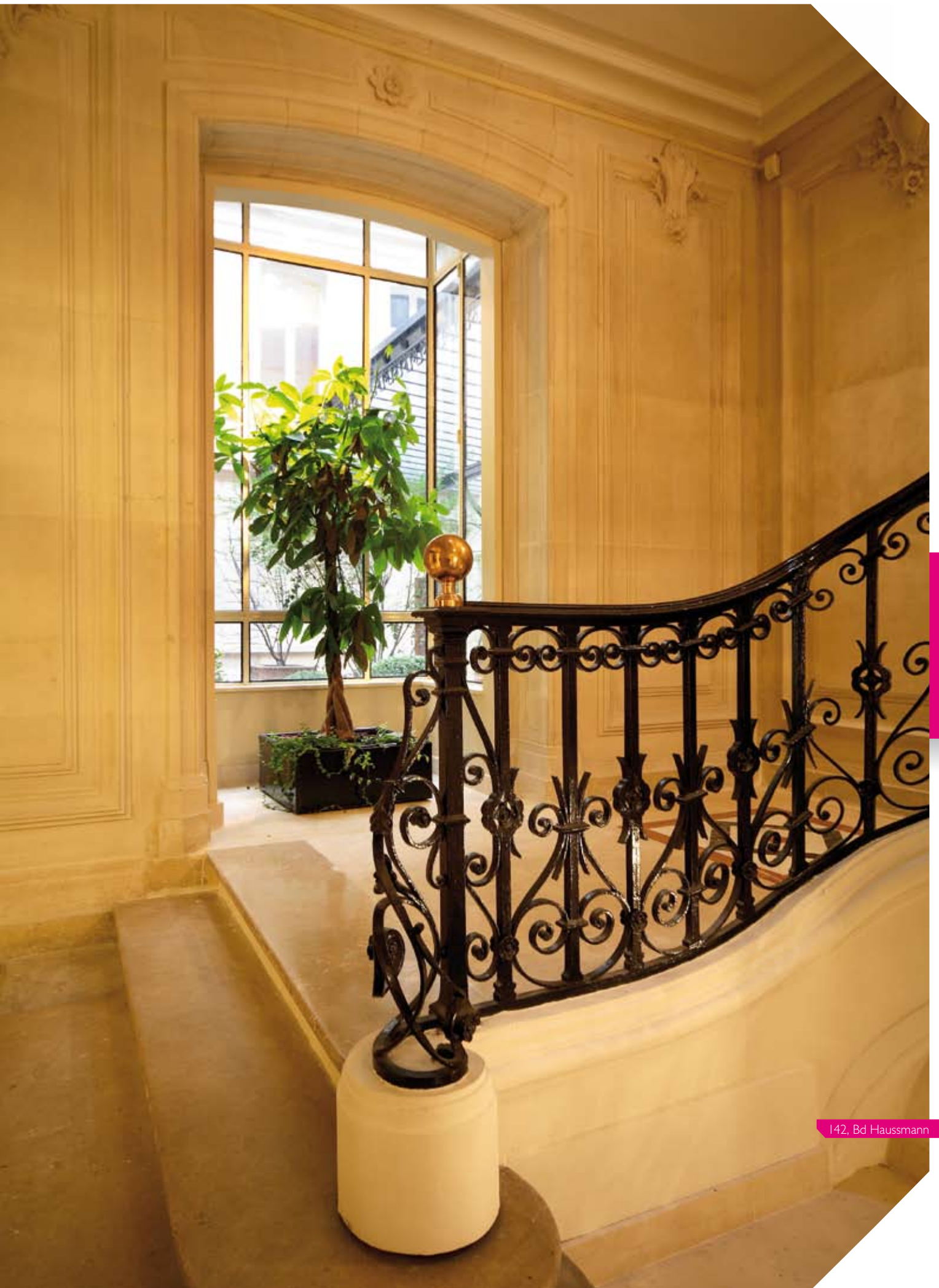
Un contrat de prestation de services entre la Société et son actionnaire majoritaire, SIIC de Paris SA, a été conclu le 10 janvier 2008. Les services rendus à la Société en vertu de ce contrat sont plus amplement décrits ci-après.

Ce contrat a été approuvé par les conseils d'administration des deux sociétés.

Les dirigeants de la Société n'ont pas fait l'objet de condamnation pour fraude, n'ont pas été mandataires d'une société en faillite, mise sous séquestre ou liquidée, n'ont pas fait l'objet d'incrimination ou de sanction publique dans les cinq dernières années.

Limitation des pouvoirs de la direction générale

Les pouvoirs du Directeur Général ne font l'objet d'aucune limitation statutaire, ni d'aucune limitation par le Conseil. Eu égard à la taille de la Société, la circulation de l'information est optimale entre les différents organes de gestion et d'administration. Le Conseil d'Administration n'a donc pas souhaité limiter les pouvoirs du Directeur Général.



142, Bd Haussmann

CONTRÔLE INTERNE

SIIC de Paris 8^{ème} étant une ex-société financière, le dispositif de contrôle interne a longtemps été organisé selon les principes et les règles du règlement CRB 97-02. Ceux-ci ont continué d'imprégner les procédures en vigueur dans le groupe.

Le dispositif de contrôle interne de la Société s'appuie essentiellement sur le dispositif (comités et procédures) mis en place au sein du Groupe SIIC de Paris. La Société bénéficie en effet de l'expertise et des compétences de SIIC de Paris, à travers notamment la convention de prestation de services conclue entre la Société et SIIC de Paris, en vertu de laquelle SIIC de Paris prend en charge la gestion comptable et financière de la Société mais aussi la gestion administrative, informatique, juridique et immobilière.

Ce dispositif de contrôle interne repose sur la collégialité des processus de décisions dans le domaine des engagements stratégiques, une organisation et un référentiel de procédures permettant d'optimiser le fonctionnement de l'entreprise tout en assurant la maîtrise des risques et la qualité de l'information

22, Place Vendôme



comptable et financière. Le Contrôle interne de second niveau est assuré par un collaborateur de haut niveau, membre du Comité d'audit de SIIC de Paris.

Les procédures de contrôle interne mises en place par le Groupe SIIC de Paris ont pour objet de s'assurer que l'intégralité des opérations courantes ou non effectuées par les collaborateurs de tout niveau dans le cadre de leurs fonctions respectives, s'inscrivent parfaitement dans la ligne des orientations données. Ces orientations sont prévues par les différents organes sociaux de la Société dans le respect des réglementations applicables et selon les règlements et normes internes.

Les procédures de contrôle interne garantissent en outre que l'information comptable et financière, ainsi que l'information de gestion, donnent une image sincère, valide et vérifiable de l'activité de la Société.

Pour conclure, ces procédures interviennent également dans la maîtrise des risques résultant de l'activité de la Société, ainsi que des risques d'erreurs ou de fraudes, en particulier dans les domaines comptables et financiers.

Information financière et comptable

Au travers de la convention de prestation de services ci-dessus mentionnée, l'élaboration de l'information comptable et financière est assurée par les équipes dédiées de SIIC de Paris dans le cadre d'un système d'information homogène et centralisé. Ceci facilite le contrôle des traitements comptables dans le respect de la piste d'audit et des principes et normes comptables définis par le Groupe et permet d'en vérifier l'exhaustivité, la réalité et l'exactitude.

Chaque arrêté comptable fait l'objet d'un contrôle de second niveau sur la base d'une analyse des écarts entre résultat et prévision de clôture.

Les vérifications de l'information comptable et financière par les Commissaires aux Comptes sont organisées selon un calendrier de travail qui leur permet d'effectuer leurs diligences dans des délais satisfaisants et préalablement à la communication au marché des résultats et des comptes.

Dans le cadre des prestations de services rendues par SIIC de Paris, la Société a bénéficié d'un important renforcement du dispositif de contrôle interne mené par SIIC de Paris dans le domaine comptable et financier au cours de l'exercice 2007.

Dans cette démarche, SIIC de Paris s'est adjoint pendant plusieurs mois les services d'un cabinet indépendant d'expertise comptable afin de mener à bien un processus de réhabilitation comptable de toutes les sociétés du groupe, et parmi elles, SIIC de Paris 8^{ème}. Dans un deuxième temps, ce même cabinet a formulé des propositions sur les procédures à mettre en œuvre ou à améliorer et a participé à leur mise en œuvre.

La première procédure ayant été révisée concerne la séparation des tâches en matière d'ordonnancement, de comptabilisation et de réalisation des paiements. La procédure telle qu'elle fonctionne aujourd'hui fait intervenir plusieurs collaborateurs aux responsabilités clairement définies.

Elle est basée sur un processus itératif qui permet un contrôle en continu du bien fondé, de la validité et l'exactitude d'un règlement fournisseur.

Ceux-ci sont essentiellement effectués par virement bancaire et doivent revêtir une signature de contrôle et une signature opérationnelle.

Depuis le début de l'année 2007, afin de suivre au plus près son activité, la Société bénéficie de l'élaboration d'un reporting mensuel interne composé notamment des états de gestion, des comptes sociaux, des actualisations budgétaires et des l'état de calcul du coût de la dette.

Dans les tâches d'élaboration et de contrôle du reporting mensuel pour le compte de la Société, SIIC de Paris s'appuie également, au plus grand bénéfice de la Société, sur les compétences de deux cabinets d'expertise indépendants qui assurent, du fait justement de cette indépendance, une totale adéquation des états produits aux normes et réglementations en vigueur.

En 2008, afin d'accroître encore l'efficacité des processus d'élaboration et de contrôle, de nouveaux systèmes de comptabilité, de reporting budgétaire et de gestion vont être implantés et intégrés.



22, Place Vendôme



Opérations de développement

Les projets d'acquisition d'actifs font l'objet d'une analyse économique, commerciale, financière et juridique avant d'être soumis au Comité de direction puis au Conseil d'Administration. Les diligences techniques sont effectuées par le réseau d'experts du Groupe SIIC de Paris, en sus des expertises réglementaires.

Protection et valorisation des actifs

La Société détenant ses immeubles dans une optique de long terme, la politique de la Société est d'amener progressivement son patrimoine aux plus hautes normes de qualité environnementale et aux meilleurs standards de confort et de sécurité souhaités par les grands utilisateurs, le cas échéant au travers de rénovations lourdes.

Chaque année, le patrimoine foncier de SIIC de Paris 8^{ème} fait l'objet d'une étude approfondie et d'une valorisation par des experts indépendants, assurant ainsi la fiabilité des indicateurs financiers reposant sur la valorisation du patrimoine de la Société. A titre d'exemple, au 31 décembre 2007, la plus value latente sur le patrimoine de la Société après réévaluation et fiscalité s'élève à 106,5 M€.

Gestion locative et risques de contreparties

Le suivi des contrats de bail, assortis de sécurité financière, fait l'objet d'un suivi formalisé par les équipes de SIIC de Paris qui permet des interventions très en amont des échéances. Les principaux locataires des actifs de bureaux sont, compte tenu des caractéristiques du patrimoine, des entreprises de premier plan. Cependant, afin de se prémunir du risque de contrepartie, l'organisation et les contrôles de facturation et de recouvrement des loyers et des charges font l'objet de procédures définies pour assurer une grande réactivité face à la survenance des événements. Par ailleurs tout impayé de plus de trois mois est provisionné à 100%.

Rapport du commissaires aux comptes sur le rapport du Président du Conseil d'Administration relatif aux procédures de contrôle interne et l'élaboration et le traitement de l'information financière

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la société SIIC de Paris 8^{ème} 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 du conseil d'administration 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 2007.

Il appartient au Président du conseil d'administration de rendre compte, dans son rapport, notamment des conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil d'administration et des procédures de contrôle interne mises en place au sein de la société.

Il nous appartient de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations données dans le rapport du Président du conseil d'administration concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Nous avons effectué nos travaux conformément à la norme d'exercice professionnel applicable en France. Celle-ci requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations données dans le rapport du

Président du conseil d'administration concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président du conseil d'administration 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 du conseil d'administration.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, contenues dans le rapport du président du conseil, établi en application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Fait à Courbevoie et à Paris, le 13 mai 2008

Les commissaires aux comptes


S O C A U D I T
André FRISON


MAZARS & GUERARD
Anne VEAUTE

Renseignements de caractère général concernant le capital

Composition du capital

Le capital social est actuellement de 30 000 000 euros, divisé en 2 000 000 actions d'une valeur nominale de 15 euros chacune, entièrement libérées. Les franchissements de seuils en matière de détention des parts de capital qui doivent donner lieu à déclaration sont ceux définis par la loi.

Capital autorisé non émis

Il n'existe aucun autre titre donnant accès au capital.

Capital autorisé

Il n'existe aucune résolution en cours de validité, votée par l'Assemblée Générale des Actionnaires, autorisant l'émission de titres donnant accès au capital.

Évolution du capital depuis 5 ans

Le capital social n'a pas connu de modifications au cours des cinq dernières années.

Pour plus de détails, nous vous invitons à vous reporter au rapport de gestion du Conseil d'administration reproduit ci-dessus.



Actions auto-détenues

Au 31 décembre 2007, la Société détenait 11 904 actions en propre, représentant 0,59% de son capital, dont la valeur nominale s'élevait à 15€ et la valeur au cours d'achat à 34,58€. Pour plus de détails, nous vous invitons à vous reporter au rapport de gestion du Conseil d'administration ci-dessus reproduit.

Répartition du capital et droits de vote

La Société compte, au 31 décembre 2007, 266 actionnaires.

Assemblées d'actionnaires et droits de vote

Les Assemblées Générales sont convoquées, se réunissent et délibèrent dans les conditions prévues par la loi. Tout titulaire d'une action a le droit d'assister ou de se faire représenter aux Assemblées générales et peut exercer le droit de vote par correspondance dans les conditions prévues par la loi.

Les actions sont toutes nominatives (nominatif pur ou administré au choix de l'actionnaire). Il n'y a pas de titres au porteur.

Il n'existe ni parts de fondateurs, ni droits de vote double.

Une fois par an, les actionnaires se réunissent en Assemblée

Générale Ordinaire en un lieu désigné par le Conseil d'Administration pour examiner les comptes de l'exercice écoulé. En dehors de cette réunion annuelle, l'Assemblée Générale, quelle qu'en soit la nature et l'objet, peut être convoquée par le Conseil d'Administration ou les Commissaires aux Comptes dans les conditions prévues par la loi.

Conformément à l'article R 225-85 du Code de commerce nouveau issu du décret du 11 décembre 2006, il est justifié du droit de participer aux Assemblées par l'enregistrement comptable des titres au nom de l'actionnaire, ou de l'intermédiaire inscrit pour son compte, au troisième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes nominatifs de la Société, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité.

Les Assemblées Générales Ordinaires ou Extraordinaires, statuant dans les conditions de quorum et de majorité prescrites par les dispositions qui les régissent respectivement, exercent les pouvoirs qui leurs 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.

Les Actionnaires de la Société ont été réunis en assemblée générale une fois au cours de l'exercice 2007 à l'occasion de l'assemblée générale annuelle.

Contrôleurs légaux

Commissaires aux comptes titulaires :

- **MAZARS & GUERARD**

Exaltis – 61, rue Henri Regnault
92075 La Défense Cedex

Début de mandat : 1998

Echéance du mandat : Assemblée Générale
appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2009

- **SOCAUDIT**

8, rue de l'Arcade
75008 Paris

Début de mandat : 2004

Echéance du mandat : Assemblée Générale
appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2009

Commissaires aux comptes suppléants :

- **CABINET SEREG**

21, rue des Favorites
75015 Paris

Début de mandat : 2004

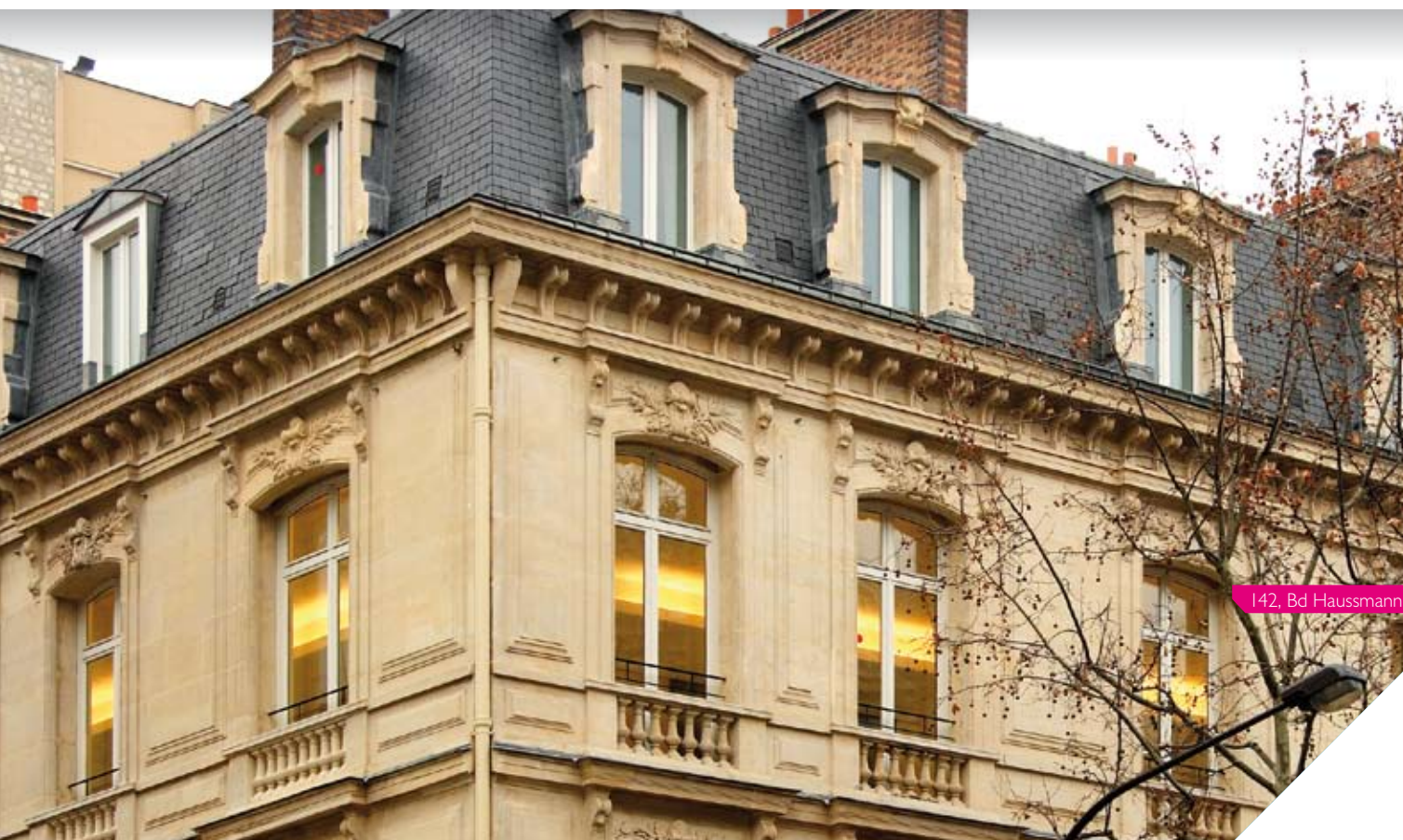
Echéance du mandat : Assemblée Générale
appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2009

- **CABINET TUILLET ASSOCIES**

27, rue Dumont d'Urville
75016 Paris

Début de mandat : 2004

Echéance du mandat : Assemblée Générale
appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2009



142, Bd Haussmann

HONORAIRES VERSÉS AUX COMMISSAIRES AUX COMPTES

(En € H.T.)

	MAZARS				SOCAUDIT			
	Montant		%		Montant		%	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Audit								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
Emetteur (SIIC de Paris 8 ^{ème}) Filiales intégrées globalement	12 000	10 000	66,7%	80,0%	12 000	10 000	66,7%	80,0%
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaires aux comptes								
Emetteur (SIIC de Paris 8 ^{ème}) Filiales intégrées globalement	6 000	2 500	33,3%	20,0%	6 000	2 500	33,3%	20,0%
Sous Total Audit	18 000	12 500	100,0%	100,0%	18 000	12 500	100,0%	100,0%
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement								
Juridique, fiscal, social	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	18 000	12 500	100,0%	100,0%	18 000	12 500	100,0%	100,0%

Autres renseignements

Politique d'investissement

En dehors des acquisitions immobilières qu'elle réalise dans le cadre du développement de son patrimoine foncier, les investissements de SIIC de Paris 8^{ème} correspondent à l'acquisition, à titre accessoire, de valeurs mobilières cotées de sociétés exerçant une activité analogue à la sienne.

Recherche et développement

SIIC de PARIS 8^{ème} n'a pas d'activité en matière d'études et de recherche et ne réalise pas d'investissements dans ce domaine.

Politique d'information


Les titres SIIC de Paris 8^{ème} sont nominatifs et la Société a délégué à CACEIS, le 1^{er} avril 2007, la gestion de sa comptabilité titres, qu'elle gérait elle-même directement précédemment. La situation trimestrielle de la Société ainsi que le rapport et les comptes semestriels sont publiés au BALO conformément à la réglementation en vigueur.

Parallèlement à ces moyens d'information réguliers, la Société ne manquerait pas de renforcer sa politique de communication à l'occasion de toute opération significative ou de toute évolution de son environnement ou de sa politique.

Responsable de l'information financière : Lionel Rivière - Tél. : 01 56 64 12 00.



22, Place Vendôme

The image is a composite of two photographs. The top photograph shows a building's exterior with a prominent glass-enclosed balcony on the right side, featuring dark frames and warm interior lighting. To the left, a glass roof structure is visible. Bare tree branches are in the foreground. The bottom photograph shows a courtyard with a wooden deck floor, several large wooden planters containing trees and shrubs, and a building entrance in the background.

142, Bd Haussmann

TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

N° de rubrique ¹	Informations	Rapport Annuel PAGES :
1	PERSONNES RESPONSABLES	
1.1	Responsables du document de référence	78
1.2	Attestation des responsables du document de référence	78
2	CONTROLEURS LÉGAUX DES COMPTES	70
3	INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES	
3.1	Information financière sélectionnée	2 – 9 – 10 – 41
3.2	Information financière intermédiaire	
4	FACTEURS DE RISQUE	11 À 14
5	INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR	56
5.1	Histoire et évolution de la société	1 – 4 à 7
5.2	Investissements	
6	APERÇU DES ACTIVITÉS	
6.1	Principales activités	4 à 10
6.2	Principaux marchés	
6.3	Événements exceptionnels	
6.4	Degré de dépendance à l'égard de brevets, licences, contrats industriels, commerciaux, financiers ou de nouveaux procédés de fabrication	12
6.5	Position concurrentielle	
7	ORGANIGRAMME	17
8	PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES, USINES ET ÉQUIPEMENTS	
8.1	Immobilisations corporelles importantes existantes ou planifiées	54
8.2	Impact environnemental de l'utilisation de ces immobilisations	20
9	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT	
9.1	Situation financière	21 à 44
9.2	Résultat d'exploitation	23 – 31 – 38 - 39
10	TRÉSORERIES ET CAPITAUX	
10.1	Informations sur les capitaux	15 – 22 – 29 - 37
10.2	Flux de trésorerie	
10.3	Conditions d'emprunt et structure de financement	9 – 30 - 35
10.4	Restrictions à l'utilisation de capitaux	69
10.5	Sources de financement attendues	
11	RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES	71

N° de rubrique ¹	Informations	Rapport Annuel PAGES :
12	INFORMATIONS SUR LES TENDANCES	
12.1	Principales tendances depuis la clôture de l'exercice	14
12.2	Tendance connue ou événement susceptible d'influer sur les perspectives de l'émetteur	
13	PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE	
14	ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET SURVEILLANCE ET DE DIRECTION GÉNÉRALE	
14.1	Organes d'administration	17 – 18 – 57 à 63
14.2	Conflits d'intérêts	63
15	RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES	
15.1	Rémunérations et avantages	18 à 20
15.2	Charges et provisions pour pensions, retraites et autres avantages	32
16	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	61 à 63
17	SALARIÉS	20 – 32
18	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	
18.1	Actionnaires détenant plus de 5% du capital	15
18.2	Droits de vote spéciaux	69
18.3	Contrôle de l'émetteur	1 – 17 - 25
18.4	Accords dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	
19	OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTES	25 – 61 - 65
20	INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR	2 à 10 – 21 à 41
20.1	Informations financières historiques ²	75
20.2	Informations financières pro-forma	
20.3	États financiers	21 à 41
20.4	Vérifications des informations financières historiques annuelles	43 - 44
20.5	Date des dernières informations financières	21
20.6	Informations financières et autres	2 à 10 – 21 à 41 - 65
20.7	Politique de distribution des dividendes	57
20.8	Procédures judiciaires ou d'arbitrage	63
20.9	Changement significatif de la situation financière ou commerciale	
21	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	71
21.1	Capital social	69
21.2	Acte constitutif et statuts	56
22	CONTRATS IMPORTANTS	25 – 61 - 65
23	INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS	
24	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	56 - 71
25	INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS	15 – 29 - 36

¹ Règlement ce n° 809/2004 du 29 avril 2004.

² En application de l'article 28 du règlement CE N° 809/2004 de la Commission Européenne, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent Document de référence :

- Les comptes consolidés et les rapports de contrôleurs légaux sur les comptes consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2005 figurent aux pages 15 et 33 du Document de référence de l'exercice 2005 déposé auprès de l'AMF le 27 mars 2006.
- Les comptes sociaux et les rapports de contrôleurs légaux relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2006 figurent aux pages 60 et 90 du Document de référence de l'exercice 2006 déposé auprès de l'AMF le 27 avril 2007.



142, Bd Haussmann

22, Place Vendôme

ATTESTATION DE RESPONSABILITÉ

Personne responsable du document de référence

Monsieur Ignacio Bayón Mariné, Président - Directeur Général

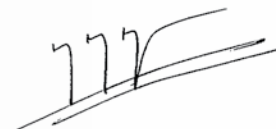
Déclaration

"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, à ma connaissance, que les comptes 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 le rapport de gestion 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 données dans le présent document ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document."

Ignacio Bayón Mariné



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 19 mai 2008, conformément aux articles 212-13 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'information visée par l'Autorité des Marchés Financiers. Ce document de référence a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité des signataires



24, Place Vendôme - 75001 Paris - Tel : +33 (1) 56 64 12 00 - Fax : +33 (1) 56 64 12 13

www.siicdeparis.fr