



siic de PARIS 8^e
Groupe REALIA

_ Rapport annuel
2009



Le présent Document de Référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 20 avril 2010, conformément aux articles 212-13 de son règlement général. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'information visée par l'Autorité des marchés financiers. Ce Document de Référence a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité des signataires.

Il est précisé que le présent Document de Référence fait également office de Rapport Financier Annuel (RFA). Une table de concordance présentant les informations requises par ce dernier document est présentée en Annexe 2.

Des exemplaires du présent Document de Référence sont disponibles sans frais :

- _ Au siège social de la Société SIIC de Paris 8^{ème} ;
- _ Sur le site internet du Groupe SIIC de Paris (www.siicdeparis.fr) ;
- _ Ainsi que sur le site internet de l'AMF (www.amf-france.org).

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 sociaux et rapports des commissaires aux comptes sur les comptes sociaux relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2008, inclus dans le Document de Référence n° D.09-0328 déposé auprès de l'AMF le 28 avril 2009 ;
- _ Les comptes sociaux et rapports des commissaires aux comptes sur les comptes sociaux relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2007 inclus dans le Document de Référence n° D.08-0408 déposé auprès de l'AMF le 19 mai 2008.



SOMMAIRE

_ CHAPITRE 1. P 04	PERSONNES RESPONSABLES
_ CHAPITRE 2. P 08	CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES
_ CHAPITRE 3. P 12	INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES
_ CHAPITRE 4. P 20	FACTEURS DE RISQUE
_ CHAPITRE 5. P 36	INFORMATIONS CONCERNANT SIIC DE PARIS 8 ^{ÈME}
_ CHAPITRE 6. P 42	APERÇU DES ACTIVITÉS
_ CHAPITRE 7. P 56	ORGANIGRAMME
_ CHAPITRE 8. P 60	PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES, USINES ET ÉQUIPEMENTS
_ CHAPITRE 9. P 64	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT
_ CHAPITRE 10. P 70	TRÉSORERIE ET CAPITAUX
_ CHAPITRE 11. P 80	RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES
_ CHAPITRE 12. P 82	INFORMATION SUR LES TENDANCES
_ CHAPITRE 13. P 86	PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE
_ CHAPITRE 14. P 88	ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION, DE SURVEILLANCE ET DE DIRECTION GÉNÉRALE
_ CHAPITRE 15. P 94	RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES
_ CHAPITRE 16. P 100	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION
_ CHAPITRE 17. P 118	SALARIÉS
_ CHAPITRE 18. P 122	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES
_ CHAPITRE 19. P 126	OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS
_ CHAPITRE 20. P 130	INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE SIIC DE PARIS 8 ^{ÈME}
_ CHAPITRE 21. P 160	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES
_ CHAPITRE 22. P 174	CONTRATS IMPORTANTS
_ CHAPITRE 23. P 176	INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS
_ CHAPITRE 24. P 182	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC
_ CHAPITRE 25. P 186	INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS
_ ANNEXE 1. P 188	INDEX DES TABLEAUX, GRAPHIQUES, ET AUTRES TABLES DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE
_ ANNEXE 2. P 192	TABLE DE CONCORDANCE AVEC LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL
_ ANNEXE 3. P 194	TABLE DE CONCORDANCE AVEC LE RAPPORT DE GESTION
_ SOMMAIRE DÉTAILLÉ P 198	

PERSONNES RESPONSABLES

1.1. DÉNOMINATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE	06
1.2. ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE	06



1.1. DÉNOMINATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE

Monsieur Ignacio Bayón Mariné, Président du Conseil d'administration et Directeur Général, est la personne responsable du présent Document de Référence.

Monsieur Ignacio Bayón Mariné
 SIIC de Paris 8^{ème}
 24, place Vendôme, 75001 PARIS
 Tél. : 01 56 64 12 00
 Fax : 01 56 64 12 13

1.2. ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE

« 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 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 le Rapport de Gestion dont une table de concordance en Annexe 3 du présent document présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elle est confrontée.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent document ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document. »

Fait à Paris, le 20 avril 2010



Monsieur Ignacio Bayón Mariné
 Président du Conseil d'administration et Directeur Général



9, AVENUE PERCIER

12, BOULEVARD MALESHERBES

CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES

2.1. DÉNOMINATION DES CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES	10
_1. COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES	10
_2. COMMISSAIRES AUX COMPTES SUPPLÉANTS	10
2.2. CONTRÔLEURS LÉGAUX AYANT DÉMISSIONNÉ, AYANT ÉTÉ ÉCARTÉS OU N'AYANT PAS ÉTÉ RE-DESIGNÉS	11
2.3. HONORAIRES DES CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES ET DES MEMBRES DE LEURS RÉSEAUX	11



39, AVENUE PIERRE 1^{er} DE SERBIE

2.1. DÉNOMINATION DES CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES

_1. Commissaires aux comptes titulaires

MAZARS
Exaltis _ 61, rue Henri Regnault
92075 La Défense Cedex
Représenté par Madame Virginie CHAUVIN
Date de premier mandat : Création de la Société : 1986
Début de mandat : 1998
Echéance du mandat : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2009
Cabinet appartenant à la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Versailles

SOCAUDIT
8, rue de l'Arcade
75008 Paris
Représenté par Monsieur André FRISON
Date de premier mandat : 2004
Début de mandat : 2004
Echéance du mandat : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2009
Cabinet appartenant à la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Versailles

_2. Commissaires aux comptes suppléants

CABINET SEREG
21, rue des Favorites
75015 Paris
Représenté par Monsieur Jean-Marie TOUZET
Date de premier mandat : 2004
Début de mandat : 2004
Echéance du mandat : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2009
Cabinet appartenant à la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris

CABINET TUILLET ASSOCIES
27, rue Dumont d'Urville
75016 Paris
Représenté par Monsieur Philippe GAUTIER
Date de premier mandat : 2004
Début de mandat : 2004
Echéance du mandat : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2009
Cabinet appartenant à la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris

2.2. CONTRÔLEURS LÉGAUX AYANT DÉMISSIONNÉ, AYANT ÉTÉ ÉCARTÉS OU N'AYANT PAS ÉTÉ RE-DESIGNÉS

La Société précise qu'aucun contrôleur légal n'a démissionné, été écarté ou n'a pas été re-désigné au cours de l'exercice 2009.

2.3. HONORAIRES DES CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES ET DES MEMBRES DE LEURS RÉSEAUX

Le tableau ci-après considère les prestations des contrôleurs légaux prises en charges au compte de résultat et effectuées au titre des deux derniers exercices comptables, soit les exercices clos au 31 décembre 2008 et au 31 décembre 2009.

TABLE 1. HONORAIRES DES CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES ET DES MEMBRES DE LEURS RÉSEAUX

	MAZARS				SOCAUDIT			
	Montant (en € HT)		%		Montant (en € HT)		%	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Audit								
Dont Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels	14.000	14.000	100 %	100 %	14.000	14.000	100 %	100 %
Dont Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes	0	0	0 %	0 %	0	0	0 %	0 %
Sous Total Audit	14.000	14.000	100 %	100 %	14.000	14.000	100 %	100 %
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement								
Dont Juridique, fiscal, social	0	0	0 %	0 %	0	0	0 %	0 %
Dont Autres	0	0	0 %	0 %	0	0	0 %	0 %
Sous Total Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement	0	0	0 %	0 %	0	0	0 %	0 %
TOTAL	14.000	14.000	100 %	100 %	14.000	14.000	100 %	100 %



141, BOULEVARD HAUSSMANN

INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES

3.1. INFORMATIONS FINANCIÈRES RÉSUMÉES	14
3.2. SIIC DE PARIS 8 ^{ÈME} ET LA BOURSE	17

3.1. INFORMATIONS FINANCIÈRES RÉSUMÉES

_Chiffres clés et activité 2009

TABLE 2. INFORMATIONS FINANCIÈRES RÉSUMÉES AU 31 DÉCEMBRE 2009

(En milliers d'euros sauf données par action)

	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Loyers nets	7.065	7.430	6.201
Résultat d'exploitation	4.481	4.723	3.701
Résultat exceptionnel	(13)	20.763	172
Résultat net de la période	4.546	22.431	2.573
Capacité d'autofinancement	4.348	1.926	3.560
Valorisation droits inclus	131.117	152.302	198.444
Besoin en fonds de roulement	1.265	[TBC]	[TBC]
Dettes nettes	23.664	13.970	51.364
ANR de reconstitution ou droit inclus	108.614	137.448	151.747
ANR de reconstitution ou droits inclus par action (1)	10,90	68,72	75,90
Ratio Loan-to-Value (droits inclus)	18,05 %	9,17 %	25,88 %

Note : (1) A titre de rappel, la valeur nominale de l'action a été divisée par 5 le 03 novembre 2009.

Depuis le 31 décembre 2008, la Société n'a procédé à aucune cession ou acquisition d'actifs immobiliers et ne prévoit pas d'en réaliser en 2010.

Au cours de l'exercice 2009, 416 K€ ont été investis pour la rénovation du patrimoine de SIIC de Paris 8^{ème}, dont 215 K€ relatifs à l'immeuble situé 141, boulevard Haussmann pour des travaux liés au bail contracté, en novembre 2008, avec Parfums Christian DIOR. Sur l'ensemble de l'année 2009, SIIC de Paris 8^{ème} a commercia-

lisé 308 m² de surface. La commercialisation de ces surfaces est effective sur une base de loyers en hausse de 6,1 % en comparaison des loyers annuels précédemment générés.

Au 31 décembre 2009, le taux de vacance, en pourcentage de la surface totale, s'établit à 2,14 % et correspond exclusivement au 1^{er} étage de l'immeuble situé 39, avenue Pierre 1^{er} de Serbie soit 295 m². La vacance technique n'a pas évolué au cours de l'exercice 2009 et reste nulle au 31 décembre 2009.

_Revenus locatifs nets

Les revenus locatifs nets de l'exercice 2009 connaissent une légère diminution de l'ordre de 4,9 % par rapport à l'exercice 2008, celle-ci s'expliquant par l'effet en année pleine de la cession en octobre 2008 de l'immeuble situé 60-62, rue d'Hauteville, qui contribuait en 2008 à hauteur de 1.371 K€ de loyers.

A périmètre comparable, les revenus locatifs nets ont progressé de 16,6 % grâce aux commercialisations de l'exercice et aux indexations de loyers.



9, AVENUE PERCIER



9, AVENUE PERCIER

_Résultat d'exploitation

Le résultat d'exploitation est en baisse de 5,1 %, malgré une réduction de 5,5 % des charges d'exploitation. La baisse du résultat récurrent est principalement due à l'effet en année pleine de la perte des loyers liée à la cession en octobre 2008 de l'immeuble situé 60-62, rue d'Hauteville.

A périmètre comparable, le chiffre d'affaires a progressé de 17 % compte tenu de la commercialisation des locaux de l'actif situé 9, avenue Percier, et des indexations de loyers ou des prolongations des baux dont l'échéance est intervenue au cours de l'exercice 2009.

La hausse de 16 % des coûts de structure s'explique essentiellement par les frais et commissions pour distribution de dividendes et les frais engagés pour le respect de la réglementation SIIC.

_Résultat exceptionnel

SIIC de Paris 8^{ème} n'a pas réalisé d'opérations exceptionnelles en 2009.

_Résultat net

Les comptes annuels de l'exercice 2009 font ressortir un résultat net après impôts de 4.546 K€ à comparer à 22.431 K€ pour l'exercice 2008. Le résultat net est en baisse significative de 80 % par rapport à l'exercice 2008, compte tenu de la non-réalisation d'opérations exceptionnelles au cours de l'exercice 2009.

_Capacité d'autofinancement

Au 31 décembre 2009, SIIC de Paris 8^{ème} présente une capacité d'autofinancement importante de 4.348 K€, qui pourra lui servir notamment à financer de nouveaux investissements en ce qui concerne, par exemple, la rénovation de son patrimoine.

La capacité d'autofinancement se décompose comme suit :

- Excédent brut d'exploitation : 6.001 K€
- + Autres produits et charges d'exploitation : (43 K€)
- + Résultat financier : (437 K€)
- + Résultat exceptionnel : (9 K€)
- Impôts sur les sociétés : (1.164 K€)

_Valorisation du patrimoine et variation de valeur

La valorisation droits inclus du patrimoine de la Société, au 31 décembre 2009, s'établit à 131,1 M€. A périmètre constant, elle subit une baisse de 13,9 % comparée à la valorisation au 31 décembre 2008 compte tenu de la hausse continue des taux de capitalisation et de l'amorce d'une baisse des loyers de marché (ERV).



24, PLACE VENDÔME

_Besoin en fonds de roulement

La structure des emplois et ressources de SIIC de Paris 8^{ème} est favorable puisque les créances d'exploitation sont supérieures aux dettes d'exploitation : au 31 décembre 2009, le besoin en fonds de roulement de la Société s'élève ainsi à 1.265 K€ et se décompose comme suit :

- _Les créances d'exploitation, d'un montant de 4.800 K€ ;
- _Les dettes d'exploitation, d'un montant de 3.535 K€.

Le détail des créances et des dettes d'exploitation est disponible au paragraphe 4.2.1. « *Risques de liquidité – Financement du besoin en fonds de roulement* ».

_Endettement net et ratio loan-to-value (LTV)

L'endettement net de SIIC de Paris 8^{ème} a légèrement augmenté au cours de l'exercice, passant de 13.970 K€ à 23.664 K€. La dette brute a été réduite de 29.506 K€ au 31 décembre 2008 à 25.121 K€ au 31 décembre 2009, soit une réduction de 17 % sur un an, mais la trésorerie de SIIC de Paris 8^{ème} s'est également réduite, passant de 15.535 K€ au

31 décembre 2008 à 1.457 K€ au 31 décembre 2009. La baisse de la valeur du patrimoine, de 13,9 %, entre le 31 décembre 2008 et le 31 décembre 2009, contribue également à la hausse du ratio *loan-to-value*. En conséquence, des éléments décrits ci-avant, le ratio *loan-to-value* passe de 9,17 % (droits inclus) fin 2008 à 18,05 % (droits inclus) fin 2009.

_Actif net réévalué

L'actif net réévalué de reconstitution droits inclus est en baisse de 21 %, soit de (28.834 K€), et ce compte tenu de la réduction de la valeur de reconstitution droits inclus du patrimoine générant une plus-value sur le patrimoine après impôts moindre, comparé à l'exercice 2008. La réduction de l'actif net réévalué est également influencée par la diminution des capitaux propres, détaillée ci-après au paragraphe 10.1. « *Capitaux propres* ».

3.2. SIIC DE PARIS 8^{ÈME} ET LA BOURSE

L'action SIIC de Paris 8^{ème} est cotée à Euronext Paris – Compartiment C sous le code ISIN FR0000077844. Le titre SIIC de Paris 8^{ème} fait partie de l'indice « IEIF SIIC France ».

_Principaux chiffres statistiques 2009

Le nombre total d'actions composant le capital social de SIIC de Paris 8^{ème} a varié au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009 compte tenu de :

- _La division par cinq de la valeur nominale des actions, soit de 15,00 € à 3,00 €, décidée par l'Assemblée Générale du 04 mai 2009 et devenue effective le 03 novembre 2009, portant le nombre des actions en circulation de 2.000.000 à 10.000.000.

Les données ci-après sont ajustées pour prendre en compte la division de la valeur nominale des actions décrite ci-avant. Le nombre total de titres échangés en 2009 s'est établi à

100.034 (en équivalent nouveaux titres) contre 120.575 titres en 2008, pour un volume total de transactions de 1,1 M€ contre 1,3 M€ en 2008. Il en résulte un nombre moyen mensuel de titres échangés de 8.336 titres, pour un volume moyen mensuel de transaction de 92 K€.

Le prix moyen de transaction, qui prend en compte le nombre de titres échangés, est de 11,09 € par action en 2009, à comparer à 10,60 en 2008.

Le cours moyen du titre s'est établi à 10,54 € en 2009, à comparer à 10,89 € en 2008.

Aucune activité hors marché n'a été constatée concernant les titres SIIC de Paris 8^{ème} au cours de l'année 2009.

_Évolution des cours en 2009

La hausse du cours, en équivalent du cours retraité de la division par cinq du nominal de l'action, a été continue sur l'année :

- _Au 02 janvier 2009 : 9,60 € ;
- _Au 31 décembre 2009 : 11,90 € ;
- _Plus bas de l'année 2009 : 9,60 €, le 02 janvier 2009 ;
- _Plus haut de l'année 2009 : 12,10 € le 15 décembre 2009.

TABLE 3. ÉVOLUTION DES COURS EN 2009 VS. 2008

(Montants en euros)

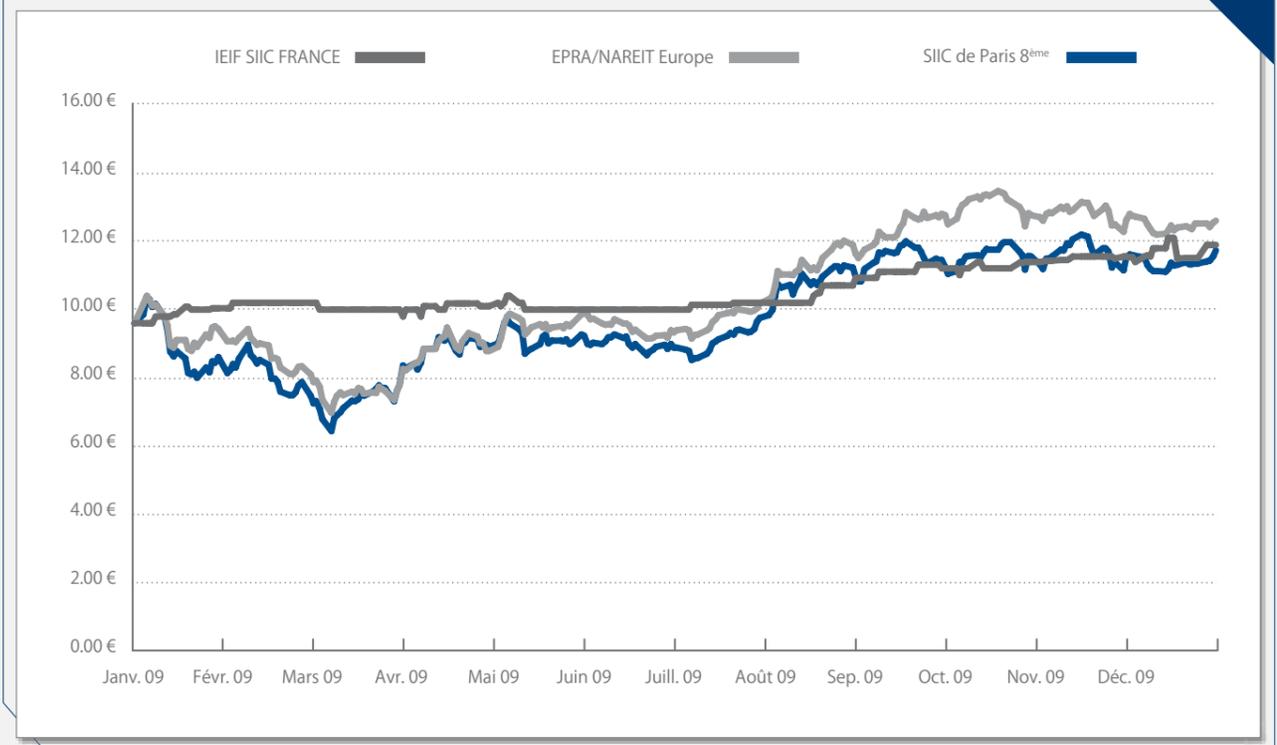
	2009		2008	
	Max.	Min.	Max.	Min.
Janvier	10,08	9,60	11,60	10,90
Février	10,20	10,04	11,00	10,60
Mars	10,20	10,00	11,00	11,00
Avril	10,18	9,80	11,34	11,00
Mai	10,40	10,00	11,34	11,12
Juin	10,00	10,00	11,34	10,80
Juillet	10,20	10,00	11,15	11,00
Août	10,70	10,20	11,16	11,15
Septembre	11,30	10,92	11,36	11,16
Octobre	11,40	11,00	11,40	10,00
Novembre	11,56	11,40	10,04	9,40
Décembre	12,10	11,40	9,60	9,20
Année entière	12,10	9,60	11,60	9,20

Évolution comparée aux indices de référence du secteur

Les marchés financiers ont été marqués, sur l'année 2009, par une baisse des valeurs immobilières jusqu'en mars 2009, puis une stagnation jusqu'au début du second semestre 2009 et enfin une légère reprise sur le second semestre 2009. En fin d'année 2009, l'indice Euronext IEIF SIIC France montre une hausse globale

de 31,3 % et l'indice EPRA/NAREIT Europe, une hausse de 22,3 %. Le cours de SIIC de Paris 8^{ème} a stagné au cours des 9 premiers mois de l'année 2009, puis a cru au cours des 3 derniers mois pour présenter une hausse globale de 24 % au cours de l'exercice 2009, soit mieux que l'EPRA/NAREIT Europe.

TABLE 4. ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE DE SIIC DE PARIS 8^{ÈME} EN ACCORD AVEC LES INDICES SECTORIELS



FACTEURS DE RISQUE

4.1. RISQUES LIÉS À L'ACTIVITÉ	22
_1. RISQUES CLIENTS / RISQUES LOCATIFS	22
_2. RISQUES LIÉS À LA COMMERCIALISATION DE SURFACE VACANTE	23
_3. RISQUES LIÉS AUX CHANGEMENTS DE CYCLE : IMPACTS SUR LES LOYERS OU LES VALORISATIONS	23
_4. RISQUES LIÉS AUX OPÉRATIONS DE CESSIONS ET D'ACQUISITIONS D'ACTIFS IMMOBILIERS	24
_5. RISQUES LIÉS À LA CONCURRENCE SUR LES MARCHÉS IMMOBILIERS	24
_6. RISQUES LIÉS AUX FOURNISSEURS ET AUTRES PRESTATAIRES	25
4.2. RISQUES FINANCIERS	25
_1. RISQUES DE LIQUIDITÉ / FINANCEMENT DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	25
_2. RISQUES DE TAUX	26
_3. RISQUES DE CHANGE	28
_4. RISQUES SUR ACTIONS	28
_5. RISQUES LIÉS AUX ENGAGEMENTS PRIS PAR LA SOCIÉTÉ – HORS BILAN	29
4.3. RISQUES JURIDIQUES, RÉGLEMENTAIRES ET FISCAUX	30
_1. RISQUES DE NATURE GOUVERNEMENTALE, ÉCONOMIQUE, BUDGÉTAIRE, MONÉTAIRE OU POLITIQUE	30
_2. FAITS EXCEPTIONNELS ET LITIGES	30
_3. RÉGLEMENTATION ET RISQUES LIÉS À SON ÉVOLUTION	31
_4. RISQUES LIÉS AU RÉGIME SIIC	31
4.4. RISQUES LIÉS À LA GOUVERNANCE DE LA SOCIÉTÉ	33
_1. RISQUES LIÉS À L'INFLUENCE EXERCÉE SUR LA SOCIÉTÉ PAR SON ACTIONNAIRE DE RÉFÉRENCE	33
_2. RISQUES LIÉS À LA DÉPENDANCE À L'ÉGARD DES DIRIGEANTS ET DES COLLABORATEURS CLÉS	33
4.5. RISQUES RÉSULTANT DE L'EXERCICE PAR LA SOCIÉTÉ DE SON ACTIVITÉ	34
_1. CONSÉQUENCES ENVIRONNEMENTALES DE L'ACTIVITÉ	34
4.6. ASSURANCES ET COUVERTURE DES RISQUES	34
4.7. REVUE DES RISQUES	34

4.1. RISQUES LIÉS À L'ACTIVITÉ

_1. Risques clients / risques locatifs

L'activité locative de SIIC de Paris 8^{ème} assure une bonne visibilité quant à l'évolution du résultat récurrent. Son portefeuille de 5 immeubles représentant 13.766 m² est occupé par 22 locataires ; 4 locataires supplémentaires louent exclusivement des parkings. En 2009, le premier locataire de la Société représente 14 % des loyers annuels, les 5 premiers locataires représentent 59 % des loyers annuels et enfin, les 10 premiers locataires représentent 78 % des loyers annuels. La gestion du risque de contrepartie dans l'activité locative de SIIC de Paris 8^{ème} reste, par conséquent, une préoccupation majeure de la Société.

La stratégie clairement affichée étant la sécurisation des revenus sur le long terme, la qualité des signatures est l'un des premiers critères retenus. Les locataires des actifs de SIIC de Paris 8^{ème} sont - compte tenu des caractéristiques du patrimoine - constitués majoritairement de surfaces de bureaux localisés dans le quartier central des affaires ; des entreprises dont la notoriété et la solidité financière sont parfaitement avérées. Une répartition sectorielle des locataires est disponible au Chapitre 6.1.4. du présent Document de Référence : « *Activité locative – Répartition des locataires* ».

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 %. A ce titre, au 31 décembre 2009, des charges de créances douteuses d'un montant de 680.713 €, liées principalement au litige commercial expliqué plus en détail au paragraphe 4.3.2. « *Faits exceptionnels et litiges* », sont enregistrés dans les comptes de SIIC de Paris 8^{ème}. Les créances de loyers classées en douteux sont provisionnées à 100 % de leur montant hors taxe.

SIIC de Paris 8^{ème} conserve une relation étroite avec chacun des locataires en place et suit régulièrement les échéances des baux afin de prévenir tout départ. SIIC de Paris 8^{ème} veille également avec ses prestataires gestionnaires experts aux exigences futures et aux attentes de ses locataires. Elle entretient régulièrement son patrimoine avec la réalisation de travaux de rafraîchissement, d'embellissement ou de rénovation lourde adéquats.

La Société dispose également d'une garantie « Pertes de Loyers » pour l'activité locative, qui couvre trois ans de loyers.



141, BOULEVARD HAUSSMANN

_2. Risques liés à la commercialisation de surface vacante

À la fin du bail d'un locataire, sans renouvellement du contrat ou après éviction d'un de ses locataires, SIIC de Paris 8^{ème} devra procéder à la commercialisation des surfaces vacantes. Cette commercialisation pourra être impactée par l'importance de la demande correspondant au bien proposé et par le contexte économique en général rendant plus ou moins longue la durée de commercialisation. Par ailleurs, cette commercialisation dépend également des niveaux de loyers attendus sur le bien proposé à la location, niveaux de loyers ayant une conséquence directe sur les rendements locatifs dégagés par la Société et donc sur ses résultats.

Comme expliqué précédemment, la Société gère au mieux le risque de contrepartie afin d'éviter les évictions et le remplacement d'un locataire, notamment grâce à la mise en place, pour chaque actif, d'un plan prévisionnel sur 3 ans. SIIC de Paris 8^{ème} peut ainsi anticiper l'échéance d'un bail non renouvelé et prévoir au cas par cas, des travaux de rafraîchissement, d'embellissement ou de rénovation lourde lui permettant d'assurer un entretien régulier de son patrimoine et de l'amener progressive-

ment aux meilleures normes de sécurité et de qualité environnementale, et de se conformer aux exigences de ses locataires.

SIIC de Paris 8^{ème}, analysera au cas par cas, le meilleur équilibre entre le montant des travaux à effectuer et le loyer de commercialisation possible en débat avec des professionnels experts. En conséquence, les rendements locatifs sont optimisés tout comme la durée moyenne de commercialisation.

Par ailleurs, la Société contracte toujours avec plusieurs professionnels reconnus de la place sur la base de mandats de commercialisation co-exclusifs, dont la rémunération est basée sur le résultat et en fonction du respect du calendrier fixé, ce qui permet d'optimiser la durée de commercialisation et les dépenses afférentes.

Compte tenu de la gestion active des actifs et des locataires, des travaux de rénovation adéquats, et d'une veille proactive des échéances des contrats de bail, la Société affiche un taux de vacance très faible de 2,14 % au 31 décembre 2009.

_3. Risques liés aux changements de cycle : impacts sur les loyers ou les valorisations

Le patrimoine de la Société, situé exclusivement dans les meilleurs quartiers d'affaires de Paris et constitué de 5 immeubles indépendants, semble particulièrement adapté pour résister aux cycles immobiliers. Néanmoins, les évolutions macroéconomiques de l'activité en général peuvent influencer la demande de surface de bureaux et donc avoir un impact sur les résultats de la Société.

Les loyers de la Société sont indexés sur l'ICC. La Société a mis en place un plan prévisionnel à 3 ans faisant intervenir le jeu de l'indexation des loyers, des loyers de relocation, des taux de vacance liés aux travaux nécessaires après départ du locataire et de l'effet des acquisitions éventuelles. Ce plan prévisionnel permet d'anticiper, sauf événement exceptionnel, l'évolution régulière des loyers de la Société. Ce plan à 3 ans est revu deux fois par an sur des bases tenant compte en temps réel des dernières analyses de marché établies par les professionnels de l'immobilier parisien.

SIIC de Paris 8^{ème} 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 la Société 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.



9, AVENUE PERCIER



142, BOULEVARD HAUSSMANN

_4. Risques liés aux opérations de cessions et d'acquisitions d'actifs immobiliers

La stratégie de développement de SIIC de Paris 8^{ème} est ciblée sur les actifs de bureaux détenus en pleine propriété, situés à Paris dans le quartier central des affaires et développant une surface moyenne supérieure à 2.000 m². Les actifs à la vente répondant à ces critères sont peu nombreux, et suivant l'état concurrentiel du marché (se référer à la partie 4.1.5. « Risques liés à la concurrence sur les marchés immobiliers », leur acquisition peut s'avérer plus ou moins difficile tant en termes de délai que de conditions de prix. La Société ne peut pas garantir que des opportunités d'acquisition se matérialiseront à des conditions de marché et dans des délais satisfaisants. Par conséquent, la stratégie de développement pourrait en être affectée. Par ailleurs, le processus d'arbitrage concernant certains actifs du portefeuille peut également être influencé par les conditions

de marché : la Société pourrait ne pas pouvoir céder dans des conditions de marché ou dans des délais satisfaisants certains actifs qui ne correspondraient pas totalement ou plus à la stratégie et au positionnement de SIIC de Paris 8^{ème}. La Société s'efforce d'appréhender et d'anticiper les évolutions macroéconomiques et spécifiques du marché immobilier afin d'adapter sa politique d'acquisitions et de cessions. Enfin, les projets d'acquisition ou de cession d'actifs font l'objet d'une analyse économique, commerciale, financière et juridique avant d'être soumis au Comité de Direction du Groupe SIIC de Paris après consultation des membres du Comité d'audit de SIIC de Paris et du Conseil d'administration de SIIC de Paris 8^{ème}. Les diligences techniques sont effectuées par le réseau d'experts du Groupe SIIC de Paris, en sus des expertises réglementaires.

_5. Risques liés à la concurrence sur les marchés immobiliers

Dans la conduite de ses activités, la Société est en concurrence avec de nombreux acteurs pour l'acquisition de biens immobiliers : OPCI, SCPI, institutionnels et assureurs, fonds d'investissement français et étrangers, promoteurs, utilisateurs, investisseurs privés, foncières SIIC et non-SIIC. Certains bénéficient d'une surface financière supérieure, de conditions d'emprunt facilitées et/ou d'un patrimoine plus important, qui leur permettent d'être plus dynamiques dans leur gestion patrimoniale. Dans cet environnement concurrentiel, la stratégie de développement de la Société, pourrait être affectée en termes de calendrier des investissements qu'elle est susceptible de réaliser, impactant à plus ou moins long terme sa croissance et ses résultats futurs. Mais, grâce à une gestion optimisée de sa trésorerie et de son endettement, la Société est en mesure de développer sa stratégie de croissance, en bonne place face à ses concurrents. Il est rappelé que la Société bénéficiant du statut SIIC, le cessionnaire jouit également, dans certains cas, d'une fiscalité avantageuse. Par ailleurs, la Société effectue toutes les diligences nécessaires avant toute opération visant à augmenter la taille de son patrimoine dans l'optique d'optimiser ses rendements locatifs. Pour plus de détails, sur le statut SIIC et les conséquences de la suspension temporaire du régime pour SIIC de Paris 8^{ème}, se reporter au paragraphe 4.3.4. « Risques liés au régime SIIC ».

_6. Risques liés aux fournisseurs et autres prestataires

SIIC de Paris 8^{ème} n'a pas de fournisseur ou de contrepartie dont l'importance soit déterminante pour l'activité de la Société. Par ailleurs, SIIC de Paris 8^{ème} n'a pas de contrats de longue durée avec quelque partenaire ou fournisseur que ce soit, afin de garder la flexibilité nécessaire à la valorisation de son patrimoine. En matière de commercialisation des locaux, la Société conclut en général des mandats coexclusifs avec des professionnels reconnus de la place, pour une durée déterminée et pour un seul projet à la fois. De la même façon, pour ses projets de rénovation, de construction ou de simples travaux de mise aux normes, la Société procède par appels d'offres et contracte avec différents prestataires pour un projet donné et selon un mandat précis à durée déterminée. Dans le but de valoriser au mieux son patrimoine, SIIC de Paris 8^{ème} a également contracté différents accords en matière d'assistance et de gestion technique. L'intégralité du patrimoine est réparti sur différents prestataires experts afin de garder la flexibilité nécessaire dans la gestion de son patrimoine

et de minimiser sa dépendance. L'objet de leur mandat porte sur l'administration et la surveillance générale de l'immeuble, la gestion des charges de fonctionnement de l'immeuble, la gestion technique, la relation avec les locataires et la relation avec la copropriété si nécessaire. Conformément aux articles L. 441-6-1 et D. 441-4 du Code de commerce et à l'article 24 de la loi LME du 04 août 2008, SIIC de Paris indique ci-après les informations relatives aux délais de paiement des fournisseurs. Au 31 décembre 2009, le solde des dettes à l'égard des fournisseurs s'élève à 190 K€ dont 160 K€ de factures non parvenues. Le solde, soit 30 K€, est intégralement constitué de dettes non échues. De même, il n'existe à cette date, aucune facture dont le délai de paiement pourrait être supérieur à 30 jours du fait d'une contestation de la facturation. Le solde de la dette fournisseur au 31 décembre 2009 ne comprend aucune dette dont les délais de règlement ne sont pas soumis à la loi française. Sur l'exercice 2009, le délai moyen de paiement des fournisseurs a été systématiquement inférieur à 30 jours.

4.2. RISQUES FINANCIERS

_1. Risques de liquidité - Financement du besoin en fonds de roulement

Le risque de liquidité est traditionnellement faible compte tenu de la structure des emplois et ressources de SIIC de Paris 8^{ème}. Au 31 décembre 2009, le besoin en fonds de roulement de la Société s'élève à 1.265 K€ :

- Les créances d'exploitation, d'un montant de 4.800 K€, sont constituées de :
- _2.366 K€ de créances de location simple, soit principalement les loyers à percevoir du 1^{er} trimestre 2010 ;
 - _2.072 K€ de débiteurs divers, composés de :
 - _Créances sur l'état pour 547 K€ : un acompte sur l'impôt des sociétés au titre de l'exercice 2009 pour un montant de 512 K€, un crédit de TVA de 4 K€ et de la TVA sur factures non parvenues pour 26 K€ ;
 - _Le solde du compte courant consenti à SIIC de Paris ainsi que des intérêts courus non échus y afférent, soit un montant total de 984 K€. Il est intégralement constitué du prélèvement de 20 % résultant de la distribution de l'acompte sur dividende du 23 décembre 2009 et dont la charge est assumée par SIIC de Paris ;
 - _541 K€ d'autres créances diverses ;
 - _362 K€ d'avances et acomptes sur travaux.



9, AVENUE PERCIER

Les dettes d'exploitation, d'un montant de 3.535 K€, sont constituées de :

- _ 1.850 K€ de produits constatés d'avance, constitués exclusivement de loyers et charges facturés au titre du premier trimestre 2010.
- _ 1.475 K€ de dettes fiscales et sociales à moins d'un an, dont 984 K€ au titre du prélèvement de 20 % sur la partie versée à SIIC de Paris de l'acompte sur le dividende 2009 ;
- _ 190 K€ de dettes fournisseurs ;
- _ 20 K€ d'autres dettes constituées exclusivement des jetons de présence au titre du second semestre 2009.

La Société ne considère pas être exposée au risque de liquidité au cours de l'exercice 2009, ni au cours des exercices futurs. De plus, ses capacités d'accès au crédit sont jugées excellentes : elle bénéficie de plusieurs lignes de crédit dont celle de la Banque Palatine pour 20 M€ et celle du Crédit du Nord pour 2 M€. Un tableau des échéances des créances et des dettes sur les établissements de crédit est repris au paragraphe 10.3. du présent Document de Référence : « Conditions d'emprunt et structure de financement ».

Des détails concernant les engagements de SIIC de Paris 8^{ème} au titre de ses emprunts sont disponibles au paragraphe 10.4. « Restriction éventuelle à l'utilisation de capitaux ».

Les faits générateurs relatifs aux clauses de défauts et d'exigibilité anticipée ne sont pas détaillés ici, leur probabilité d'occurrence étant nulle.

2. Risques de taux

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 conclus avec ses locataires.

Au-delà, la maison-mère de la Société a procédé à l'acquisition de swaps dont l'objectif est de se prémunir contre une augmentation des taux d'intérêt, l'intégralité de sa dette étant contractée à taux variable. 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. Au 31 décembre 2009, la Société ne possède pas d'actifs financiers.

Les seuls engagements hors bilan influencés par la variation des taux d'intérêt sont les engagements hors bilan reçus, constitués exclusivement des autorisations de découvert ou de crédit accordées par les établissements bancaires. Au 31 décembre 2009, la position du découvert consenti par la Banque Palatine est débitrice de 4.152 K€. Cette ligne porte intérêt au taux EURIBOR 3 mois,

augmenté de 50 points de base.

Les engagements hors bilan sont détaillés en Note 13 des comptes sociaux présentés au Chapitre 20 du présent Document de Référence : « Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de SIIC de Paris 8^{ème} ».

Depuis le 06 juin 2009, date de remboursement définitif du prêt LCF - Natixis, la dette résiduelle est composée exclusivement des capitaux restant dus sur les prêts à long terme contractés auprès d'EuroHypo. Ces prêts sont tous conclus à taux variable. 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 oeuvre compte tenu des opérations envisagées. La couverture de l'endettement de SIIC de Paris 8^{ème} est assurée au niveau du Groupe SIIC de Paris par la mise en place en juin 2007 d'une couverture constituée de 8 swaps pour un montant total de 318,6 M€.

A titre d'information, il est ici précisé que le taux de refinancement de l'exercice 2009 s'est établi à 2,61 % en données brutes et à 2,04 % net des produits financiers.



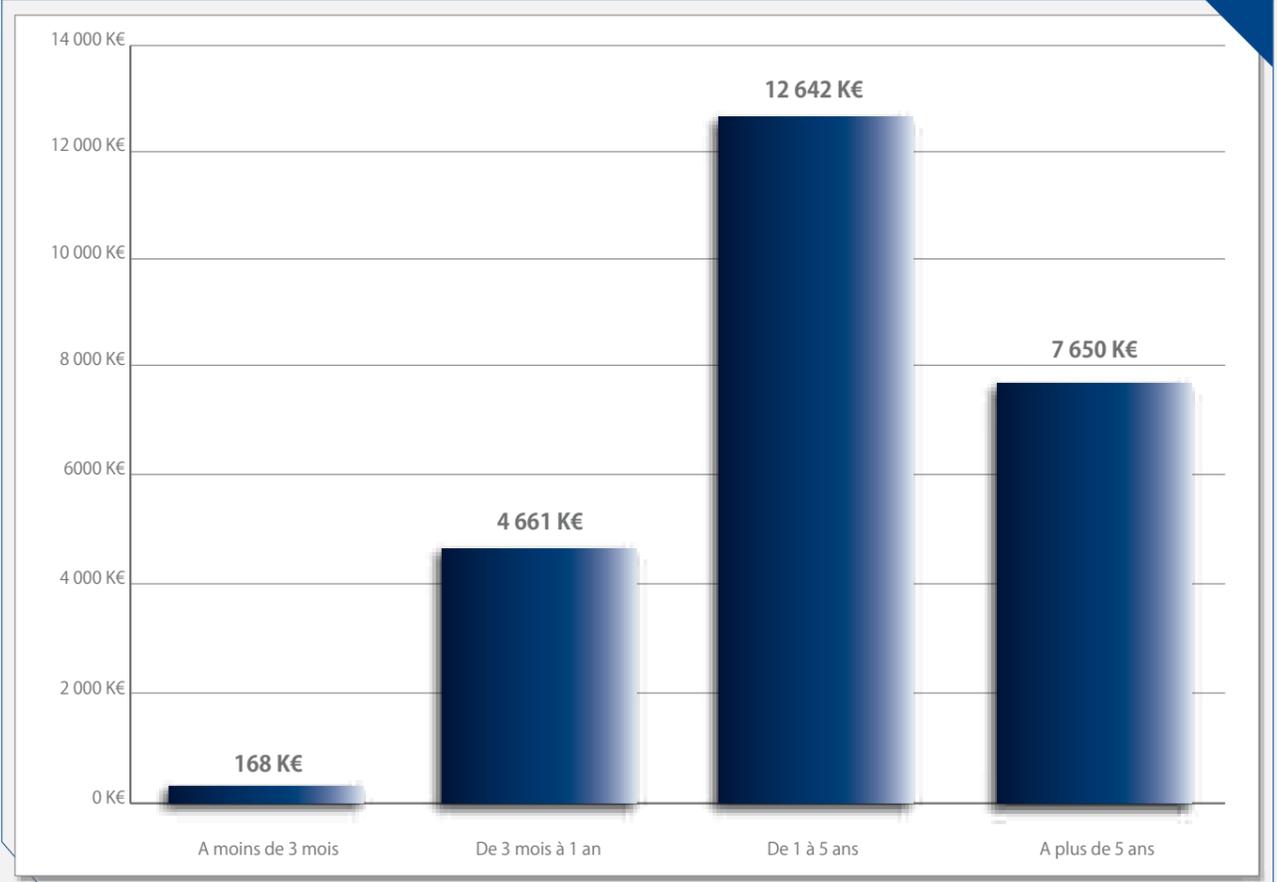
12, BOULEVARD MALESHERBES

TABLE 5. DÉTAIL DE L'ENDETTEMENT DE SIIC DE PARIS 8^{ÈME} AU 31 DÉCEMBRE 2009

Prêt / Crédit	Date de début	Date de fin	Intérêts 2009 (K€)	Dettes 2009 (K€)	% de la dette totale au 31/12/2009	Taux d'intérêt		Acquisition financée
Prêt Natixis LCF SDP 8	31/01/2000	30/06/2009	122	0	0,0 %	EURIBOR 3M	+ 0,65 %	9, avenue Percier
dont Prêt LCF SDP 8	31/01/2000	30/06/2009	20	0	0,0 %	EURIBOR 3M	+ 0,65 %	9, avenue Percier
dont Prêt Natixis SDP 8	31/01/2000	30/06/2009	102	0	0,0 %	EURIBOR 3M	+ 0,65 %	9, avenue Percier
Prêt EuroHypo N° 43 SDP 8	23/12/1999	23/12/2011	30	1.258	5,0 %	EURIBOR 3M	+ 0,70 %	12, boulevard Malesherbes
Prêt EuroHypo N° 58 SDP 8	21/06/2000	21/06/2012	173	7.186	28,6 %	EURIBOR 3M	+ 0,50 %	39, avenue Pierre 1 ^{er} de Serbie
Prêt EuroHypo N° 77 SDP 8	22/01/2001	22/01/2013	92	3.875	15,4 %	EURIBOR 3M	+ 0,60 %	141, boulevard Haussmann
Prêt EuroHypo N° 87 SDP 8	10/03/2003	10/03/2015	205	8.650	34,4 %	EURIBOR 3M	+ 0,60 %	142, boulevard Haussmann
Crédit Palatine SDP 8	06/07/2009	31/07/2010	0	4.152	16,5 %	EURIBOR 3M	+ 0,50 %	na
Total			622	25.121	100 %			

Les échéances des dettes sur établissement de crédit sont décrites dans la Note 7 des comptes sociaux et reprises dans le graphique présenté ci-après. Le montant de 25.121 K€ est composé pour 20.969 K€ de prêts long terme dont 13.783 K€ garantis par des sûretés réelles consenties aux banques.

TABLE 6. ÉCHÉANCE DES EMPRUNTS DE SIIC DE PARIS 8^{ÈME} AU 31 DÉCEMBRE 2009





141, BOULEVARD HAUSSMANN

La maturité moyenne de la dette est de 3,17 années et le taux de refinancement spot au 31 décembre 2009 est de 1,373 % contre 3,74 % au 31 décembre 2008. L'analyse de sensibilité du taux EURIBOR, taux de référence des 5 emprunts contractés par SIIC de Paris 8^{ème} permet de comprendre l'impact d'une hausse des taux, phénomène auquel SIIC de Paris 8^{ème} est exposée. La position nette au 31 décembre 2009 est de 25.121 K€. En considérant le taux EURIBOR au 31 décembre 2009 : 0,700 %, et la marge appliquée à chacun des 5 emprunts, une variation de 1 % à la hausse de l'EURIBOR aurait un impact sur la position nette pour une durée de 12 mois de 251 K€ d'intérêts supplémentaires, soit une hausse

de 40 % des frais financiers potentiels liés à ces 5 emprunts. Il est également rappelé qu'au 31 décembre 2009, SIIC de Paris possède une position débitrice en compte courant de 983.984,40 € favorable à SIIC de Paris 8^{ème}. Le compte courant existant entre SIIC de Paris 8^{ème} et SIIC de Paris a généré 1.832,00 € de produits financiers au cours de l'exercice 2009. La convention de compte courant prévoit que les avances en compte courant effectuées portent intérêt au taux légal (taux maximum fiscalement déductible publié par l'administration fiscale) fixé à 3,94 % pour la période 2009. S'agissant d'un taux fixe, il n'existe pas de risque de taux lié à ce compte courant.

_3. Risques de change

Le risque de change est nul compte tenu de l'activité locale de la Société.

_4. Risques sur actions

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 (environ 3 mois et selon l'anticipation de ses besoins futurs de liquidité), uniquement des produits sans risque de capital, c'est-à-dire des SICAV, FCP de trésorerie ou certificats de dépôt - auprès d'institutions financières de premier plan, Banque Palatine uniquement. Elle ne prend aucun risque financier dans sa politique de placement de trésorerie. Au 31 décembre 2009, la Société ne possède plus d'actifs financiers.

ACTIONS AUTODÉTENUES

Les actions propres ont été acquises dans le cadre des autorisations données par les Assemblées Générales, en vue notamment de la régularisation des cours. Comme précisé à l'article L 225-210 du Code de commerce, les actions possédées par la Société ne donnent pas droit aux dividendes et sont privées de droits de vote. Au cours de l'année 2009, la société a procédé à l'achat de 6.661 titres pour un montant total de 68.490 € et à la vente de 11.569 de ces mêmes titres pour un montant total de 122.868 €.

Les plus values constatées dans les comptes sur les cessions de titres autodétenues s'élèvent à 74 K€ à la fin de l'année. Le 25 juillet 2005, SIIC de Paris 8^{ème} a confié à ODDO, en vue de l'animation du cours du titre, un contrat de liquidité qui a fait l'objet d'un avenant le 02 décembre 2008 destiné à effectuer un apport complémentaire de 80 K€ en numéraire. Au 31 décembre 2009, les moyens alloués à ce contrat de liquidités s'élevaient à 3.092 titres et 140 K€ en espèces. L'analyse de sensibilité du cours de bourse de SIIC de Paris 8^{ème}, permet de comprendre l'impact d'une baisse du cours, phénomène auquel SIIC de Paris 8^{ème} est exposé. Une baisse de 10 % du cours de bourse de SIIC de Paris 8^{ème} soit compte tenu du prix de 11,90 € par action au 31 décembre 2009, un cours de bourse à 10,71 €, réduirait la plus-value de cession de titres autodétenues à 24 K€ avec la prise en compte d'une imposition à 16,5 % soit une baisse de 67 % de la plus-value constatée dans les comptes sur la cession de titres autodétenues à 72 K€ pour l'exercice 2009.

AUTRES VMP

Au 31 décembre 2009, SIIC de Paris 8^{ème} compte dans ses livres 1.203 K€ de valeurs mobilières de placement (VMP) soit deux certificats de dépôts souscrits en octobre 2009, pour des montants de 400 et 800 K€, et à échéance avril 2010. Les taux de rémunération contractuels appliqués sont de 1,21 % et de 1,25 %. Au 31 décembre 2009, la plus-value latente sur ces certificats de dépôt est de 3 K€. Les intérêts courus sur VMP autres que titres autodétenus, s'élèvent à 118 K€ pour l'exercice 2009. S'agissant de taux fixes garantis à court terme, il n'existe pas de risque lié à ce placement. Les plus-values sur VMP autres que celles sur les titres autodétenus, enregistrées au titre de l'exercice 2009, s'élèvent à 118 K€, à comparer à 92 K€, au titre de l'exercice 2008.

_5. Risques liés aux engagements pris par la société – hors bilan

Les engagements hors bilan « donnés » sont constitués exclusivement des garanties hypothécaires consenties auprès d'Eurohypo pour 13.783 K€, à comparer à 21.966 K€ au 31 décembre 2008. Ces garanties hypothécaires sont liées aux prêts ayant permis de financer les acquisitions des actifs situés : 12, boulevard Malesherbes, 141 et 142, boulevard Haussmann à Paris 8^{ème} arrondissement. Les engagements hors bilan « reçus » sont constitués exclusivement des autorisations de découvert ou de crédit accordées par la Banque Palatine et le Crédit du Nord et utilisées au 31 décembre 2009 à hauteur de 4.152 K€, à comparer à 0 K€ au 31 décembre 2008 (ligne de découvert non utilisée). Le risque

lié à ces engagements hors bilan « reçus » est détaillé au paragraphe 4.2.2. du présent Document de Référence : « Risques de taux ». La ligne de découvert autorisé consentie par la Banque Palatine pour un montant maximum de 20 M€ a été renouvelée le 06 juillet 2009 au taux EURIBOR 3 mois +0,50 % à échéance du 31 juillet 2010. Le montant de 2 M€ de crédit contracté auprès du Crédit du Nord est à échéance du 31 mars 2010, les conditions en sont : EURIBOR 3 mois +0,30 %. Les engagements hors bilan sont détaillés en Note 13 des annexes sociales, repris dans le tableau ci-après.

TABLE 7. RÉCAPITULATIF DES ENGAGEMENTS HORS-BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2009

(Montants en euros)

	31/12/2009	31/12/2008
Engagements donnés	13.782.958	21.965.620
Dont Engagements de garantie en faveur d'établissements de crédit	13.782.958	21.965.620
Dont Engagements d'achat		
Engagements reçus	17.847.602	32.000.000
Dont Engagements de financement reçus d'établissements de crédit	17.847.602	32.000.000
Dont Engagements de garantie reçus d'établissements de crédit		
Engagements sur contrats financiers à terme		
Dont Contrats d'échange de taux d'intérêts (SWAPS)		
Dont Contrats de garantie de taux plafond (CAPS)		

4.3. RISQUES JURIDIQUES, RÉGLEMENTAIRES ET FISCAUX

_1. Risques de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique

La Société n'identifie pas à ce jour de facteur de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique ayant influencé dans le passé ou susceptible d'influencer dans l'avenir, sensiblement, de manière directe ou indirecte, les opérations de SIIC de Paris 8^{ème}.

_2. Faits exceptionnels et litiges

SIIC de Paris 8^{ème}, comme toute société foncière détenant des immeubles en vue de leur location, est exposée à des contentieux avec certains de ses locataires.

Au 31 décembre 2009, le principal litige de la Société, porte sur l'un des deux locataires de l'immeuble situé 142, boulevard Haussmann. Ledit locataire, qui occupe une surface de 886 m² sur les 2.101 m² que compte l'immeuble, a assigné SIIC de Paris 8^{ème} en nullité de bail au motif qu'il subsiste au rez-de-chaussée une surface d'habitation de 28 m², l'indemnisation subséquente dont il fait la demande s'élève à 2.903 K€. Cette surface est l'ancienne loge de gardien. La Société a effectué toute diligence auprès de la Maire de Paris en vue de régulariser cette situation et par courrier du 04 janvier 2010, les services compétents de la Marie de Paris ont confirmé que l'autorisation de changement d'affectation peut être consentie à titre individuel sur simple demande du preneur. La Société a adressé au preneur les pièces à renvoyer à l'administration aux fins de régularisation. Ainsi, le motif sur lequel repose l'assignation en nullité du bail n'est pas fondé.

Un autre litige, concerne le second locataire de l'immeuble situé 142, boulevard Haussmann. Celui-ci a assigné en référé SIIC de Paris 8^{ème} en raison d'une mauvaise régulation de la température de ses bureaux par la climatisation de l'immeuble. La demande de la société correspondant à une indemnité de 50 % des loyers HC/HT jusqu'au 31 décembre 2009, soit 729 K€. SIIC de Paris 8^{ème} conteste le montant de l'indemnité car les dysfonctionnements de la climatisation ont pour origine un

mauvais cloisonnement des bureaux par la société concernée. Un premier rendez-vous d'expertise s'est tenu dans les locaux de la société concernée le 23 décembre 2009. Un deuxième rendez-vous d'expertise a eu lieu le 27 janvier 2010 pour la pose de capteurs de température dans les bureaux. Les résultats relatifs aux relevés des températures d'hiver ont été obtenus, une deuxième pose de capteurs en vue d'établir le relevé des températures d'été est planifiée. Les résultats définitifs sont attendus pour le mois de septembre.

Concernant les litiges signalés dans le Document de Référence 2008, soient les litiges concernant les locataires de l'immeuble situé au 12, boulevard Malesherbes :

_Pour la surface à usage de commerce, SIIC de Paris 8^{ème} a accepté le plafonnement de loyers déterminé par le tribunal et le litige est clos.

_Pour la surface à usage d'hôtel, le litige est toujours en cours. L'expert indépendant a déterminé un loyer de 259 K€. L'affaire sera plaidée le 19 mars 2010. Toutefois, ce litige devrait s'éteindre dans le courant du 1^{er} semestre 2010, SIIC de Paris 8^{ème} ne contestant pas le montant fixé par l'expert. A la connaissance de la Société, il n'existe pas, à la date d'enregistrement du présent document, d'autres litiges susceptibles d'avoir une incidence significative sur sa situation financière, son patrimoine, son activité et ses résultats. Il n'y a pas eu de changement significatif de la situation financière ou commerciale du groupe survenu depuis la fin du dernier exercice pour lesquels les états financiers vérifiés ont été publiés.



9, AVENUE PERCIER

_3. Réglementation et risques liés à son évolution

RÉGLEMENTATION IMMOBILIÈRE ET DES BAUX COMMERCIAUX

Il existe, en matière de baux commerciaux, un nombre important de dispositions contractuelles d'ordre public relatives à la durée du bail, son renouvellement, le dépôt de garantie, l'indexation des loyers, etc. Plusieurs locataires de SIIC de Paris 8^{ème}, ont un bail à échéance triennale, dit « 3/6/9 » qui leur permet à l'issue de chaque période de mettre fin au bail. Dans certains cas, à l'échéance du bail et en cas de refus de renouvellement par le bailleur, le locataire peut bénéficier d'une indemnité d'éviction.

Par ailleurs, la Société pourrait être confrontée, comme tout acteur du secteur immobilier, à des modifications de la législation, de la réglementation ou de la jurisprudence imposant des nouvelles restrictions ou contraintes en matière de baux commerciaux, notamment en matière de durée, d'indexation et de plafonnement des loyers et de calculs des indemnités d'éviction dues aux locataires.

La Société est également tenue de respecter de nombreuses réglementations spécifiques ou générales régissant, entre autres, l'urbanisme commercial, la construction ou la rénovation de bâtiments, la santé publique, la sauvegarde de l'environnement et la sécurité des personnes.

Toute modification substantielle de ces réglementations est susceptible d'avoir un impact sur ses résultats d'exploitation et ses perspectives de développement.

Bien que SIIC de Paris 8^{ème} ne puisse garantir que les locaux vacants seront reloués immédiatement et à des conditions satisfaisantes notamment en termes de loyers, elle estime que la réglementation en matière de baux ne peut affecter que faiblement les résultats de la Société. Les risques liés à la commercialisation des actifs et les moyens de contrôle mis en place par la Société sont détaillés dans le paragraphe 4.1.2. « Risques liés à la commercialisation de surface vacante ».

_4. Risques liés au régime 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.

En contrepartie de l'exonération d'impôt sur les sociétés, les bénéfices des SIIC provenant du secteur exonéré sont obligatoirement distribués à hauteur de :

- _85 % pour les opérations liées à la location des actifs ;
- _50 % pour les plus values sur cessions d'actifs ;
- _100 % pour les dividendes reçus de filiales SIIC.

Le montant de cette distribution obligatoire est plafonné au

résultat net comptable et limité au résultat fiscal. En cas de déficit, le solde de l'obligation de distribution peut être reporté sur le premier exercice bénéficiaire suivant.

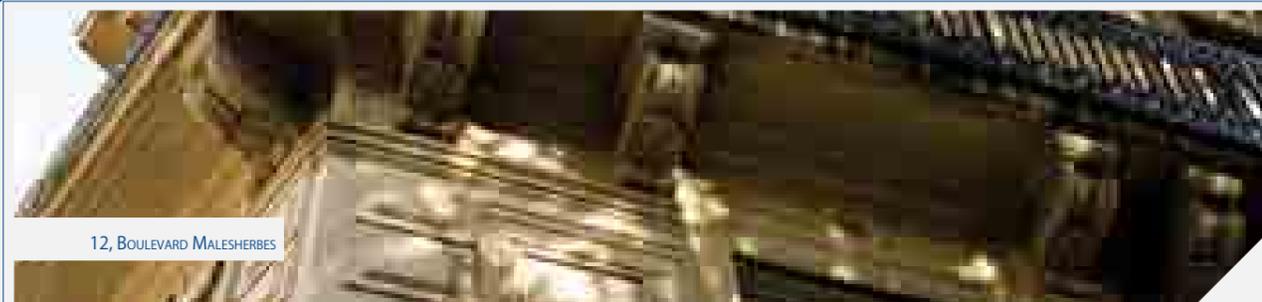
De même, l'obligation de conserver pendant cinq ans les actifs acquis qui permet le classement des opérations d'apports ou de cessions par des sociétés industrielles ou commerciales sous le régime de l'article 210E du Code général des impôts peut constituer une contrainte pour la Société.

La réglementation relative au régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) peut évoluer notamment lors des modifications des différentes Lois de Finances. Ces changements peuvent affecter l'activité de la Société et plus particulièrement le régime favorable actuel d'imposition dont elle bénéficie et par là-même les résultats nets futurs.

La Société veille au respect de l'ensemble des réglementations actuellement en vigueur et fera ses meilleurs efforts pour se conformer tant aux dispositions présentes qu'à leurs éventuelles évolutions.



142, BOULEVARD HAUSSMANN



12, BOULEVARD MALESHERBES

SEUIL DE DÉTENTION

La Loi de Finances rectificative pour 2006 prévoyait que le capital ou les droits de vote des SIIC existantes ne devaient 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). L'entrée en vigueur de cette condition de détention a été décalée au 1^{er} janvier 2010 afin de donner plus de temps aux SIIC qui ne respectent pas encore cette condition pour pouvoir conserver leur régime d'exonération. Si à compter de cette date, ce seuil de détention de 60 % est toujours dépassé par un ou plusieurs actionnaires agissant de concert, les résultats de la Société seront imposés à l'IS dans les conditions de droit commun. REALIA n'ayant pas réduit au 31 décembre 2009 sa participation au capital de SIIC de Paris en dessous du seuil de 60 %, SIIC de Paris et par conséquent SIIC de Paris 8^{ème} sont en suspension du régime SIIC pour l'exercice 2010.

SORTIE TEMPORAIRE DU RÉGIME SIIC

La sortie temporaire du régime d'exonération SIIC n'entraîne pas la perte du statut SIIC pendant l'exercice 2010. La Société conservant son statut de SIIC pendant l'exercice 2010, elle pourra continuer à acquérir des immeubles sous le régime de l'article 210 E, applicable jusqu'au 31 décembre 2011. Ce régime fiscal permet au vendeur de bénéficier d'un taux réduit d'imposition sur les ventes d'immeubles et certains autres actifs immobiliers à des SIIC ou assimilés. En cas de sortie temporaire ou suspension du régime SIIC en 2010, la société est imposée à l'Impôt sur les Sociétés (IS) dans les conditions de droit commun au cours de l'exercice 2010 sur l'ensemble de son activité à l'exception des plus-values de cession d'immeubles. Pour mémoire le taux de l'IS applicable est de 34,43%, en ce inclus la contribution complémentaire.

En cas de vente d'immeubles au cours de l'exercice 2010, la société serait imposée à l'impôt sur les sociétés sur les plus-values immobilières selon des règles particulières :

- _La plus-value imposable serait diminuée des amortissements déduits antérieurement des résultats SIIC exonérés, c'est-à-dire depuis l'exercice d'entrée de la société concernée dans le régime SIIC jusqu'au 31 décembre 2009. Le prix de revient brut de l'immeuble à prendre en compte pour le calcul de la plus-value imposable serait la valeur SIIC de l'immeuble retenue pour le calcul de l'*exit tax* ;
- _La plus-value serait taxée au taux de 19 % (Article 219 IV du CGI).

En cas de retour dans le régime SIIC à compter du 1^{er} janvier 2011,

les plus-values latentes SIIC acquises durant la période de suspension sur les immeubles, soit du 1^{er} janvier au 31 décembre 2010 seront imposées à l'IS au taux de 19 %. S'agissant des immeubles ayant fait l'objet de dépréciation au 31 décembre 2009, la plus-value latente acquise au cours de l'exercice 2010 devrait, en principe, être calculée abstraction faite de la dépréciation, c'est à dire à partir de la valeur nette SIIC de l'immeuble au 31 décembre 2009 après déduction des amortissements déduits depuis l'entrée dans le régime SIIC mais hors dépréciation, sous réserve des précisions attendues de l'administration fiscale.

La suspension du régime SIIC induit l'absence d'obligation de distribution sur l'exercice 2010.

PERTE DU RÉGIME SIIC

Si le seuil de détention de 60 % de l'actionnaire de référence de sa maison-mère n'était pas respecté au 31 décembre 2010, la Société sortirait définitivement du régime SIIC. Cette sortie du régime SIIC se ferait avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2010. Cette sortie intervenant dans les 10 ans de l'entrée dans le régime SIIC, les conséquences fiscales en seraient les suivantes :

- _Les plus-values soumises à Exit Tax lors de l'entrée de la Société dans le régime SIIC, soit le 1^{er} janvier 2003, feraient l'objet d'une imposition à l'IS au taux de droit commun (34,43 %) sous déduction de l'Exit Tax (16,5 %) déjà acquittée ;
- _La Société réintégrerait à son résultat fiscal 2010, exercice de sortie définitive du régime SIIC, le montant de son bénéfice distribuable au 31 décembre 2010 et correspondant à des résultats SIIC exonérés jusqu'au 31 décembre 2009 et non encore distribués au 31 décembre 2010 ;
- _La Société devrait acquitter une imposition supplémentaire de 25 % assise sur la somme des plus-values latentes sur les actifs SIIC acquises depuis l'entrée dans le régime SIIC diminuée d'un dixième par année civile passée dans le régime SIIC, c'est à dire jusqu'au 31 décembre 2009 ;
- _Les plus-values latentes sur les immeubles SIIC acquises entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2010 seraient imposées à l'IS au taux de 19 %.

IMPACT SUR SIIC DE PARIS 8^{ème}

En termes financiers, les impacts de la suspension du régime SIIC ont été estimés à environ 1,6 M€ pour SIIC de Paris 8^{ème}, dans l'hypothèse où n'interviendrait aucune cession d'immeuble sur l'exercice 2010.

Il a également été procédé à une estimation du coût de la perte définitive du régime SIIC. Ce coût serait de l'ordre de 7,1 M€ pour SIIC de Paris 8^{ème}.

4.4. RISQUES LIÉS À LA GOUVERNANCE DE LA SOCIÉTÉ

_1. Risques liés à l'influence exercée sur la Société par son actionnaire de référence

La Société est contrôlée à 82,0 % par SIIC de Paris, elle-même détenue à 84,28 % par REALIA Patrimonio SLU qui est par conséquent actionnaire de référence de la Société. L'actionnaire dispose de la majorité nécessaire pour contrôler la nomination des membres du Conseil d'administration. Le Conseil d'administration est actuellement composé de six administrateurs dont cinq sont liés à l'actionnaire de référence. Il n'existe aucun administrateur indépendant ou libre d'intérêts au sens de l'Association Française de Gestion Financière ; en effet celle-ci définit l'administrateur indépendant ou libre de droits comme un administrateur qui ne doit pas en particulier :

- _être salarié, mandataire social dirigeant de la Société ou d'une société de son groupe, ni l'avoir été dans les cinq dernières années ;
- _être salarié ou mandataire social dirigeant d'un actionnaire de référence de la Société ou d'une société de son groupe ;
- _être salarié ou mandataire social dirigeant d'un partenaire significatif et habituel, commercial, bancaire ou financier, de la Société ou des sociétés de son groupe ;
- _avoir été auditeur de la Société au cours des cinq années précédentes ;
- _être membre du Conseil d'administration de la Société depuis plus de douze ans.

Les différentes recommandations de l'AFEP-MEDEF et du rapport Bouton ajoutent qu'en particulier l'administrateur indépendant ne doit pas :

- _être mandataire social d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un mandataire social de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur ;
- _être client, fournisseur, banquier d'affaires, ou banquier de financement significatif de la Société ou pour lequel la Société représente une part significative de l'activité ;
- _avoir de lien familial proche avec un mandataire social.

Néanmoins, des mesures ont été prises pour éviter toute suspicion de contrôle abusif, et concernent notamment la

composition du Conseil d'administration qui comporte un administrateur représentant de l'un des deux plus importants actionnaires minoritaires, à savoir Les Assurances Mutuelles Le Conservateur, membre du Conseil d'administration depuis 1986, ainsi que deux censeurs, dont Monsieur Christian Cambier lié au FCP Valfrance, premier actionnaire minoritaire de SIIC de Paris 8^{ème}, chargés de veiller à la stricte application des statuts et prenant part aux délibérations du Conseil d'administration avec voix consultative.

Il est également précisé que la fréquence et le nombre des Conseils d'administration (se référer au paragraphe 16.1.4. « *Évaluation du Conseil d'administration* »), permettent une information et un contrôle continu de l'activité et des résultats de la Société. En particulier, toutes décisions d'investissement ou de désinvestissement sont systématiquement présentées au Conseil d'administration. De même, toute convention passée entre SIIC de Paris et SIIC de Paris 8^{ème} est automatiquement réputée réglementée, établie par des conseils indépendants, soumise préalablement aux Commissaires aux Comptes chargés d'émettre un rapport spécial, puis présentée au Conseil d'administration ainsi qu'à l'Assemblée Générale des Actionnaires. Le Chapitre 19. « *Opérations avec des apparentés* » est consacré à ce dernier point.

De plus, un règlement intérieur du Conseil d'administration a été adopté en mai 2007, et mis à jour le 30 juillet 2009, ainsi qu'une charte de l'administrateur en vue de définir les modalités d'organisation et de fonctionnement du Conseil d'administration, en complément des dispositions légales et statutaires en vigueur. Le règlement intérieur du Conseil prévoit notamment des dispositions relatives à la rémunération des administrateurs et à la transparence des décisions prises par cet organe d'administration.

La charte de l'administrateur précise les droits et les obligations des administrateurs notamment en ce qui concerne les conflits d'intérêt potentiels : « l'administrateur doit informer le Conseil d'administration, dès qu'il en a connaissance, de toute situation de conflit d'intérêt, même potentiel, et doit s'abstenir de participer aux débats et au vote de la délibération correspondante. Il doit présenter sa démission en cas de conflit d'intérêt permanent ».

L'ensemble des opérations avec des parties liées sont décrites au Chapitre 19 du présent Document de Référence « *Opérations avec des apparentés* ». Ce chapitre comprend également le rapport des contrôleurs légaux relatifs à ces opérations.

_2. Risques liés à la dépendance à l'égard des dirigeants et des collaborateurs clés

La Société ne comptant aucun effectif depuis le 1^{er} janvier 2008, elle ne peut être dépendante d'un quelconque collaborateur, par conséquent, la Société n'a pas souscrit d'assurance « hommes-clés ».

4.5. RISQUES RÉSULTANT DE L'EXERCICE PAR LA SOCIÉTÉ DE SON ACTIVITÉ

_1. Conséquences environnementales de l'activité

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, son patrimoine locatif propre est composé quasi-exclusivement de bureaux situés principalement 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 SIIC de Paris 8^{ème}, 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.

Dans le cadre de son activité, la Société ne peut garantir que tous ses locataires se conforment strictement à l'ensemble des réglementations qui leur sont applicables, et notamment en matière de santé publique, d'environnement, de sécurité, d'urbanisme et d'auto-risation d'exploitation. Les conséquences de telles éventuelles irrégularités seraient susceptibles d'entraîner l'application de sanctions pour la Société, en qualité de propriétaire, qui pourraient affecter ses résultats et sa situation financière. Néanmoins, la Société a signé plusieurs contrats de gestion avec des experts de la gestion d'actifs sur l'ensemble de son portefeuille afin de lui garantir un suivi dynamique des locataires et la gestion de tous conflits potentiels en relation avec les réglementations applicables aux locataires.

4.6. ASSURANCES ET COUVERTURE DES RISQUES

Le Groupe SIIC de Paris bénéficie actuellement d'un programme d'assurances contracté auprès de sociétés de premier plan, garantissant les dommages occasionnés à ses actifs immobiliers ainsi que les pertes d'exploitation ou de loyers consécutives pour des durées d'indemnisation variables en fonction des actifs considérés.

Le Groupe SIIC de Paris assure chacun des immeubles de son patrimoine par une police tous dommages sur la base des valeurs de reconstruction à neuf. 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 a fait le choix de contrats multirisques couvrant toutes les éventualités possibles de dommages à son patrimoine y compris les catastrophes naturelles et les risques d'attentats et d'actes de terrorisme. La limitation contractuelle d'indemnité est de 19.900 K€ par sinistre pour les actifs suivants : 39, avenue Pierre 1^{er} de Serbie, 141 et 142, boulevard Haussmann et 12, boulevard Malesherbes. La limitation contractuelle d'indemnité est de 49.900 K€ par sinistre pour l'actif situé 9, avenue Percier.

Concernant les travaux de rénovation - construction, le groupe SIIC de Paris a mis en place une couverture des risques liés à ce

type d'opérations via un protocole d'assurances « Tous risques chantiers » valable pour les opérations inférieures à 750 K€ et à 12 mois de travaux. Pour les opérations supérieures à 750 K€ et notamment les opérations de restructuration lourde des immeubles, la Société souscrit par chantier des polices spécifiques.

SIIC de Paris 8^{ème} dispose également d'une garantie « Pertes de Loyers » pour son activité locative, qui couvre trois ans de loyers.

La crise économique et financière actuelle, tout comme la survenance d'un ou d'une série de sinistres exceptionnels, pourraient conduire à une diminution de la couverture des polices ainsi qu'à une augmentation des primes risquant elle-même de remettre en cause en tout ou partie leur refacturation aux locataires ou d'affecter les budgets de développement.

La persistance de conditions économiques dégradées pourrait également affecter le taux de vacance, les primes d'assurances des immeubles vacants ne pouvant par définition être répercutés sur les locataires.

La Société estime que les polices d'assurances décrites ci-avant couvrent de manière raisonnable l'ensemble des risques majeurs inhérents à son activité.

4.7. REVUE DES RISQUES

SIIC de Paris 8^{ème} a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés dans le Chapitre 4. « Facteurs de risque » du Document de Référence. La société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité, se reporter au paragraphe 4.2.1. « *Risque de liquidité - Financement du besoin en fonds de roulement* » et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.



INFORMATIONS CONCERNANT SIIC DE PARIS 8^{ÈME}

5.1. HISTOIRE ET ÉVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ	38
_1. RAISON SOCIALE ET NOM COMMERCIAL	38
_2. LIEU ET NUMÉRO D'ENREGISTREMENT	38
_3. DATE DE CONSTITUTION ET DURÉE DE VIE	38
_4. AUTRES INFORMATIONS CONCERNANT SIIC DE PARIS 8 ^{ÈME}	38
_5. ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS DANS LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS DE SIIC DE PARIS 8 ^{ÈME}	39
5.2. INVESTISSEMENTS	40
_1. PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS RÉALISÉS AU COURS DE L'EXERCICE	40
_2. PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS EN COURS ET LEUR MÉTHODE DE FINANCEMENT	40
_3. STRATÉGIE D'INVESTISSEMENTS ET ENGAGEMENTS FERMES	40



5.1. HISTOIRE ET ÉVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ

_1. Raison sociale et nom commercial

La Société a pour dénomination sociale « SIIC de Paris 8^{ème} ». Elle peut également utiliser comme nom commercial le nom de « Société d'Investissements Immobiliers Cotée de Paris 8^{ème} ».

_2. Lieu et numéro d'enregistrement

La Société a été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro d'identification « 338 100 076 RCS PARIS ».

_3. Date de constitution et durée de vie

La Société a été créée en juillet 1986. La durée de vie de la Société est de 99 ans, soit pour une période courant jusqu'en juillet 2085 sauf cas de dissolution anticipée ou prorogation.

_4. Autres informations concernant SIIC de Paris 8^{ème}

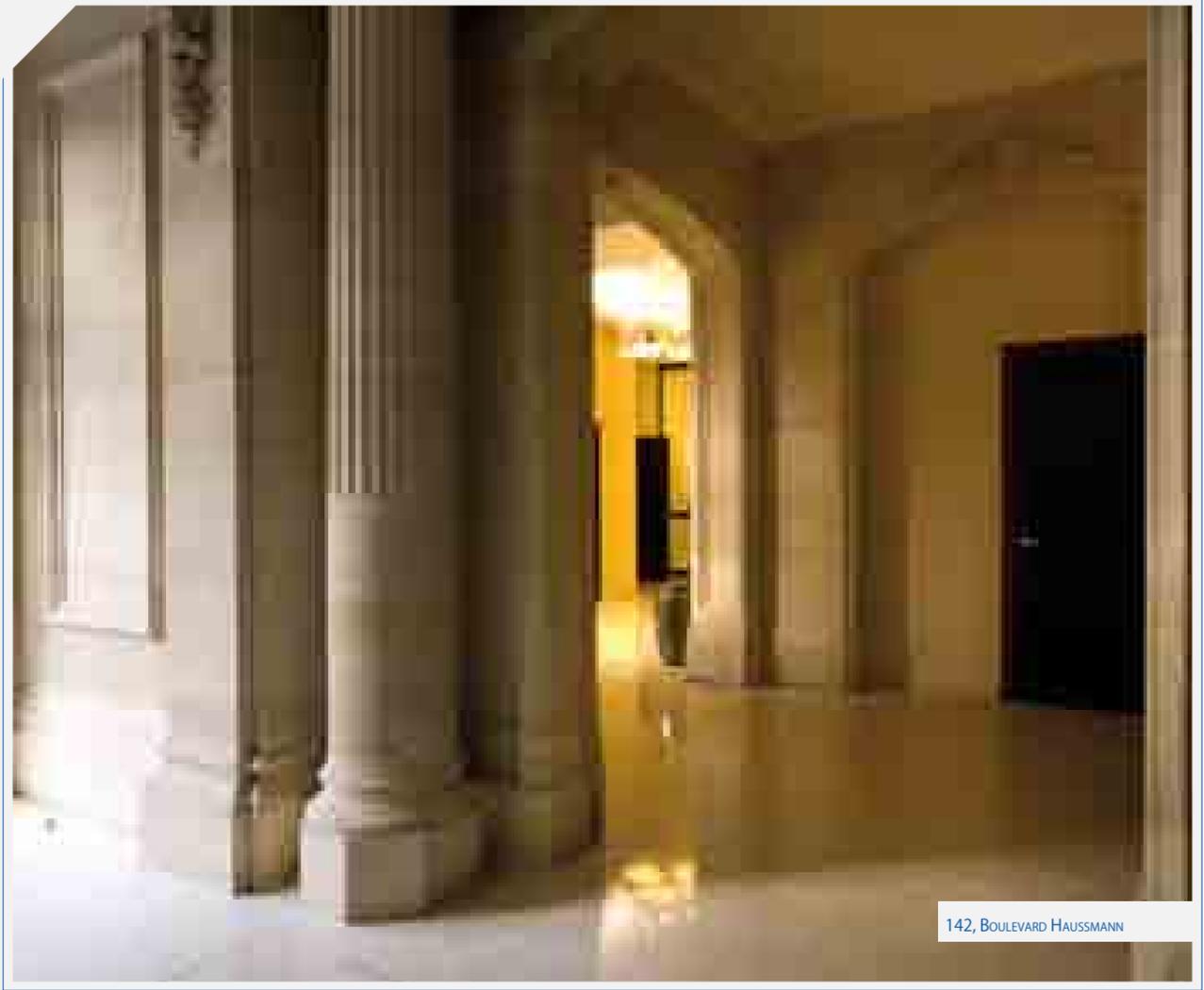
SIÈGE SOCIAL, FORME JURIDIQUE, PAYS D'ORIGINE, ADRESSE ET NUMÉRO DE TÉLÉPHONE DE SON SIÈGE STATUTAIRE
 SIIC de Paris 8^{ème} est une société anonyme de droit français. L'adresse de son siège social est :
 24, place Vendôme,
 75001 PARIS
 Tél. : 01 56 64 12 00
 Fax : 01 56 64 12 13
 www.siicdeparis.fr

LÉGISLATION RÉGISSANT LES ACTIVITÉS
 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 de Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC) en septembre 2003 avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2003. Les spécificités de son régime fiscal sont décrites dans l'annexe aux comptes.
 Suite au non-respect, au 1^{er} janvier 2010, du seuil de détention de 60 % par un actionnaire unique, il est prévu par l'article 208 C IV – Alinéa 2 du Code Général des Impôts une sortie temporaire du régime SIIC sur l'exercice 2010 pour SIIC de Paris. Se reporter également au paragraphe 4.3.4. « *Risques liés au régime SIIC* » pour plus de détails.

_5. Évènements importants dans le développement des activités de SIIC de Paris 8^{ème}

- Juillet 1986** : Création de la Société.
- Avril 1999** : Franchissement du seuil de 33,33 % du capital par PHRV suivi d'une offre publique d'achat amicale qui se concrétise par la détention de 81,13 % du capital.
- Janvier 2003** : La Société devient une filiale à 82 % de ImmoBanque devenue SIIC de Paris, foncière cotée sur le compartiment B d'Euronext Paris suite au rachat de la participation de PHRV par SIIC de Paris.
- Septembre 2003** : Option pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2003.
- Avril 2004** : L'Assemblée Générale des Actionnaires adopte une nouvelle dénomination sociale, « Bail Saint-Honoré » devient la « Société d'Investissements Immobiliers Cotée de Paris 8^{ème} » ou « SIIC de PARIS 8^{ème} ».
- Juin 2005** : L'activité de crédit-bail est apportée avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2005, à Cofitem-Cofimur. SIIC de Paris 8^{ème} reçoit en échange 96.339 titres Cofitem-Cofimur.
- Mai 2006** : Prise de contrôle de SIIC de Paris et de ses filiales par le Groupe REALIA.
- Janvier 2010** : Suspension temporaire du Régime SIIC suite au non-respect, au 1^{er} janvier 2010, du seuil de détention de 60 % par un actionnaire unique.



5.2. INVESTISSEMENTS

_1. Principaux investissements réalisés au cours de l'exercice

ACQUISITIONS

Au cours de l'exercice 2009, SIIC de Paris 8^{ème} n'a procédé à aucune acquisition d'actifs.

CESSIONS

Au cours de l'exercice 2009, SIIC de Paris 8^{ème} n'a procédé à aucune cession d'actifs.

AUTRES INVESTISSEMENTS

Comme décrit au paragraphe 6.1.2. « *Activité technique* », au cours de l'exercice 2009, l'activité technique s'est ralentie

compte tenu des précédentes rénovations effectuées sur le patrimoine et de la poursuite de l'ensemble des baux sur l'exercice. Un total de 416 K€ de travaux, ont été investis pour la rénovation du patrimoine de SIIC de Paris 8^{ème} au cours de l'exercice 2009 qui comprennent principalement des travaux liés à la prise à bail de l'immeuble situé 141 boulevard Haussmann, en novembre 2008, de Parfums Christian DIOR, ainsi que les premiers appels de fonds liés au ravalement des façades de l'immeuble situé 9 avenue Percier.

L'ensemble de ces investissements ont été financés sur la trésorerie de SIIC de Paris 8^{ème}.

_2. Principaux investissements en cours et leur méthode de financement

Les investissements auxquels pourrait procéder la Société sont ceux relatifs aux travaux de rénovation et de mise en valeur des immeubles. Ces investissements sont définis lors de l'élaboration du plan pluriannuel à 3 ans. Celui-ci est réalisé par SIIC de Paris et prévoit la réalisation de travaux de rénovation de manière récurrente dans les différents immeubles détenus par SIIC de Paris 8^{ème}. Le montant total des investissements ainsi planifiés s'élève à 1.446 K€, dont la moitié en 2010 et l'autre moitié en 2011. Ces travaux vont concerner les immeubles situés 39, avenue Pierre 1^{er} de Serbie, 141, boulevard Haussmann et 9, avenue Percier. Ces projets de travaux ne font pas encore l'objet d'engagements fermes ; néanmoins SIIC de Paris 8^{ème} prévoit de les financer intégralement par sa trésorerie disponible.

_3. Stratégie d'investissements et engagements fermes

En ce qui concerne les nouvelles acquisitions, SIIC de Paris 8^{ème} prévoit de poursuivre la mise en œuvre de sa stratégie d'investissement dans les immeubles de bureaux, situés dans les meilleurs quartiers d'affaires de Paris, qui offriraient une rentabilité attractive tout en disposant d'un potentiel de revalorisation à moyen ou long terme, afin de permettre une croissance régulière de la valeur de son patrimoine pour l'actionnaire.

Concernant l'année à venir, SIIC de Paris 8^{ème} n'a pas, à la date d'émission du présent document, pris d'engagement ferme sur un quelconque investissement.

La stratégie de SIIC de Paris 8^{ème} est expliquée plus en détails au paragraphe 6.6. du présent Document de Référence : « *Stratégie et vision d'entreprise* ».



9, AVENUE PERCIER



9, AVENUE PERCIER

APERÇU DES ACTIVITÉS

6.1. PRINCIPALES ACTIVITÉS	44
_1. ACTIVITÉ PATRIMONIALE	44
_2. ACTIVITÉ TECHNIQUE	49
_3. ACTIVITÉ DE COMMERCIALISATION	49
_4. ACTIVITÉ LOCATIVE	49
6.2. PRINCIPAUX MARCHÉS	52
_1. LES MARCHÉS SUR LESQUELS SIIC DE PARIS 8 ^{ÈME} INTERVIENT	52
_2. LE MARCHÉ DE BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE	52
6.3. ÉVÈNEMENTS EXCEPTIONNELS AYANT INFLUENCÉ L'ACTIVITÉ	53
6.4. DEGRÉ DE DÉPENDANCE DE SIIC DE PARIS 8 ^{ÈME} À L'ÉGARD DES BAUX COMMERCIAUX	53
6.5. POSITION CONCURRENTIELLE DE SIIC DE PARIS 8 ^{ÈME}	54
_1. AU SEIN DU COMPARTIMENT SIIC	54
6.6. STRATÉGIE ET VISION D'ENTREPRISE	54

6.1. PRINCIPALES ACTIVITÉS

SIIC de Paris 8^{ème} est une société foncière qui a pour principale activité la détention d'un patrimoine d'immeubles de bureaux en vue de leur location. Cette activité se décline de façon connexe par une activité technique et une activité de commercialisation portant sur les biens immobiliers du portefeuille. SIIC de Paris 8^{ème} possède un patrimoine de 13.766 m² valorisé à 124,7 M€ hors droits. Il est composé de 5 immeubles et d'un actif de parkings, tous situés dans le quartier central des affaires parisien, et constitué principalement de surfaces de bureaux. Grâce à un programme de rénovation dynamique mené depuis quelques années (2.101 m² rénovés en 2006,

1.139 m² rénovés en 2007 / 2008) et une commercialisation efficace (5.476 m² commercialisés en 2007, 3.381 m² en 2008 et 308 m² en 2009), le patrimoine présente au 31 décembre 2009, un taux de vacance très faible de 2,14 %. En conséquence d'une gestion active de son patrimoine, les loyers sont également en hausse de 17 % à périmètre constant (hors cession de l'immeuble situé 60-62, rue d'Hauteville). La répartition sectorielle des locataires fait apparaître une répartition raisonnable du risque locatif et par conséquent, une exposition moins importante aux aléas économiques pouvant affecter certains secteurs.

_1. Activité patrimoniale

VALORISATION DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2009, la valeur hors droits du patrimoine de SIIC de Paris 8^{ème}, composé de 5 actifs immobiliers et 139 parkings, s'établit à 124,7 M€, selon les expertises réalisées par CB Richard Ellis. La valorisation du patrimoine, à périmètre constant, subit une baisse de 13,9 % comparée à la valorisation du 31 décembre 2008 compte tenu de la hausse des taux de capitalisation retenus pour son évaluation. En 2009, l'augmentation des taux de capitalisation constatée est de l'ordre de 25 à 95 points de base sur la zone de Paris – Ile de France. Le taux moyen de capitalisation du patrimoine SIIC de Paris 8^{ème} a suivi également cette tendance à la hausse, passant ainsi de 4,94 % au 31 décembre 2008 à 5,82 % au 31 décembre 2009.

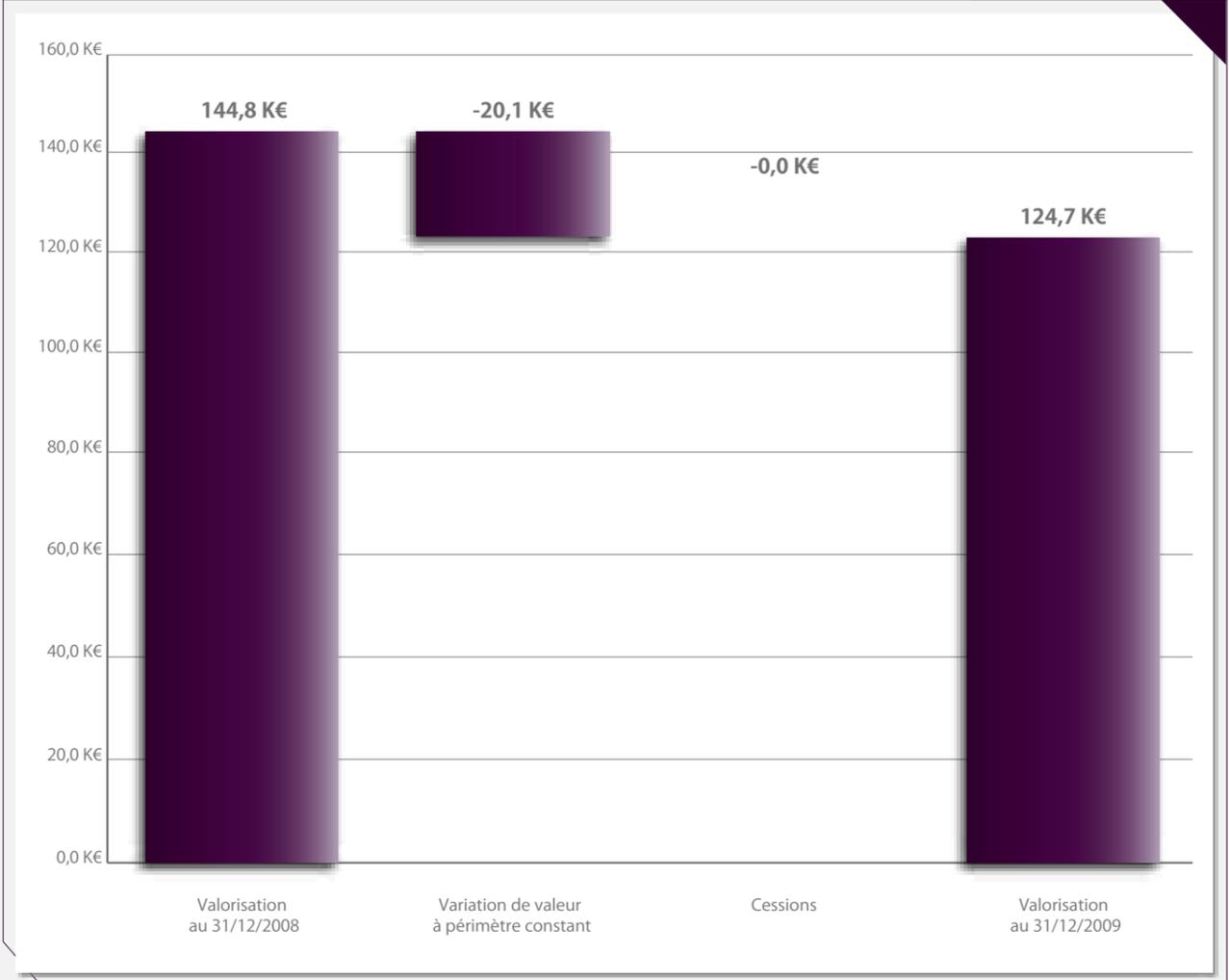


12, BOULEVARD MALESHERBES



9, AVENUE PERCIER

TABLE 8. ÉVOLUTION DE LA VALEUR DU PATRIMOINE DE SIIC DE PARIS 8^{ÈME} AU COURS DE L'EXERCICE 2009





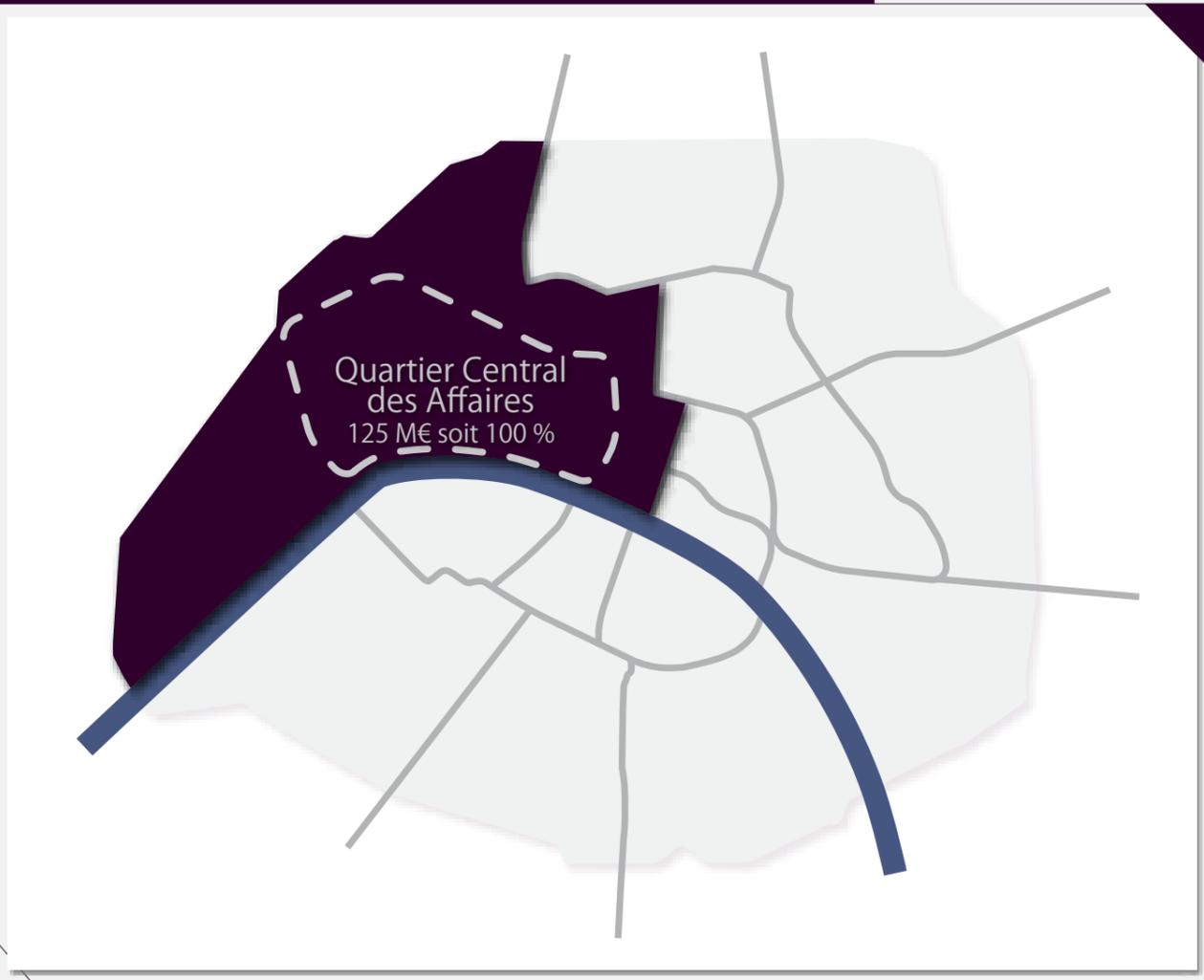
24, PLACE VENDÔME

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE ET SECTORIELLE DU PATRIMOINE

Répartition géographique

Au 31 décembre 2009, les 13.766 m² du patrimoine de SIIC de Paris 8^{ème} sont exclusivement situés dans le 8^{ème} arrondissement, au cœur du Quartier Central des Affaires.

TABLE 9. RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2009



Répartition sectorielle

SIIC de Paris 8^{ème} confirme son positionnement de foncière spécialiste des actifs de bureaux avec 85 % des surfaces et 92 % de la valeur représentée par cette typologie d'actifs. Les surfaces de commerces restent très marginales et la typologie « autres usages » correspond principalement à l'actif situé 12, boulevard Malesherbes – Paris 8^{ème} arrondissement, où se trouve l'hôtel Waldorf.

TABLE 10. RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN POURCENTAGE DE LA SURFACE TOTALE PAR TYPOLOGIE D'ACTIF

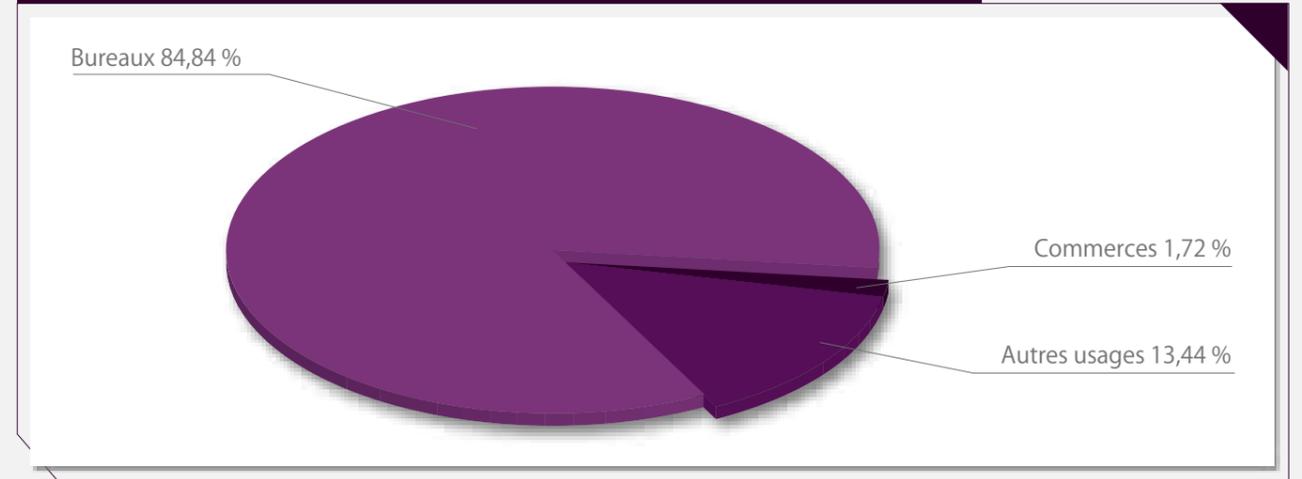
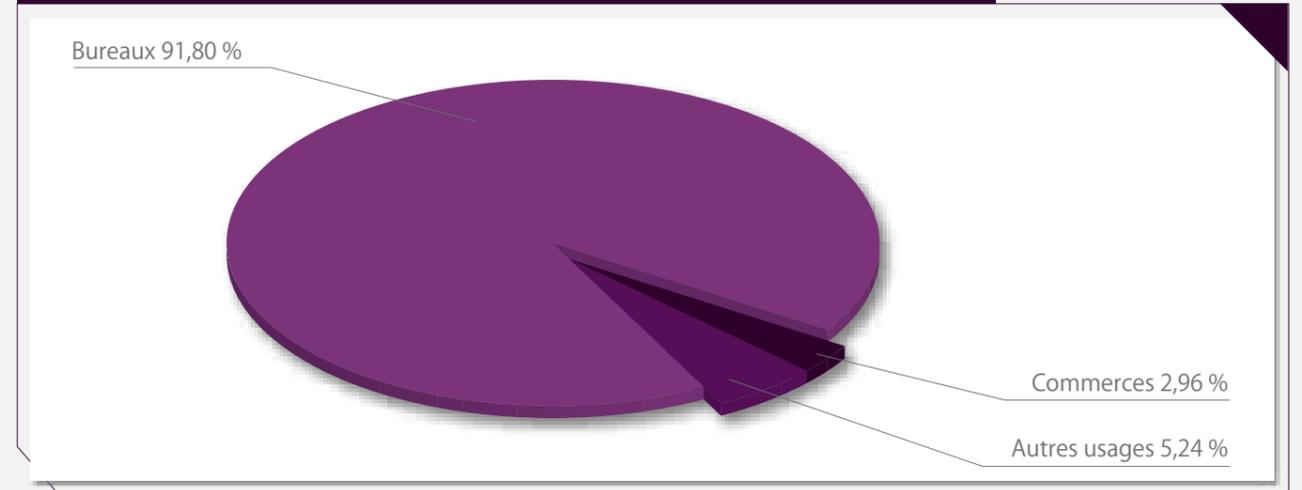


TABLE 11. RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN POURCENTAGE DE LA VALEUR TOTALE PAR TYPOLOGIE D'ACTIF ⁽¹⁾



Note : (1) Par souci de cohérence, la valeur des parkings a été rattachée à la catégorie « Bureaux ».



36, RUE DE NAPLES

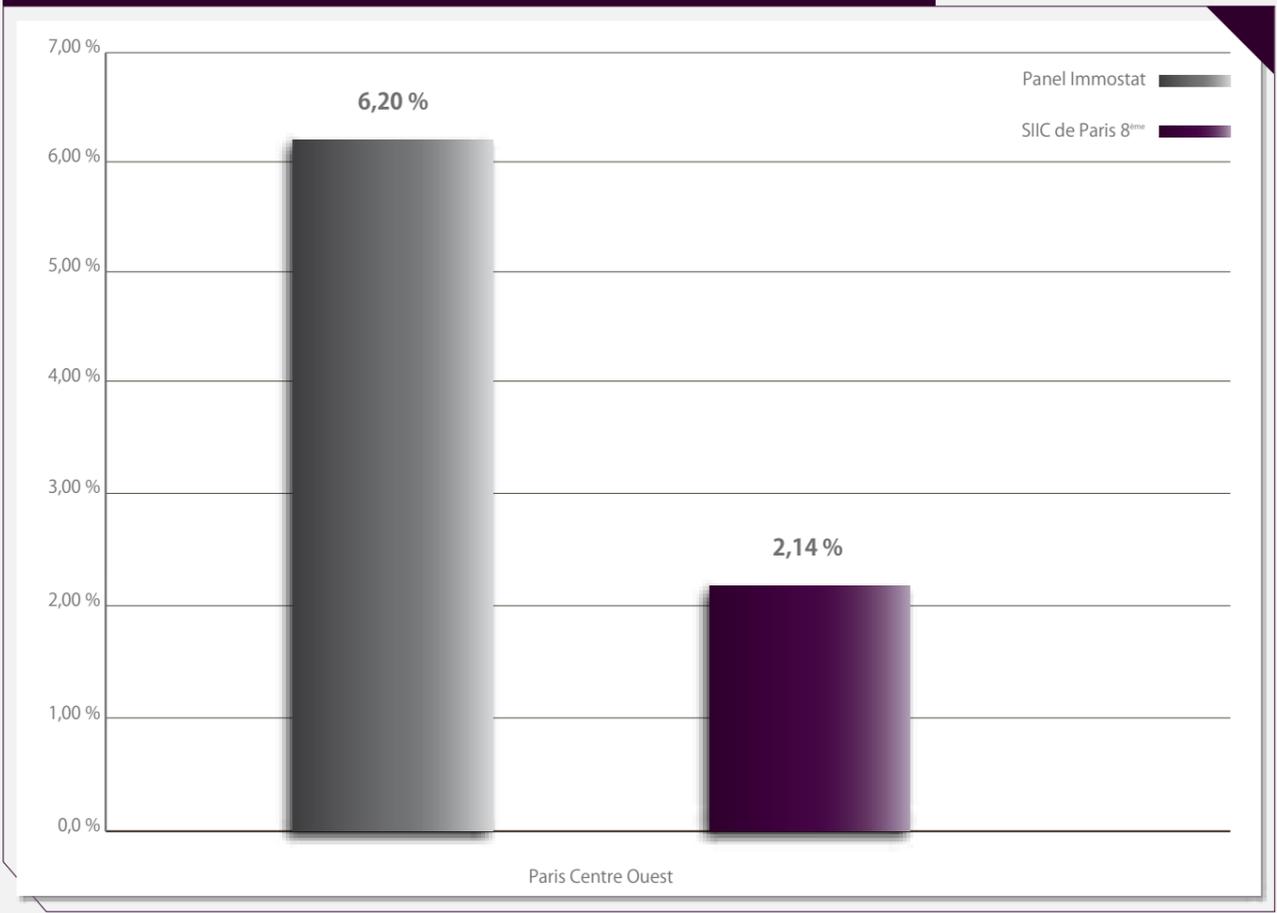
TAUX DE VACANCE

Au 31 décembre 2009, le taux de vacance, en pourcentage de la surface totale, s'établit à 2,14 % et correspond exclusivement au 1^{er} étage de l'immeuble situé 39, avenue Pierre 1^{er} de Serbie soit 295 m². Le taux de vacance technique est nul sur le portefeuille de SIIC de Paris 8^{ème}.

Malgré un ralentissement certain de l'activité de commercialisation au cours de l'exercice 2008, qui s'est poursuivi au cours de l'exercice 2009, SIIC de Paris 8^{ème} prévoit de commercialiser cette surface au cours de l'exercice 2010, grâce notamment à une dépréciation du loyer facial de commercialisation.

D'après les analyses CBRE et les données du Panel Immostat à fin décembre 2009, la vacance pour la zone géographique de Paris Centre Ouest sur laquelle SIIC de Paris 8^{ème} intervient, s'établit à 6,2 % en moyenne contre 5,1 % en moyenne à fin décembre 2008. Le taux de vacance financière s'établit pour SIIC de Paris 8^{ème} à 2,37 %. Le montant total des loyers potentiels sur les locaux vacants est valorisé à 176 K€ en valeur locative de marché.

TABLE 12. COMPARAISON DU TAUX DE VACANCE DE SIIC DE PARIS 8^{ÈME} AU TAUX DU MARCHÉ



Source : CBRE et Panel Immostat – Market View Ile-de-France / France – Conjoncture Immobilière – 4^{ème} trimestre 2009. Données SIIC de Paris hors vacance technique au 31 décembre 2009



_2. Activité technique

416 K€ INVESTIS EN 2009

Au cours de l'exercice 2009, l'activité technique s'est ralentie compte tenu des précédentes rénovations effectuées sur le patrimoine et de la poursuite de l'ensemble des baux sur l'exercice.

Un total de 416 K€ a été investi pour la rénovation du patrimoine de SIIC de Paris 8^{ème} au cours de l'exercice 2009 et notamment :

- _Concernant l'immeuble situé 141, boulevard Haussmann, des travaux liés au bail contracté, en novembre 2008, avec Parfums Christian DIOR, pour une durée de 9 ans dont

6 ans fermes, ont été effectués pour un montant total de 218 K€ ;

_Concernant l'immeuble situé 9 avenue Percier, les premiers appels de fonds relatifs au ravalement des façades, pour un montant de 182 K€, ont été versés. Ces travaux devraient s'achever au cours du premier semestre 2010 ;

_En vue de l'amélioration des parties communes de l'immeuble situé 39 avenue Pierre 1^{er} de Serbie, un total de 13 K€ de travaux a été investi.

_3. Activité de commercialisation

Au cours de l'exercice 2009, SIIC de Paris 8^{ème} a commercialisé 308 m² de surface en comparaison de 3.381 m² commercialisés au cours de l'exercice 2008. Le faible taux de vacance au 1^{er} janvier 2009 comparé à celui au 1^{er} janvier 2008, explique cette forte réduction d'activité en termes de surfaces commercialisées.

Deux locataires du 9, avenue Percier – Paris 8^{ème} arrondissement ont quitté les locaux au cours du 1^{er} semestre 2009. Grâce à la bonne gestion locative et le suivi des locataires par les équipes de SIIC de Paris, en charge de l'activité de SIIC de Paris 8^{ème}, deux nouveaux baux ont été signés au cours du second semestre 2009.

La commercialisation de ces surfaces est effective sur une base de loyer en hausse de 13,4 % en comparaison des loyers annuels précédemment générés.

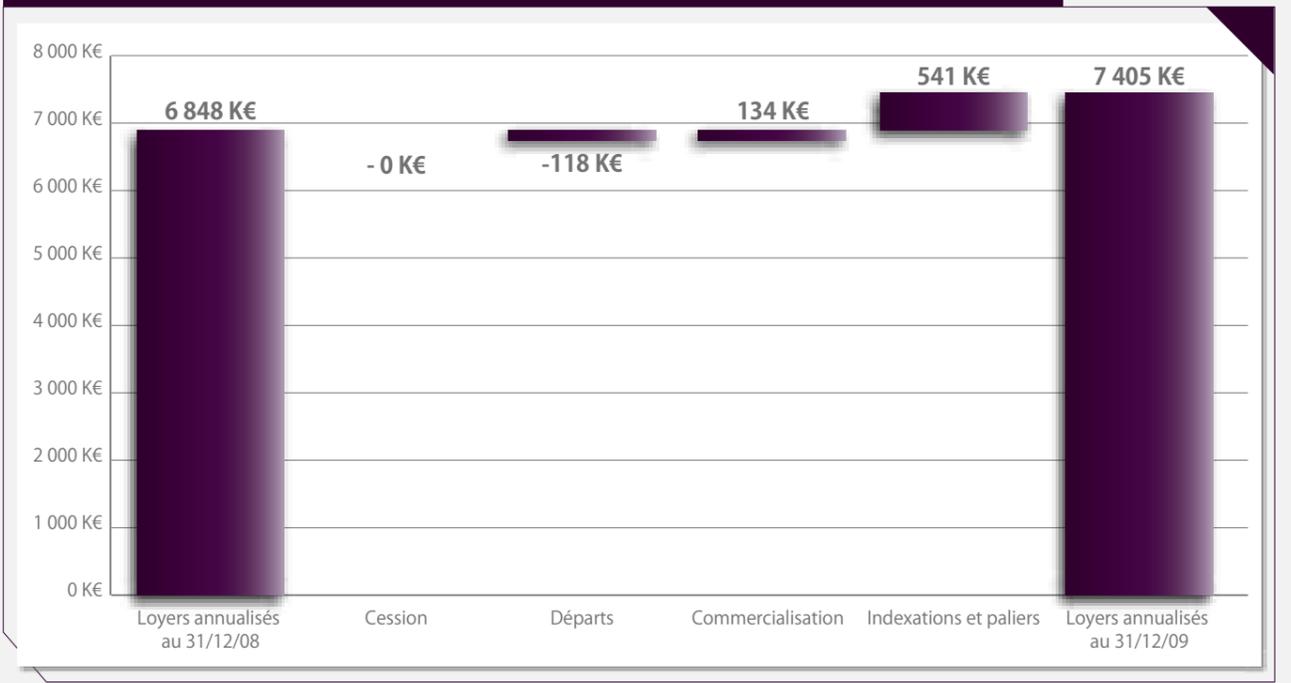
_4. Activité locative

ÉVOLUTION DES LOYERS

Le montant total annualisé des loyers au 31 décembre 2009 est de 7.405 K€, soit en augmentation de 8,13 %, en comparaison du montant total annualisé des loyers au 31 décembre 2008, de 6.848 K€. L'effet favorable de l'indexation des loyers intervient

pour 541 K€ dans cette hausse des loyers. Les départs ont généré une baisse de loyers de 118 K€ mais la commercialisation des surfaces devenues vacantes, au cours de l'année, permettent un gain de 134 K€ en base annualisée, soit une hausse de 13,4 % en comparaison des loyers annuels précédemment générés.

TABLE 13. ÉVOLUTION DES LOYERS EN BASE ANNUALISÉE ENTRE LE 31 DÉCEMBRE 2008 ET LE 31 DÉCEMBRE 2009





142, BOULEVARD HAUSSMANN

VALEURS LOCATIVES

Au 31 décembre 2009, les valeurs locatives du patrimoine de SIIC de Paris 8^{ème} se maintiennent à des niveaux supérieurs à ceux constatés par CBRE - Panel Immostat pour la zone de Paris Centre Ouest, où se concentre le patrimoine :

- _Pour les bureaux neufs ou restructurés : les immeubles détenus par SIIC de Paris 8^{ème} affichent une valeur locative de marché supérieure de 8,0 % à la valeur moyenne ;
- _Pour les surfaces de seconde main : les immeubles détenus par SIIC de Paris 8^{ème} affichent une valeur locative de marché supérieure de 35,3 % à la valeur moyenne.

Les valeurs locatives moyennes du patrimoine s'établissent à 534 € par m² contre, selon l'étude CBRE - Market View - Conjoncture Immobilière 4^{ème} trimestre 2009, 495 € par m² en moyenne pour les bureaux neufs ou restructurés et 395 € par m² en moyenne pour les bureaux de seconde main, dans la zone Paris Centre Ouest.

RÉPARTITION DES LOCATAIRES

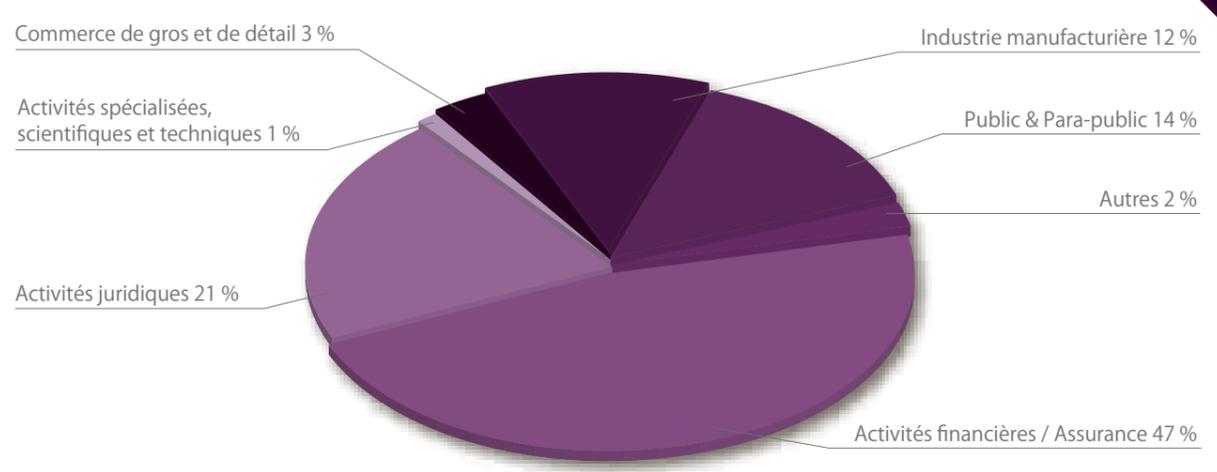
Au 31 décembre 2009, le patrimoine de SIIC de Paris 8^{ème} était occupé par un total de 26 locataires (29 baux) dont 4 locataires

exclusifs de parkings, ce qui représente 2 départs et 2 arrivées de locataires. En 2009, le premier locataire de la Société représente 14 % des loyers annuels, les 5 premiers locataires représentent 59 % des loyers annuels et enfin, les 10 premiers locataires représentent 78 % des loyers annuels.

La répartition sectorielle des locataires est représentée ci-après en pourcentage des loyers considérant les locataires de surfaces et donc hors locataires exclusifs de parkings. Concernant cette répartition, la localisation du patrimoine est déterminante : les revenus locatifs sont majoritairement assurés par des entreprises exerçant leur activité dans le domaine du conseil financier / assurance et le secteur juridique ; ces 2 secteurs représentant à eux seuls 68 % des revenus locatifs. Toutefois le nombre élevé d'intervenants, fait apparaître une atomisation raisonnable du risque locatif et par là-même une moins grande exposition aux aléas économiques susceptibles d'affecter ces secteurs.

Les autres secteurs d'activité notables dans la répartition présentée ci-après sont ceux du public et parapublic pour 14 % et de l'industrie manufacturière pour 12 %.

TABLE 14. RÉPARTITION SECTORIELLE DES LOCATAIRES DE SIIC DE PARIS 8^{ÈME} AU 31 DÉCEMBRE 2009



DURÉE DES BAUX

Date de fin des baux

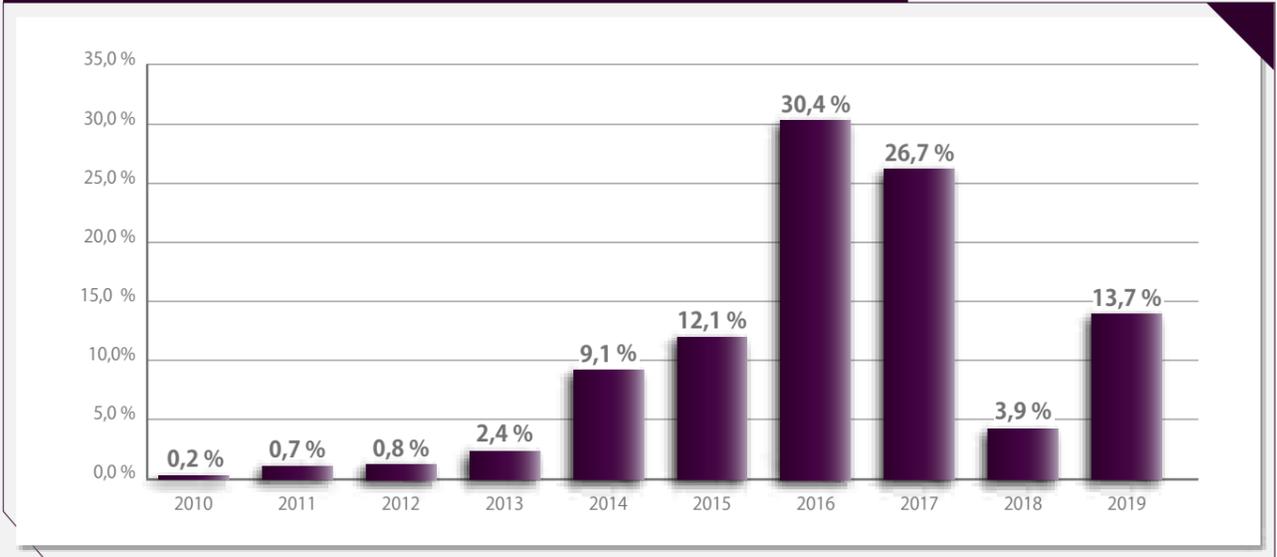
L'étude précise des baux du portefeuille de SIIC de Paris 8^{ème} fait ressortir une maturité moyenne de 6,9 années.

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

Les efforts de commercialisation actuels devraient permettre très prochainement la prise à bail du premier étage de l'immeuble du 39 avenue Pierre 1^{er} de Serbie - Paris 8^{ème} arrondissement, améliorant ainsi la sécurisation globale des revenus de SIIC de Paris 8^{ème} dans la durée.

L'échéancier des dates de fin de baux fait apparaître des dates d'échéance de baux à long terme avec plus de 89 % des revenus locatifs de SIIC de Paris 8^{ème} garantis au-delà de l'année 2014.

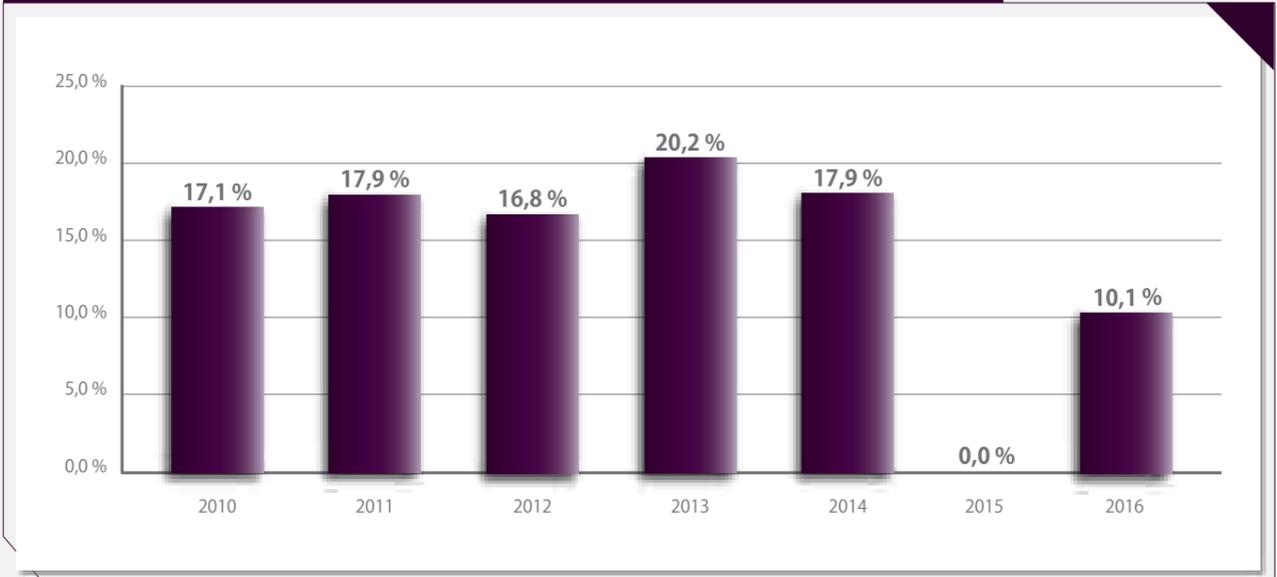
TABLE 15. DATE DE FIN DES BAUX DE SIIC DE PARIS 8^{ÈME} AU 31 DÉCEMBRE 2009



Date de première échéance possible des baux

L'échéancier des prochaines sorties potentielles, c'est-à-dire en fonction des prochaines échéances triennales ou postérieures selon les clauses spécifiques des baux, indique une échéance moyenne de 3,03 années. Ainsi, plus de 48 % des loyers sont sécurisés au-delà de 2012.

TABLE 16. DATE DE PREMIÈRE ÉCHÉANCE POSSIBLE DES BAUX DE SIIC DE PARIS 8^{ÈME} AU 31 DÉCEMBRE 2009

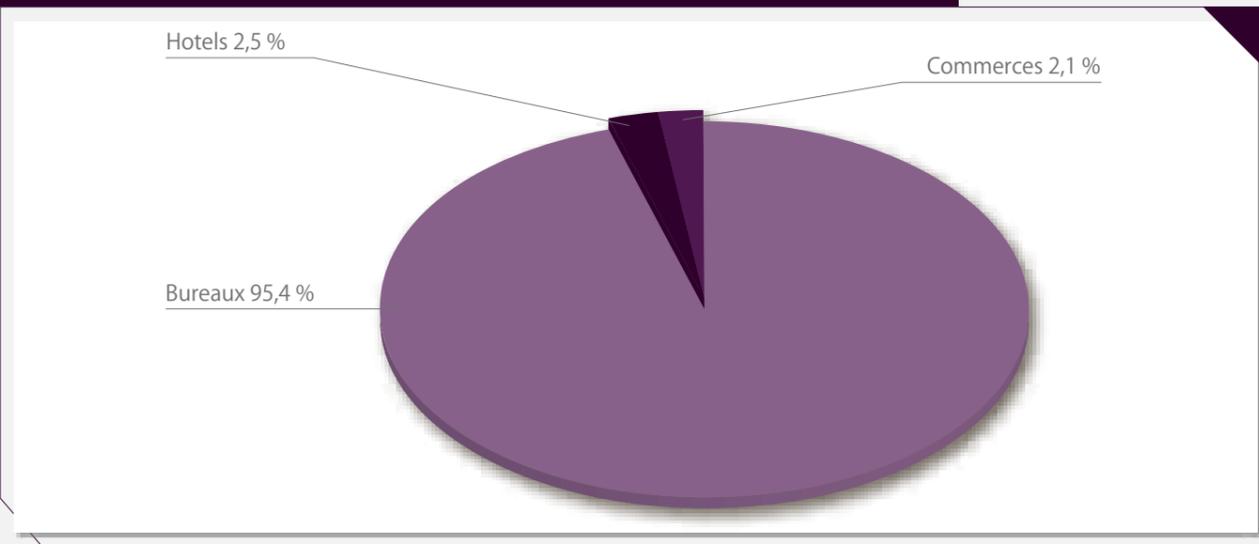


6.2. PRINCIPAUX MARCHÉS

1. Les marchés sur lesquels SIIC de Paris 8^{ème} intervient

Les produits d'exploitation de la Société sont constitués à 99,7 % par les loyers et les charges refacturées aux locataires. En base annualisée, les loyers proviennent à 95,4 % de l'activité bureaux et plus marginalement, à hauteur de 2,5 % pour l'hôtellerie et 2,1 % pour les commerces.

TABLE 17. RÉPARTITION DES LOYERS EN BASE ANNUALISÉE AU 31 DÉCEMBRE 2009



12, BOULEVARD MALESHERBES

TABLE 18. DONNÉES CONCERNANT LE MARCHÉ IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2009

	Transactions (m ²)	Evol. vs 2008	Offre immédiate (m ²)	Evol. vs 2008	Loyers Moyens	Evol. vs 2008	Investissements (M€)	Evol. vs 2008	Tx de vacance 2009 *	Tx de vacance 2008 *	Tx de rendement «prime» 2009*
Paris QCA	269.388	-9 %	426.000	57 %	495 €	-6 %	1.909	25 %	na	4,10 %	5,50 % - 6,50 %
Paris Centre Ouest hors QCA	73.717	7 %	112.000	45 %	369 €	-10 %	96	-54 %	6,20 %	1,90 %	6,00 % - 6,75 %
Paris Sud	133.663	3 %	301.000	97 %	389 €	-1 %	829	44 %	6,10 %	2,20 %	5,75 % - 8,00 %
Paris Nord Est	89.257	-11 %	126.000	10 %	279 €	-2 %	168	-21 %	4,30 %	3,20 %	6,50 % - 8,50 %
La Défense	174.092	-34 %	146.000	25 %	450 €	9 %	235	-72 %	4,50 %	4,60 %	6,25 % - 7,25 %
Croissant Ouest	363.867	-43 %	842.000	49 %	293 €	0 %	811	-61 %	10,10 %	7,20 %	6,00 % - 8,50 %
Première Couronne	329.465	-24 %	547.000	30 %	202 €	-1 %	237	-80 %	9,90 %	7,40 %	6,85 % - 9,50 %
Deuxième Couronne	377.411	-12 %	1.126.000	10 %	139 €	-1 %	736	-46 %	5,80 %	4,80 %	7,25 % - 12,00 %
TOTAL IDF	1.810.860	-23 %	3.626.000	32 %	311 €	-2 %	5.187	-39 %	6,8 %	5,40 %	5,50 %

Source : Immostat et CBRE (*)

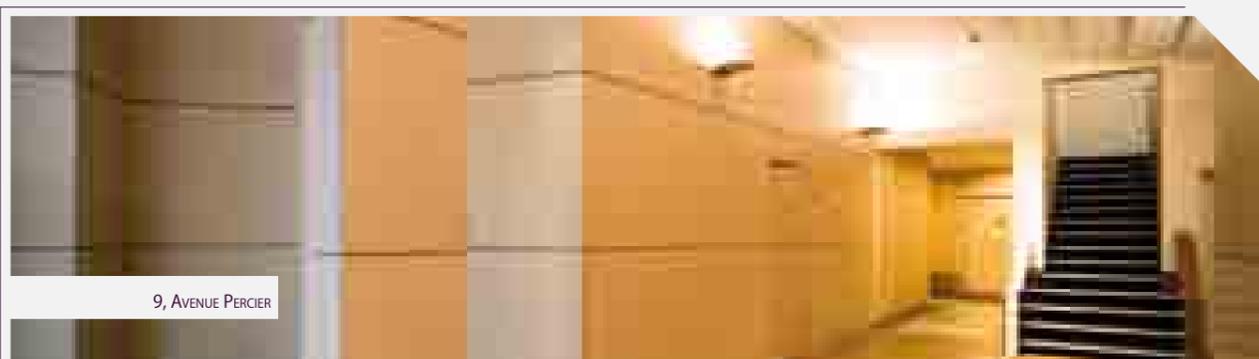
2. Le marché de bureaux en Ile-de-France

Comme le précise l'étude de CB Richard Ellis : « Market View : Conjoncture Immobilière, 4^{ème} trimestre 2008 », les investissements en Île-de-France, toute typologie d'actifs confondue, ont continué de baisser soit -38 % passant de 8,6 milliards d'euros en 2008 à 5,3 milliards d'euros en 2009 ; après une baisse de plus de 53 % de 2007 à 2008. Le ralentissement continu des investissements s'explique toujours par la difficile rencontre de l'offre et de la demande avec les contraintes imposées pour l'obtention de crédits.

Concernant plus spécifiquement le marché des bureaux, la demande placée s'est élevée à 1,8 millions de m² soit une baisse de 23 % comparée à 2008. Mais les baisses sont très différentes selon la zone concernée avec notamment une baisse de

seulement 6 % dans Paris intra-muros.

La baisse des loyers des surfaces de bureaux parisiens a permis aux utilisateurs d'arbitrer au mieux avec des emplacements excentrés. Compte tenu d'une absorption nette négative et des livraisons de l'année, le taux de vacance est en augmentation en Ile-de-France passant de 5,4 % en 2008 à 6,8 % en 2009. Les valeurs vénales ont continué leur baisse compte tenu du recul des valeurs locatives et de l'importante remontée des taux de rendement. Pour 2010, CBRE envisage une reprise lente et modeste avec une prévision de volume de transactions de 1,7 à 1,9 millions de m². Les moteurs de la demande resteront : compression des coûts, rationalisations, optimisations et regroupements.



9, AVENUE PERCIER

6.3. ÉVÈNEMENTS EXCEPTIONNELS AYANT INFLUENCÉ L'ACTIVITÉ

Aucun événement notable ou exceptionnel n'a influencé l'activité de la Société au cours de l'exercice 2009.

6.4. DEGRÉ DE DÉPENDANCE DE SIIC DE PARIS 8^{ÈME} À L'ÉGARD DES BAUX COMMERCIAUX

Comme indiqué au paragraphe 4.3.3. du présent Document de Référence : « Réglementation et risques liés à son évolution », la Société est dépendante de la réglementation concernant les baux commerciaux qui permet notamment à ses locataires de dénoncer le bail à son échéance mais également à l'issue de chaque période triennale, le cas échéant. Il est également indiqué au paragraphe 4.1.2. du présent Document de Référence : « Risques liés à la commercialisation de surface vacante » que la Société fait les meilleurs efforts pour minimiser la vacance et commercialiser dans les meilleurs délais et au meilleur loyer les surfaces vacantes.

Il est également rappelé que la vacance de surfaces, voir d'immeubles entiers, permet à la Société d'effectuer des travaux (réhabilitation, rénovation légère ou lourde) et 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.

A la suite de travaux, en fonction des cycles économique et notamment du rapport de l'offre et de la demande, la Société peut louer à nouveau les surfaces vacantes à des niveaux de loyers pouvant offrir des meilleurs rendements locatifs que par le passé.

Les tableaux situés au paragraphe 6.1.4. du présent Document de Référence : « Activité locative » rendent compte des échéances des baux et des échéances des prochaines sorties possibles. La Société veille à anticiper chaque départ de locataire et fait ses meilleurs efforts pour maintenir les locataires en place, grâce à une proximité avec l'ensemble de ses locataires et le suivi de ces mêmes locataires par des professionnels de la gestion d'actifs.



24, PLACE VENDÔME

6.5. POSITION CONCURRENTIELLE DE SIIC DE PARIS 8^{ÈME}

_1. Au sein du compartiment SIIC

EN TERMES DE CAPITALISATION BOURSÈRE

Au 31 décembre 2009, selon l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière (IEIF), la capitalisation boursière des 46 Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (hors SIIC paneuropéennes) totalise 45,2 milliards d'euros contre 31,3 milliards d'euros au 31 décembre 2008, soit une hausse globale sur le compartiment de l'immobilier coté de 44,4 %. La capitalisation boursière de la première SIIC (Unibail-Rodamco) est de 14,0 milliards d'euros soit 31 % du compartiment et la capitalisation boursière des cinq premières SIIC est de 30,7 milliards d'euros soit 68 % du compartiment.

SIIC de Paris 8^{ème} capitalise au 31 décembre 2009 près de 119 millions d'euros soit 0,3 % du compartiment des SIIC et se situe à la 31^{ème} place des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées, les 15 premières SIIC représentant 91 % de la capitalisation boursière du compartiment.

Les 30 premières SIIC représentant 98 % de la capitalisation boursière du compartiment.

Malgré sa taille moyenne, SIIC de Paris 8^{ème} bénéficie de sa filialisation avec SIIC de Paris et donc d'une structure adaptée à son patrimoine : en conséquence, ses coûts de structure restent très limités et ses perspectives de croissance de loyers sont bonnes.

EN TERMES DE PATRIMOINE IMMOBILIER

Le patrimoine immobilier de SIIC de Paris 8^{ème} est estimé à 124,7 M€ hors droits au 31 décembre 2009 pour 13.766 m² de surface située à 100 % dans le 8^{ème} arrondissement de Paris. Les SIIC comparables en termes de taille de patrimoine et de classe d'actifs (actifs de bureaux situés dans le quartier central des affaires) sont peu nombreuses.

On distingue notamment des SIIC qui détiennent un patrimoine proche en termes de taille, de localisation et de typologie d'actifs :

_Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} arrondissements dispose d'un patrimoine, d'une surface supérieure à 56.000 m², composé principalement d'immeubles de bureaux situés dans les 6^{ème} et 7^{ème} arrondissements de Paris.

_Immobilière Dassault détient au 31 décembre 2008 (chiffres non disponibles pour l'exercice 2009) un patrimoine composé de 10 actifs dont 7 actifs de bureaux. Le patrimoine est situé majoritairement dans Paris.

6.6. STRATÉGIE ET VISION D'ENTREPRISE

La Société continuera ses efforts pour valoriser au mieux son patrimoine et permettre par conséquent, une croissance régulière de la valorisation pour l'actionnaire via :

- _La conservation d'une relation étroite avec chacun des locataires en place et le suivi des échéances des baux afin de prévenir tout départ ;
- _L'entretien régulier du patrimoine avec la réalisation de travaux de rafraîchissement, d'embellissement ou de rénovation lourde qui permettent de maintenir les immeubles aux meilleures normes de sécurité et de qualité environnementale, et de se conformer aux exigences futures de ses locataires ;
- _Une commercialisation ou re-commercialisation active en cas de départ de locataire grâce des actifs peu risqués ; et
- _Un taux de vacance faible ; résultat des efforts décrits ci-avant.



141, BOULEVARD HAUSSMANN



ORGANIGRAMME

7.1. PÉRIMÈTRE DU GROUPE	58
7.2. PRINCIPALES FILIALES	59



7.1. PÉRIMÈTRE DU GROUPE

Au 31 décembre 2009, SIIC de Paris SA détient 82,00 % du capital de SIIC de Paris 8^{ème} représentant 82,50 % des droits de vote, compte tenu des 60.487 actions auto-détenues par SIIC de Paris 8^{ème}, qui sont privées de droits de vote. SIIC de Paris est une société d'investissements immobiliers cotée sur le compartiment B d'Euronext Paris. SIIC de Paris 8^{ème} ne détient aucune filiale au 31 décembre 2009 mais détient néanmoins des participations de 0,01 % dans la SCI Vendôme Casanova et la SCI 36 rue de Naples. Ces sociétés arrêtent leurs comptes annuels au 31 décembre de chaque année. Les sièges sociaux des sociétés constituant le Groupe

SIIC de Paris sont tous situés au 24, place Vendôme - 75001 Paris. SIIC de Paris 8^{ème} détient huit parts de la SCI Vendôme Casanova et une part de la SCI 36 Rue de Naples.

Il est précisé que le Groupe SIIC de Paris est propriétaire de son siège social situé 24, place Vendôme - Paris 1^{er} arrondissement. Plus particulièrement, l'actif situé 22-24, place Vendôme / 31-33, rue Danièle Casanova - Paris 1^{er} arrondissement, décrit comme faisant partie du patrimoine du Groupe SIIC de Paris est détenu par la SCI Vendôme Casanova, filiale détenue à hauteur de 99,99 % par la Société et à hauteur de 0,01 % par la société SIIC de Paris 8^{ème}.

Pour mémoire, il est rappelé que SIIC de Paris a acquis en janvier 2003 auprès de PHRV, ancien actionnaire de référence, la participation de 82,00 % que cette dernière détenait dans SIIC de Paris 8^{ème}. Concernant SCI Vendôme Casanova et SCI 36 rue de Naples, les pourcentages de détention en capital sont égaux aux pourcentages de droits de vote car il n'existe ni de droits de vote double, ni d'actions auto-détenues.

Des précisions concernant les conventions réglementées valables entre SIIC de Paris et SIIC de Paris 8^{ème} sont disponibles au Chapitre 19. « Opérations avec des apparentés ». Celles-ci concernent notamment la convention de compte courant avec la société SIIC de Paris SA et le contrat de prestation de services avec la société SIIC de Paris SA.

7.2. PRINCIPALES FILIALES

Les participations de SIIC de Paris 8^{ème} ont toutes la même activité, à savoir la détention à long terme d'immeubles aux fins de location :

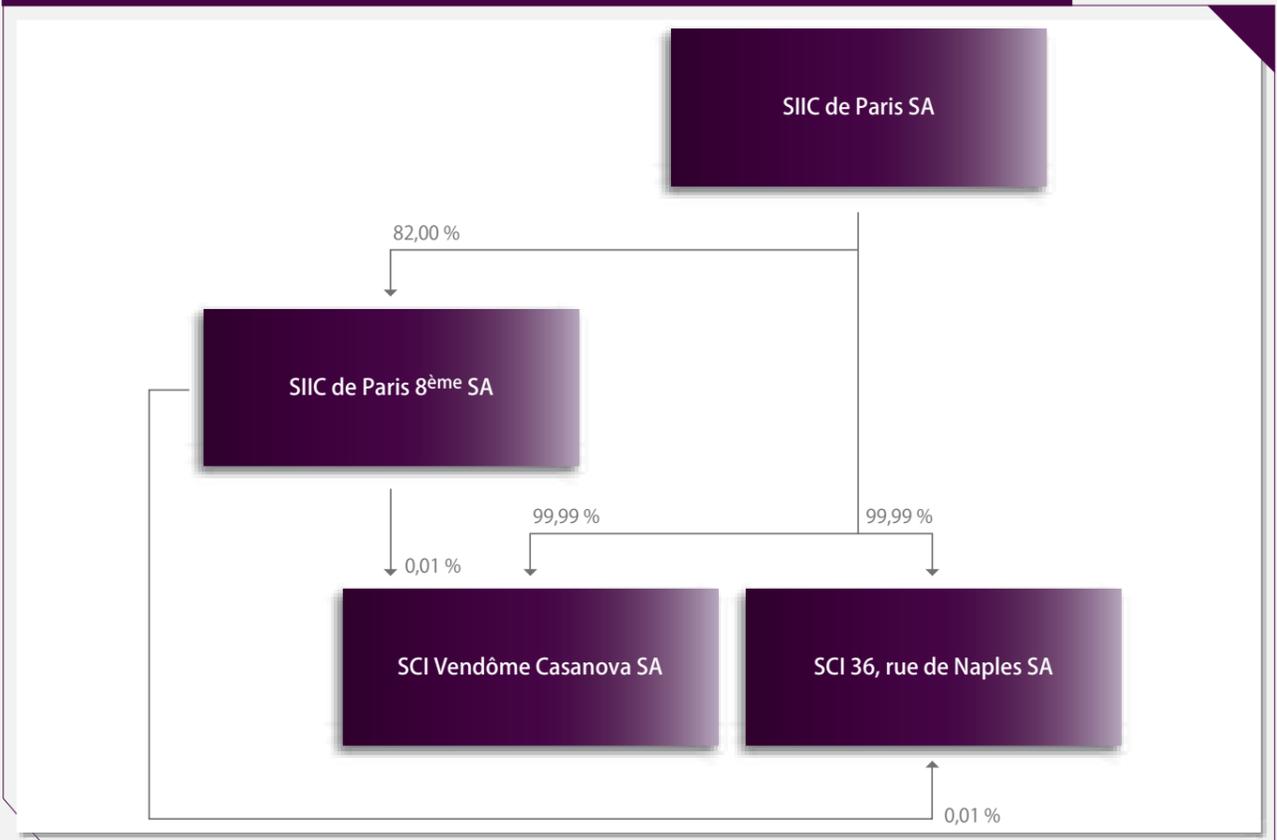
_La SCI 36 rue de Naples détient un immeuble de 2.252 m² à cette adresse qui a été totalement rénové et loué à compter du 15 décembre 2007 sur la base d'un bail de 9 ans dont 6 ans fermes.

_La SCI Vendôme Casanova est propriétaire d'un immeuble situé 22-24, place Vendôme et 31-33, rue Danièle Casanova constitué de 2.150 m² de bureaux et 184 m² de commerces en pied d'immeuble. L'intégralité des surfaces est louée, essentiellement à la société Van Cleef et Arpels sur la base d'un bail ferme de 9 ans.

Suite aux liquidations amiables des entités SCI Pont Neuf et SCI Rive du Quinzième intervenues en novembre 2007, la Société ne possède plus de part dans ces deux SCI.



TABLE 19. ORGANIGRAMME JURIDIQUE DU GROUPE SIIC DE PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2009



PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES, USINES ET ÉQUIPEMENTS

8.1. PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES LOUÉES	62
_1. DÉTAILS DES CESSIONS ET ACQUISITIONS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES	63
8.2. FACTEURS ENVIRONNEMENTAUX POUVANT INFLUENCER L'UTILISATION DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	63

8.1. PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES LOUÉES

Le patrimoine du Groupe SIIC de Paris 8^{ème} totalise 13.766 m² répartis sur 6 actifs, y compris 1 actif de parkings, dont le détail est indiqué ci-après. La valeur totale s'établit à 124,7 M€ hors droits au 31 décembre 2009.

Expertises immobilières

L'ensemble du patrimoine de SIIC de Paris 8^{ème}, fait l'objet, au 31 décembre et au 30 juin de chaque année d'une expertise par le Cabinet d'expertise immobilière indépendant CB Richard Ellis. Le dernier rapport d'expertise remis par CB Richard Ellis à la Société a été établi en date du 31 décembre 2009 en vue d'informer le Conseil d'administration. Ce rapport est disponible au Chapitre 23 du présent Document de Référence. Les expertises ont été réalisées conformément aux recommandations du CESR de février 2005, ainsi que dans le respect de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière (version 3 – Juin 2006), et du Red Book version 6 de la RICS, avec une fréquence semestrielle, et ce depuis le 30 juin 2006.

Dans le cadre de la campagne d'expertises au 31 décembre 2009, un échantillon de 2 actifs a fait l'objet de visites complètes (intérieur et extérieur), comme à chaque semestre. Afin que l'intégralité du patrimoine fasse l'objet d'une visite complète dans un délai maximum de 2 ans, comme à chaque semestre, un échantillon d'actifs fait l'objet de visites complètes (intérieur et extérieur). Parmi les 8 actifs visités du Groupe SIIC de Paris, 2 font partie du patrimoine de SIIC de Paris 8^{ème} :
_9, avenue Percier - Paris 8^{ème} arrondissement ;
_141, boulevard Haussmann - Paris 8^{ème} arrondissement.

Les évaluations ont donné une estimation de la Valeur Vénale (Market Value) des actifs au 31 décembre 2009. CB Richard Ellis

a conclu à une valeur vénale brute totale du portefeuille immobilier de SIIC de Paris 8^{ème} au 31 décembre 2009, d'un montant de 131.117.053 €, et à une valeur vénale nette totale du portefeuille immobilier de SIIC de Paris 8^{ème}, au 31 décembre 2009, d'un montant de 124.689.000 €.
La Société adhère à la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF).
SIIC de Paris 8^{ème} indique que compte tenu de la rotation interne des équipes chargées de l'expertise au sein du cabinet, les mêmes experts de CB Richard Ellis réalisent les expertises depuis le 31 décembre 2008. Ainsi, il sera procédé à leur rotation le 30 juin 2013, conformément aux recommandations de la FSIF (Code de Déontologie).

A titre d'information au regard de la recommandation de l'Autorité des marchés financiers (*Recommandation de l'AMF sur la présentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées*) concernant l'impact de la maturité, il est précisé que cet impact est pris en compte dans la méthodologie appliquée par CB Richard Ellis, expliquée en détails au Chapitre 23 du présent Document de Référence : Cette méthode « consiste à actualiser les flux futurs nets générés par l'actif, ces flux étant déterminés d'une part par l'état locatif transmis, et d'autre part par le scénario locatif retenu par l'expert (renouvellements, départs, travaux...) ». Le tableau ci-après présente les taux de rendement initial et de capitalisation selon la classe d'actifs.

TABLE 20. TAUX DE RENDEMENT INITIAL ET TAUX DE CAPITALISATION SELON LA CLASSE D'ACTIFS

	Paris Intra Muros	
	Taux de rendement initial	Taux de capitalisation
Bureaux	5,66 %	5,87 %
Hôtel	2,90 %	4,75 %
Parkings	6,92 %	7,00 %
Total	5,51 %	5,82 %

La vacance constatée au 31 décembre 2009 sur la patrimoine étant très faible, il n'est pas pertinent de présenter une répartition des taux de capitalisation et de rendement initial entre la partie occupée et partie vacante du portefeuille d'immeubles détenu par la Société.



Il est précisé que le Groupe SIIC de Paris est propriétaire de son siège social situé 24, place Vendôme - Paris 1^{er} arrondissement. Plus particulièrement, l'actif situé 22-24, place Vendôme / 31-33, rue Danièle Casanova – Paris 1^{er} arrondissement, décrit comme faisant partie du patrimoine du Groupe SIIC de Paris est détenu par la SCI Vendôme Casanova, filiale détenue à hauteur de 99,99 % par la Société et à hauteur de 0,01 % par la société SIIC de Paris 8^{ème}.
Concernant l'année à venir, les organes de Direction de SIIC de Paris 8^{ème} n'ont pas, à la date d'émission du présent Document, pris d'engagement ferme sur un quelconque investissement en ce qui concerne l'acquisition de nouveaux actifs.

Patrimoine de SIIC de Paris 8^{ème}
Au 31 décembre 2009 le patrimoine de SIIC de Paris 8^{ème} se compose comme suit :

TABLE 21. PATRIMOINE IMMOBILIER DE SIIC DE PARIS 8^{ÈME} AU 31 DÉCEMBRE 2009

Immeuble	Code Postal	Ville	Bureaux (m ²)	Commerces (m ²)	Résidentiel (m ²)	Autres usages (m ²)	Parkings (unités)	Surface totale (m ²)
Parkings Haussmann	75008	Paris					70	na
9, avenue Percier	75008	Paris	5.844				8	5.844
12, boulevard Malesherbes	75008	Paris		150		1.850		2.000
39, avenue Pierre 1er de Serbie	75008	Paris	2.408	87			27	2.495
141, boulevard Haussmann	75008	Paris	1.326				6	1.326
142, boulevard Haussmann	75008	Paris	2.101				28	2.101
Total			11.679	237	0	1.850	139	13.766

_1. Détails des cessions et acquisitions des 5 dernières années

Au cours des 5 derniers exercices, la Société n'a réalisé aucune acquisition et n'a réalisé qu'une seule cession, soit la cession d'un actif de bureaux, au cours de l'exercice 2008, représentant 5.390 m² et 42 parkings, situé 60-62, rue d'Hauteville.

8.2. FACTEURS ENVIRONNEMENTAUX POUVANT INFLUENCER L'UTILISATION DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

La connaissance de la Société, aucun facteur de nature environnementale n'a eu ou n'est susceptible d'influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, les opérations de la Société.
Se reporter également au paragraphe 4.5.1 du présent Document de Référence « *Conséquences environnementales de l'activité* ».

EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT

9.1. SITUATION FINANCIÈRE	66
9.2. RÉSULTAT D'EXPLOITATION	68
_1. FACTEURS IMPORTANTS INFLUANT SUR LE REVENU D'EXPLOITATION	69
_2. CHANGEMENTS IMPORTANTS DU CHIFFRE D'AFFAIRES NET OU DES PRODUITS NETS	69
_3. RISQUE DE NATURE GOUVERNEMENTALE, ÉCONOMIQUE, BUDGÉTAIRE, MONÉTAIRE OU POLITIQUE	69

9.1. SITUATION FINANCIÈRE

TABLE 22. COMPTE DE RÉSULTATS ANNUELS SOCIAUX
AU 31 DÉCEMBRE 2009 DE SIIC DE PARIS 8^{ÈME}

(En milliers d'euros)

	31/12/2009	31/12/2008
PRODUITS D'EXPLOITATION	8.373	8.841
Produits sur opérations de location simple	8.350	8.810
Dont Loyers nets	7.065	7.430
Dont Charges refacturées	1.117	1.350
Dont Autres produits	34	16
Dont Reprise provisions sur créances douteuses	135	14
Dont Reprise provisions pour risques et charges		
Autres reprises de provisions pour risques et charges	20	32
Autres produits d'exploitation	3	.
CHARGES D'EXPLOITATION	3.892	4.119
Charges sur opérations de location simple	2.883	3.235
Dont Charges refacturables	1.112	1.349
Dont Charges non refacturables	70	177
Dont Charges sur créances douteuses	681	4
Dont Dotations aux amortissements	935	1.372
Dont Autres charges	85	334
Autres dotations de provisions pour risques et charges	.	.
Charges générales d'exploitation	1.010	883
Dont Frais de personnel		
Dont Autres frais administratifs	400	274
Dont Impôts, taxes et versements assimilés	16	16
Dont Dotations aux amortissements et provisions	20	20
Dont Management fees versés	533	533
Dont Jetons de présence versés	40	40
Dont Autres charges d'exploitation	1	
RESULTAT D'EXPLOITATION	4.481	4.723
PRODUITS FINANCIERS	220	771
Dont Intérêts & produits assimilés	28	55
Dont Produits nets sur instruments financiers		
Dont Produits nets sur cessions de VMP	192	164
Dont Dividendes reçus		552
CHARGES FINANCIÈRES	657	2.473
Dont Intérêts & charges assimilés	657	2.473
Dont Intérêts et charges sur instruments financiers (swaps et caps)		
Dont Charges nettes sur cession de titres		
RESULTAT FINANCIER	(437)	(1.701)
PRODUITS EXCEPTIONNELS	.	37.347
Dont Produits de cession d'immeubles de placement		27.400
Dont Produits de cession de titres de participation		9.857
Dont Boni de liquidation		
Dont Autres produits exceptionnels		90
CHARGES EXCEPTIONNELLES	13	16.584
Dont Charges sur cessions d'immeubles de placement		8.854
Dont Charges sur cession de titres de participation		7.730
Dont Autres charges exceptionnelles	13	
RESULTAT EXCEPTIONNEL	(13)	20.763
RESULTAT AVANT IMPOT	4.031	23.785
Impôt sur les bénéfices	(515)	1.354
RESULTAT NET DE LA PERIODE	4.546	22.431

RÉSULTAT D'EXPLOITATION

Le résultat d'exploitation est en baisse de 5,1 %, malgré une réduction de 5,5 % des charges d'exploitation. La baisse du résultat récurrent est principalement due à l'effet en année pleine de la perte des loyers liée à la cession en octobre 2008 de l'immeuble situé 60-62, rue d'Hauteville – Paris 10^{ème} arrondissement. A périmètre comparable, le chiffre d'affaires a progressé de 17 % compte tenu de la commercialisation des locaux de l'actif situé 9, avenue Percier – Paris 8^{ème} arrondissement, et des indexations de loyers ou des prolongations des baux dont l'échéance est intervenue au cours de l'exercice 2009. La hausse de 16 % des coûts de structure s'explique essentiellement par les frais et commissions pour distribution de dividendes et les frais engagés pour le respect de la réglementation SIIC.

Rappelons que la Société n'ayant pas distribué de dividende au cours de l'exercice 2008, ce type de frais et commissions n'avaient, de fait, pas été générés. En 2009, ces frais sont d'autant plus importants qu'il y a eu deux versements de dividendes dans l'année.

RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier ressort à (437 K€) au 31 décembre 2009 contre (1.701 K€) au 31 décembre 2008, soit une réduction de près de 30 %. En dépit de la baisse des produits financiers, suite à la vente de titres Cofitem-Cofimur en juillet 2008, le résultat financier s'améliore notablement du fait de la diminution de la charge financière due à la forte baisse des taux d'intérêts sur la période. L'endettement de la Société étant intégralement contracté à taux variable, elle bénéficie totalement de cette baisse des taux. Ainsi entre le 31 décembre 2008 et le 31 décembre 2009, le taux EURIBOR 3 mois est passé de 2,892 % à 0,700 %. Cette baisse de la charge financière s'explique par le remboursement définitif, le 30 juin 2009, de l'emprunt LCF / Natixis contracté en janvier 2000. Conformément aux 4 contrats de Prêt Eurohypo en cours, SIIC de Paris 8^{ème} a amorti en partie le principal, pour un montant total de 671 K€.

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

SIIC de Paris 8^{ème} n'a pas réalisé d'opérations exceptionnelles en 2009. A titre de rappel, au cours de l'exercice 2008, SIIC de Paris 8^{ème} a procédé à la cession de 100.448 titres Cofitem-Cofimur pour un prix de cession de 9.857 K€, conformément aux accords en date du 11 mai 2006 liant REALIA et PHRV, et à la cession de l'actif situé 60-62, rue d'Hauteville – Paris 10^{ème} arrondissement, pour un prix de cession de 27.400 K€.

IMPÔTS SUR LES SOCIÉTÉS

Au 31 décembre 2009, au poste « Impôt sur les bénéfices » apparaît un produit de 515 K€ constitué de la reprise de provision sur la charge liée au prélèvement de 20 %. Du fait des changements de statuts décidés par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 04 mai 2009, désormais, tout actionnaire possédant plus de 10% du capital de la société devra assumer la charge du prélèvement de 20 % sur la distribution de dividendes dont il est le bénéficiaire. Ainsi, d'ores et déjà, lors de la distribution de l'acompte sur dividende du 23 décembre 2009, SIIC de Paris, actionnaire à 82% de la Société a supporté la charge dudit prélèvement.

RÉSULTAT NET

Les comptes annuels de l'exercice 2009 font ressortir un résultat net après impôts de 4.546 K€ à comparer à 22.431 K€ pour l'exercice 2008. Le résultat net est en baisse significative de 80 % par rapport à l'exercice 2008, et ce principalement compte tenu de la non-réalisation d'opérations exceptionnelles au cours de l'exercice 2009.



9, AVENUE PERCIER

9.2. RÉSULTAT D'EXPLOITATION

PRODUITS ET CHARGES SUR OPÉRATIONS DE LOCATION SIMPLE
Le chiffre d'affaires de 8.182 K€, constitué exclusivement des loyers et des provisions sur charges sur opérations de location simple, est à comparer au chiffre d'affaires constaté au 31 décembre 2008, qui s'élevait à 8.779 K€. Cette diminution résulte de l'effet en année pleine de la perte des loyers liée à la cession en octobre 2008 de l'immeuble situé 60-62, rue d'Hauteville qui contribuait en 2008 à hauteur de 1.371 K€. Ainsi, à périmètre constant, le chiffre d'affaires a progressé de 17 %, du fait de la commercialisation des locaux de l'actif

situé 9, avenue Percier et des indexations de loyers. Malgré l'augmentation des charges de créances douteuses qui passent de 4.265 € à 680.713 € liée notamment aux litiges commerciaux décrits au paragraphe 4.3.2. « *Faits exceptionnels et litiges* », les charges sur opérations de location simple sont en baisse de 11,21 % du fait de la réduction des dotations aux amortissements des immobilisations liée à la cession en octobre 2008 de l'immeuble situé 60-62, rue d'Hauteville et de la réduction des autres charges liée à une meilleure maîtrise de l'exploitation courante des immeubles.

TABLE 23. PRODUITS ET CHARGES SUR OPÉRATIONS DE LOCATION SIMPLE AU 31 DÉCEMBRE 2009

(Montants en Euros)

	31/12/2009	31/12/2008
Produits sur opérations de location simple	8.370.178	8.841.396
Dont Loyers	7.065.123	7.429.723
Dont Produits divers	33.582	16.224
Dont Charges remboursées	1.117.095	1.349.501
Dont Résultat bénéficiaire des SCI	13	15
Dont Reprises de provisions sur actifs		
Dont Reprises de provisions sur créances	134.564	14.096
Dont Reprises des provisions pour risques, charges et travaux sur patrimoine	19.800	31.837
Charges sur opérations de location simple	2.886.510	3.251.081
Dotations aux amortissements et provisions	934.797	1.372.315
Dont Dotations aux amortissements des immobilisations	934.797	1.372.315
Dont Dotations aux amortissements des frais d'acquisition		
Dont Dotations aux provisions sur actifs		
Charge de créances douteuses	680.713	4.265
Autres charges	1.271.000	1.874.501
Dont Charges refacturables	1.112.153	1.348.524
Dont Autres charges	158.847	525.977
Dont Travaux		



PRODUITS ET CHARGES GÉNÉRALES D'EXPLOITATION

Les autres produits d'exploitation d'un montant de 3.197 € proviennent d'un dégrèvement de la taxe professionnelle. Les autres frais administratifs sont en augmentation de 50 % suite à un recours aux « Services Extérieurs » lié aux frais engagés dans le cadre du respect de la réglementation SIIC lié au seuil de détention de 60 %. Le poste « Autres – Divers », de l'exercice 2009, est très sensiblement égal à celui de l'exercice 2008.

TABLE 24. PRODUITS ET CHARGES GÉNÉRALES D'EXPLOITATION AU 31 DÉCEMBRE 2009

(Montants en Euros)

	31/12/2009	31/12/2008
Autres produits d'exploitation	3.197	9
Dont Divers	3.197	9
Frais de personnel		259
Dont Salaires		
Dont Charges sociales		259
Dont Dotations aux provisions pour retraite		
Autres frais administratifs	412.706	274.751
Dont Impôts et taxes	27.557	29.198
Dont Services extérieurs	385.149	245.553
Autres - Divers	612.752	612.262
Dont Dotations aux amortissements et provisions	19.800	19.800
Dont Management fees versés	533.000	533.000
Dont Jetons de présence versés	39.600	39.600
Dont Dotations aux amortissements et provisions	19.800	19.800
Dont Autres charges d'exploitation	552	62

_1. Facteurs importants influant sur le revenu d'exploitation

Le facteur influant le plus significativement le revenu d'exploitation est l'effet en année pleine de la perte des loyers liée à la cession en octobre 2008 de l'immeuble situé 60-62, rue d'Hauteville. La réduction de loyer en année pleine n'a pas été rattrapée, et ce malgré la commercialisation des locaux de l'actif situé 9, avenue Percier, la prolongation de deux baux de l'actif situé 39, avenue Pierre 1^{er} de Serbie et les indexations de loyers. La hausse de 16 % des coûts de structure s'explique essentiellement par les frais et commissions pour distribution de dividendes. Rappelons que la Société n'ayant pas distribué de dividende au cours de l'exercice 2008, ce type de frais et commissions n'avaient, de fait, pas été générés. En 2009, ces frais sont d'autant plus importants qu'il y a eu deux versements de dividendes dans l'année.

_2. Changements importants du chiffre d'affaires net ou des produits nets

Le chiffre d'affaires de 8.182 K€ est constitué exclusivement des loyers et des provisions sur charges sur opérations de location simple. Il est à comparer au chiffre d'affaires constaté au 31 décembre 2008 qui s'élevait à 8.779 K€. Il en résulte donc une réduction de l'ordre de 6,8 % qui est principalement due à l'effet en année pleine de la perte des loyers liée à la cession en octobre 2008 de l'immeuble situé 60-62, rue d'Hauteville – Paris 10^{ème} arrondissement. Néanmoins, à périmètre comparable, et grâce à la commercialisation des locaux de l'actif situé 9, avenue Percier, la prolongation de deux baux de l'actif situé 39, avenue Pierre 1^{er} de Serbie et les indexations de loyers, le chiffre d'affaires a progressé de 17 %.

_3. Risque de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique

Comme expliqué auparavant au paragraphe 4.3.1. du présent Document de Référence : « *Risque de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique* », la Société n'identifie pas à ce jour de facteur de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique ayant influencé dans le passé ou susceptible d'influer dans l'avenir, sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de SIIC de Paris 8^{ème}.

TRÉSORERIE ET CAPITAUX

10.1. CAPITAUX PROPRES	72
10.2. SOURCE, MONTANT ET DESCRIPTION DES FLUX DE TRÉSORERIE	73
10.3. CONDITIONS D'EMPRUNT ET STRUCTURE DE FINANCEMENT	74
_1. STRUCTURE DE LA DETTE AU 31 DÉCEMBRE 2009	74
_2. RATIO LOAN-TO-VALUE	76
_3. ACTIF NET RÉÉVALUÉ	76
10.4. RESTRICTION ÉVENTUELLE À L'UTILISATION DE CAPITAUX	77
10.5. SOURCES DE FINANCEMENT ATTENDUES POUR HONORER LES ENGAGEMENTS PRIS	78

10.1. CAPITAUX PROPRES

Le tableau de variation des capitaux propres présenté en Note 12 des comptes sociaux repris, ci-après, présente une situation nette à la clôture de 48.494 K€ contre 56.939 K€ à l'ouverture.

Concernant le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2008, l'Assemblée Générale du 04 mai 2009 a décidé de verser un dividende de 7.100 K€ aux actionnaires soit 3,55 € par action (avant division par 5 de la valeur nominale des actions). Le dividende a été mis en paiement le 11 mai 2009.

Concernant l'exercice 2009, le Conseil d'administration du 11 décembre 2009 a décidé de la distribution aux actionnaires d'un acompte sur dividendes au titre de l'exercice 2009, d'un montant brut global de 6.000.000,00 € soit 0,60 € par action,

à valoir sur le dividende qui sera voté par l'Assemblée Générale des actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice 2009. Le dividende a été mis en paiement le 23 décembre 2009.

A la clôture de l'exercice, le report à nouveau est donc constitué du résultat de l'exercice 2008, soit 22.431 K€, augmenté du report à nouveau à l'ouverture, soit 1.019 K€ et diminué du versement de (7.100 K€) de dividendes, ainsi que de l'acompte sur dividende 2009 pour un montant de 1.570 K€.

Compte tenu d'un résultat de la période de 4.546 K€ et d'une distribution d'acompte sur dividende 2009 de (5.936 K€) hors actions auto-détenues, la situation nette de clôture est de 48.494 K€.

TABLE 25. VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE 2009

(Montant en Euros)

	Situation Nette d'ouverture	Situation nette de clôture
Capital	30.000.000	30.000.000
Primes liées au capital social	489.803	489.803
Dont Primes d'émission		
Dont Primes de fusion		
Dont Primes d'apport		
Dont Primes de conversions d'obligations en actions	489.803	489.803
Réserves	3.000.000	3.000.000
Dont Réserve légale	3.000.000	3.000.000
Dont Réserve générale		
Dont Réserves réglementées		
Report à nouveau	1.018.509	16.394.719
Distribution Report à nouveau		
Acompte sur dividendes		(5.935.997)
Résultat de la période	22.430.713	4.545.970
TOTAL	56.939.026	48.494.496



36, RUE DE NAPLES

TABLE 26. VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE 2009 - RÉCAPITULATIF

(Montant en Euros)

Situation Nette d'ouverture 01/01/2009	56.939.026
Variation du capital	
Dividendes versés au titre de l'exercice 2008	7.100.000
Dividendes sur actions propres passés en report à nouveau	45.497
Distribution Report à nouveau	
Acompte sur dividendes	(6.000.000)
Acompte sur dividendes sur actions propres passé en report à nouveau	64.003
Résultat de l'exercice	4.545.970
Situation Nette de clôture 31/12/2009	48.494.496

10.2. SOURCE, MONTANT ET DESCRIPTION DES FLUX DE TRÉSORERIE

Au cours de l'exercice 2009, les flux de trésorerie des activités opérationnelles proviennent principalement des loyers et charges refacturées aux locataires pour un montant de 8.182 K€.

Les flux de trésorerie d'investissement sont exclusivement liés aux opérations de rénovation du patrimoine, soit environ (218 K€). En effet, au cours de l'exercice 2009, SIIC de Paris 8^{ème} n'a procédé à aucune cession ou acquisition d'actifs immobiliers, ni d'acquisition ou de cession de titres de participation.

Les flux de trésorerie des activités de financement sont liés au remboursement d'emprunts et de dettes financières pour (8.509 K€), à la souscription d'emprunts et de dettes financières pour 4.125 K€, au paiement des dividendes pour (5.936 K€) et au paiement des intérêts financiers pour (657 K€).



9, AVENUE PERCIER



10.3. CONDITIONS D'EMPRUNT ET STRUCTURE DE FINANCEMENT

1. Structure de la dette au 31 décembre 2009

Au 31 décembre 2009, les emprunts auprès des établissements de crédits s'élèvent à 25.121 K€ en réduction de 17 % sur un an. Cette baisse s'explique notamment par le remboursement, au cours de l'exercice 2009, d'un montant de 8.509 K€ d'emprunts et de dettes financières :

- Conformément au contrat de Prêt LCF / Natexis contracté en janvier 2000, SIIC de Paris 8^{ème} a amorti totalement en juin 2009 le principal de 7.838 K€ restant dû au 31 décembre 2008. Ce prêt, d'un montant initial de 18.294 K€ (soit 120 MF) et contracté le 31 janvier 2000, portait intérêt au taux EURIBOR augmenté d'une marge fixe de + 0,65 %. Il avait été consenti dans le cadre de l'acquisition de l'immeuble situé au 9, avenue Percier – Paris 8^{ème} arrondissement.
- Conformément aux contrats de Prêt Eurohypo, SIIC de Paris 8^{ème} a amorti en partie le principal, pour un montant total de 671 K€.

En fin d'exercice, la position du découvert autorisé par la Banque Palatine, est de 4.152 K€.

La dette résiduelle, composée exclusivement des capitaux restant dûs sur les prêts à long terme contractés auprès d'EuroHypo, est intégralement conclue à taux variable. La couverture de l'endettement de SIIC de Paris 8^{ème} est assurée au niveau du Groupe SIIC de Paris par la mise en place en juin 2007 d'une couverture constituée de 8 swaps pour un montant total de 318,6 M€. Les caractéristiques de la dette de SIIC de Paris 8^{ème} au 31 décembre 2009 sont les suivantes :

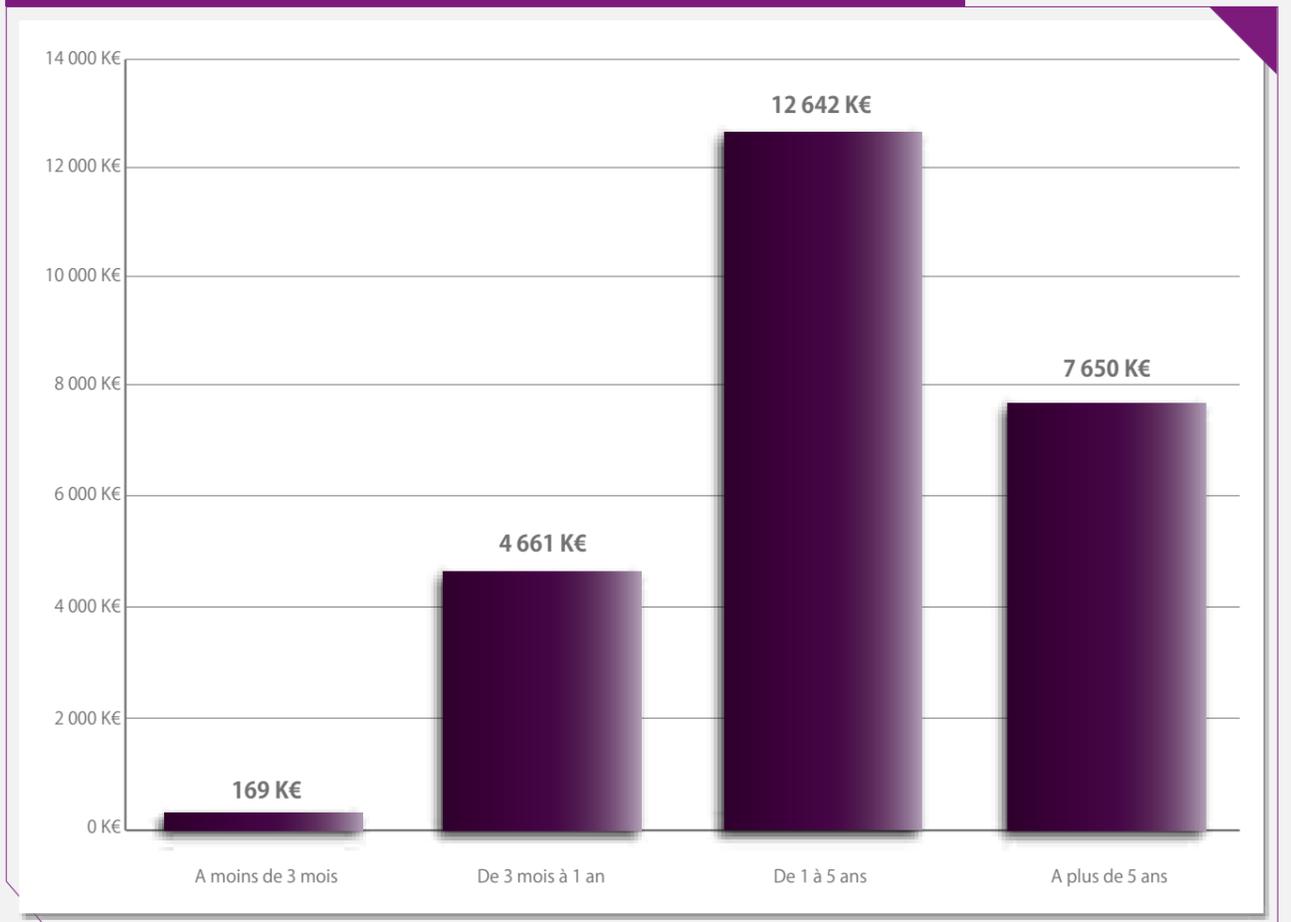
TABLE 27. DÉTAIL DE L'ENDETTEMENT DU GROUPE SIIC DE PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2009

(Montant en Euros)

Prêt / Crédit	Date de début	Date de fin	Intérêts 2009 (K€)	Dettes 2009 (K€)	% de la dette totale au 31/12/2009	Taux d'intérêt	Amortissement futur	Acquisition financée
Prêt Natixis LCF SDP 8	31/01/00	30/06/09	122	0	0,0 %	EURIBOR 3M + 0,65%	na	9, avenue Percier
dont Prêt LCF SDP 8	31/01/00	30/06/09	20	0	0,0 %	EURIBOR 3M + 0,65%	na	9, avenue Percier
dont Prêt Natexis SDP 8	31/01/00	30/06/09	102	0	0,0 %	EURIBOR 3M + 0,65%	na	9, avenue Percier
Prêt EuroHypo N° 43 SDP 8	23/12/99	23/12/11	30	1.258	5,0 %	EURIBOR 3M + 0,70%	2 % l'an calculé sur le montant du prêt payable trimestriellement Solde à l'échéance	12, boulevard Malesherbes
Prêt EuroHypo N° 58 SDP 8	21/06/00	21/06/12	173	7.186	28,6 %	EURIBOR 3M + 0,50%	Payable trimestriellement : 3,35 % en 2010 3,43 % en 2011 1,74 % en 2012 Solde à l'échéance	39, avenue Pierre 1 ^{er} de Serbie
Prêt EuroHypo N° 77 SDP 8	22/01/01	22/01/13	92	3.875	15,4 %	EURIBOR 3M + 0,60%	2 % l'an calculé sur le montant du prêt payable trimestriellement Solde à l'échéance	141, boulevard Haussmann
Prêt EuroHypo N° 87 SDP 8	10/03/03	10/03/15	205	8.650	34,4 %	EURIBOR 3M + 0,60%	2 % l'an calculé sur le montant du prêt payable trimestriellement Solde à l'échéance	142, boulevard Haussmann
Crédit Palatine SDP 8	06/07/09	31/07/10	0	4.152	16,5 %	EURIBOR 3M + 0,50%	na	na
Total			622	25.121	100 %			

Les échéances des dettes sur établissement de crédit sont décrites dans la Note 7 des comptes sociaux et reprise dans le graphique présenté ci-après. Le montant de 25.121 K€ est composé pour 20.292 K€ de prêts long terme dont 13.783 K€ garantis par des suretés réelles consenties aux banques.

TABLE 28. ÉCHÉANCE DES EMPRUNTS DE SIIC DE PARIS 8^{ÈME} AU 31 DÉCEMBRE 2009



La maturité moyenne de la dette est de 3,17 années et le taux de refinancement spot au 31 décembre 2009 est de 1,37 % contre 3,74 % au 31 décembre 2008.

Il est également rappelé qu'au 31 décembre 2009, SIIC de Paris possède une position débitrice en compte courant de 983.984,40 € favorable à SIIC de Paris 8^{ème}. Le compte courant existant entre SIIC de Paris 8^{ème} et SIIC de Paris a généré 1.832 € de produits financiers et une charge financière nulle au cours de l'exercice 2009.



2. Ratio loan-to-value

L'endettement net de SIIC de Paris 8^{ème} a légèrement augmenté au cours de l'exercice, passant de 13.970 K€ à 23.664 K€ : la dette brute a été réduite de 29.506 K€ au 31 décembre 2008 à 25.121 K€ au 31 décembre 2009, soit une réduction de 17 % sur un an, mais la trésorerie de SIIC de Paris 8^{ème} s'est également réduite, passant de 15.535 K€ au 31 décembre 2008 à 1.457 K€ au 31 décembre 2009. La trésorerie de SIIC de Paris 8^{ème} est constituée de 254 K€ de disponibilités et de 1.203 K€ de valeurs mobilières de placement (VMP), soit deux certificats de dépôts souscrits en octobre 2009 et à échéance avril 2010. Les taux de

rémunération appliqués sont de 1,21 % et de 1,25 %. Au 31 décembre 2009, les intérêts courus sur ces certificats de dépôt sont de 3 K€. Les plus-values sur VMP autres que titres auto-détenus, s'élèvent à 118 K€ pour l'exercice 2009.

La baisse de la valeur du patrimoine, de 13,9 %, entre le 31 décembre 2008 et le 31 décembre 2009, contribue également à la hausse du ratio *loan-to-value*.

En conséquence, des éléments décrits ci-avant, le ratio *loan-to-value* passe de 9,2 % (droits inclus) fin 2008 à 18,1 % (droits inclus) fin 2009.

TABLE 29. RATIO LOAN-TO-VALUE AU 31 DÉCEMBRE 2009

(Montant en Euros)

	31/12/2009	31/12/2008	Variation	31/12/2007
Autres prêts long terme	20.969	29.478	(8.509)	31.412
Autres crédit	4.152	27	4.125	21.962
Total Dette Brute	25.121	29.506	(4.384)	53.375
Trésorerie	1.457	15.535	(14.078)	2.011
Dette nette	23.664	13.970	9.694	51.364
Valorisation Droit Inclus des Actifs	131.117	152.302	(21.185)	198.444
Ratio Loan-To-Value (Droits Inclus)	18,05 %	9,17 %	+888 pb	25,88 %
Valorisation Hors Droit des Actifs	124.689	144.830	(20.141)	188.521
Ratio Loan-To-Value (Hors Droit)	18,98 %	9,65 %	+933 pb	27,25 %
Maturité moyenne	3,17	3,55		2,80
Coût moyen spot	1,37	3,74		5,09

3. Actif net réévalué

SIIC de Paris 8^{ème} calcule 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.

L'actif net réévalué de reconstitution droits inclus est en baisse de 21 %, soit de (28.834 K), et ce compte tenu de la réduction de la valeur de reconstitution droits inclus du patrimoine générant une plus-value sur le patrimoine après impôts moindre, soit une diminution de (20.467 K€), comparé à l'exercice 2008. La valorisation droits inclus du patrimoine de la Société, au 31 décembre 2008, s'établit à 131,1 M€. A périmètre constant, elle subit une baisse de 13,9 % comparée à la valorisation au 31 décembre 2008 compte tenu de la hausse des taux de capitalisation. La réduction de l'actif net réévalué est également influencée par la diminution des capitaux propres, détaillée ci-avant au paragraphe 10.1. « *Capitaux propres* ».

L'actif net réévalué de reconstitution droits inclus après fiscalité latente s'élève au 31 décembre 2009 à 10,9 € par action contre 13,7 € au 31 décembre 2008. Rappelons que le cours de clôture de l'action s'établit à 11,90 € au 31 décembre 2009, il en résulte une décote sur la valeur de l'action de l'ordre de 8,7 %.



39, AVENUE PIERRE 1^{er} DE SERBIE

TABLE 30. ACTIF NET RÉÉVALUÉ DE RECONSTITUTION AU 31 DÉCEMBRE 2009

(Montant en Euros)

	31/12/2009 (en K€)	31/12/2009 (en € par action)	31/12/2008 (en K€)	31/12/2008 (en € par action)
Capitaux Propres Part du Groupe	48.494	4,8	56.939	5,7
Dont Capital Social	30.000		30.000	
Dont Réserves	13.949		4.508	
Dont Résultat de la période	4.546		22.431	
Plus value après IS sur patrimoine	59.518	6,0	79.985	8,0
Dont Valeur de reconstitution droits inclus	131.118		152.302	
Dont Valeur Nette Comptable	(71.600)		(72.317)	
Titres	601	0,1	524	0,1
Dont Actions Propres	720		628	
Dont Fiscalité Latente sur Titres	(119)		(104)	
Refinancement				
Moins value sur dette à taux fixe				
Actif net réévalué droits inclus (1)	108 614	10,9	137.448	13,7

Note: (1) L'actif net réévalué publié au 31 décembre 2008 s'élevait à 68,7 € par action. A titre de rappel, la valeur nominale de l'action a été divisée par 5 le 03 novembre 2009.

4. Restriction éventuelle à l'utilisation de capitaux

Il n'existe aucune restriction portant sur l'utilisation de ses capitaux par la Société. Les engagements consentis par la Société aux établissements prêteurs sont répertoriés ci-après. Au 31 décembre 2009, l'ensemble de ces engagements sont respectés.

PRÊT EUROHYPO N° 43

Les engagements de SIIC de Paris 8^{ème} au regard du prêt Eurohypo n°43, concernant le financement de l'acquisition de l'immeuble situé 12, boulevard Malesherbes, sont les suivants :

- _ Maintien d'un ratio LTV ou inférieur à 65 % ;
- _ Maintien d'un ratio RCI supérieur à 125 % ;

Les sûretés suivantes ont été accordées :

- _ Privilège de Prêteur de Deniers sur l'immeuble sur son montant d'acquisition augmenté des accessoires estimés à 20 % minimum ;
- _ Cession Dailly non signifiée des loyers futurs.

PRÊT EUROHYPO N° 77

Les engagements de SIIC de Paris 8^{ème} au regard du prêt Eurohypo n°77, concernant le financement de l'acquisition de l'immeuble situé 141, boulevard Haussmann, sont les suivants :

- _ Maintien d'un ratio LTV ou inférieur à 80 % ;
- _ Maintien d'un ratio du service de la dette (DSCR) supérieure à 108 % ;

Les sûretés suivantes ont été accordées :

- _ Privilège de Prêteur de Deniers ;
- _ Cession Dailly non signifiée des loyers futurs ;
- _ Cession Dailly au profit du prêteur du contrat de couverture de taux d'intérêt ;
- _ Cession de créances des indemnités d'assurance perte de loyers.

PRÊT EUROHYPO N° 58

SIIC de Paris 8^{ème} au regard du prêt Eurohypo n°58, concernant le financement de l'acquisition de l'immeuble situé 39, avenue Pierre 1^{er} de Serbie, n'a pas pris d'engagements concernant le respect de clauses financières ou de ratio.

SIIC de Paris 8^{ème} a consenti une promesse d'hypothèque au profit d'Eurohypo sur l'immeuble situé 39, avenue Pierre 1^{er} de Serbie faisant l'objet du financement.



141, BOULEVARD HAUSSMANN

PRÊT EUROHYPO N° 87

Les engagements de SIIC de Paris 8^{ème} au regard du prêt Eurohypo n°87, concernant le financement de l'acquisition de l'immeuble situé 142, boulevard Haussmann, sont les suivants :

_Maintien d'un ratio LTV ou inférieur à 65 % :

$$\frac{\text{Encours de crédit}}{\text{Valeur vénale de l'immeuble après travaux de rénovation et droits d'enregistrements déduits}} < 65 \%$$

_Maintien d'un ratio du service de la dette (DSCR) supérieure à 130 % :

$$\frac{\text{Recettes locatives nettes}}{\text{Charges du prêt}} > 130 \%$$

Les sûretés suivantes ont été accordées :

- _Privilège de Prêteur de Deniers sur l'immeuble sur son montant augmenté des accessoires estimés à 10 % minimum ;
- _Cession Dailly non signifiée des loyers futurs ;
- _Cession Dailly au profit du prêteur du contrat de couverture de taux d'intérêt.

_5. Sources de financement attendues pour honorer les engagements pris

La Société rappelle qu'à la date d'enregistrement du présent document, elle n'a pas pris d'engagement ferme sur une quelconque acquisition d'actifs. Il est précisé notamment qu'à ce jour, la Société n'a aucun engagement ferme concernant des investissements au titre de l'activité technique postérieure à l'année 2009.



12, BOULEVARD MALESHERBES

RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES

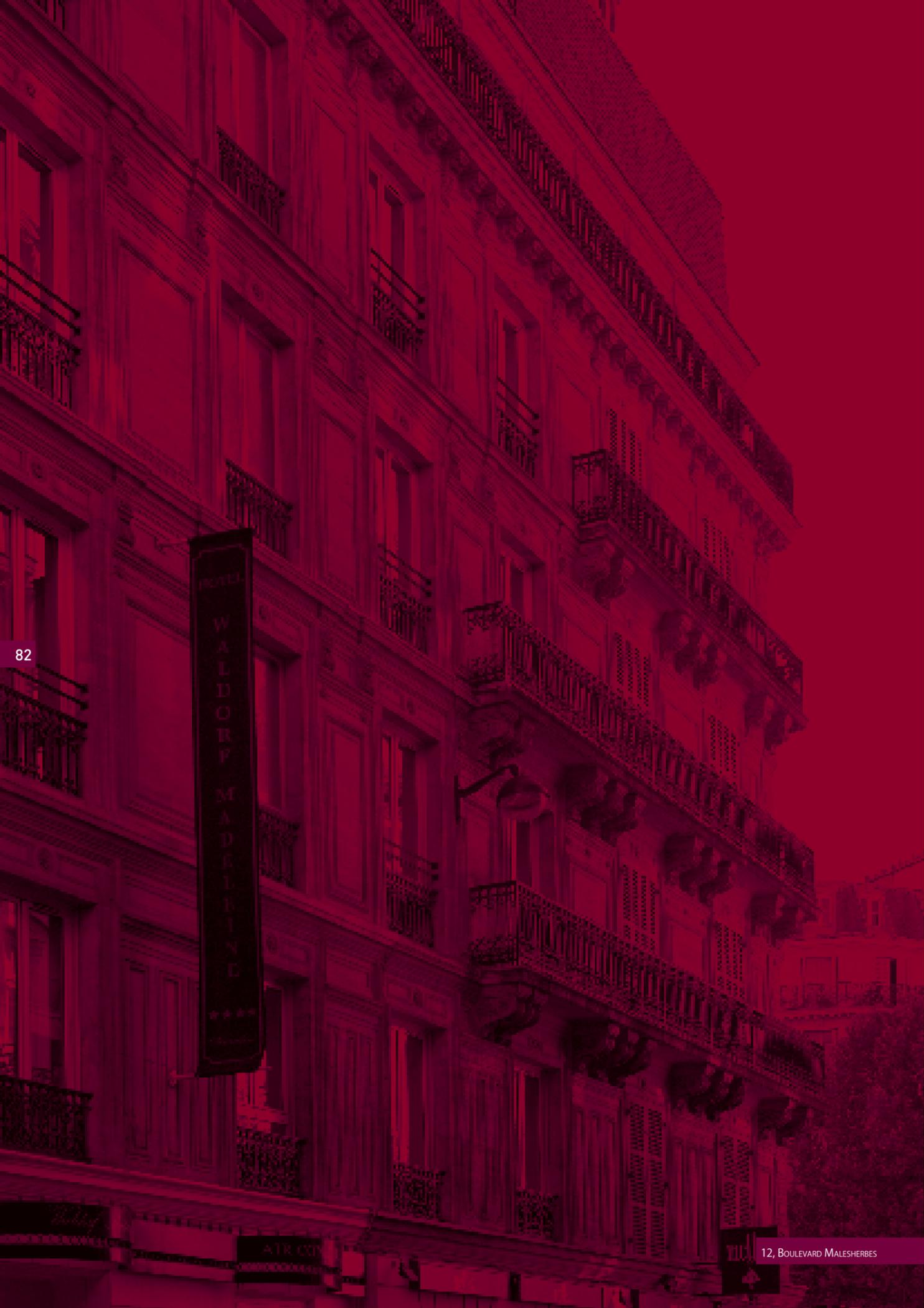
SIIIC de Paris 8^{ème} n'a pas d'activités en matière d'études et de recherche et ne réalise pas d'investissements dans ce domaine.

Les seuls éléments relatifs à la propriété intellectuelle de SIIC de Paris 8^{ème} sont les marques « SIIC de Paris 8^{ème} », et « Société d'Investissements Immobiliers Cotée de Paris 8^{ème} ».

Il est précisé que ces marques ne constituent pas des enjeux majeurs pour la Société puisqu'elle ne les utilise pas lors de la commercialisation de ses actifs.

INFORMATION SUR LES TENDANCES

12.1. PRINCIPALES TENDANCES AYANT AFFECTÉ L'ACTIVITÉ DEPUIS LE DERNIER EXERCICE	84
12.2. ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'INFLUER SUR LES PERSPECTIVES DE SIIC DE PARIS 8 ^{ÈME}	84



12.1. PRINCIPALES TENDANCES AYANT AFFECTÉ L'ACTIVITÉ DEPUIS LE DERNIER EXERCICE

À la date du présent Document de Référence, l'activité de SIIC de Paris 8^{ème} reste stable malgré les conditions macro-économiques actuelles, pourtant dégradées. Toutefois, SIIC de Paris 8^{ème} apporte un soin tout particulier au suivi des impayés qui représentent une part de l'ordre de 6,69 % de ses revenus locatifs en fin d'année soit 548 K€ de créances douteuses provisionnées. Au 31 mars 2010, la Société a enregistré une reprise nette de provision de 93 K€.

La Société indique également avoir commercialisé, au cours du 1^{er} trimestre 2010, l'unique surface vacante de son portefeuille, soit une surface de 295 m² de l'immeuble situé au 39, avenue Pierre 1^{er} de Serbie. Le 05 mars 2010, un bail de 9 ans dont 6 fermes a été signé, par B Groupe France, pour un loyer annuel de 146,9 K€ soit environ 499 € / m², en conformité avec les attentes de SIIC de Paris 8^{ème}. Au 31 mars 2010, SIIC de Paris 8^{ème} présente un taux d'occupation de son patrimoine égal à 100,0 %.

12.2. ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'INFLUER SUR LES PERSPECTIVES DE SIIC DE PARIS 8^{ÈME}

Dans le contexte actuel, les seuls éléments susceptibles d'influer sur les perspectives de SIIC de Paris 8^{ème}, seraient la défaillance d'un ou plusieurs locataires. A la date du présent Document de Référence, aucune défaillance n'est à déplorer. La Société vérifie en continu, par les liens très étroits qu'elle

entretient avec ses locataires, qu'un éventuel défaut sera prévenu et géré en conséquence.

De plus, comme cela est décrit plus haut, la nature et la typologie des locataires permettent une bonne répartition du risque.



141, BOULEVARD HAUSSMANN



142, BOULEVARD HAUSSMANN

PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE

SIIC de Paris 8^{me} a choisi de ne pas inclure de prévisions ou d'estimations du bénéfice.



ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION, DE SURVEILLANCE ET DE DIRECTION GÉNÉRALE

14.1. INFORMATIONS GÉNÉRALES	90
_ 1. DIRECTION GÉNÉRALE	90
_ 2. MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	90
_ 3. MANDATS ET FONCTIONS DES ADMINISTRATEURS	90
_ 4. PROFIL DES ADMINISTRATEURS	92
14.2. CONFLITS D'INTÉRÊTS AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION, DE SURVEILLANCE ET DE DIRECTION GÉNÉRALE	93

14.1. INFORMATIONS GÉNÉRALES

_1. Direction Générale

À la date du présent Document de Référence, la Direction Générale de la Société est organisée de la manière suivante :

- _Monsieur Ignacio Bayón Mariné, Président du Conseil d'administration et Directeur Général de la Société ;
- _Monsieur Jorge Sanz Marcelo, Directeur Général Délégué.

_2. Membres du Conseil d'administration

À la date du présent Document de Référence, la composition du Conseil d'administration de SIIC de Paris 8^{ème} est la suivante :

Président :

- _Monsieur Ignacio Bayón Mariné.

Administrateurs :

- _Monsieur Agustín González Sánchez ;
- _Monsieur Jaime Lloréns Coello ;
- _Les Assurances Mutuelles le Conservateur, représentée par Monsieur Cyril Le Touze ;
- _REALIA BUSINESS SA, représentée par Monsieur Iñigo Aldaz Barrera ;
- _SIIC de Paris, représentée par Monsieur Jorge Sanz Marcelo.

Censeurs :

- _Monsieur Matthieu Feffer ;
- _Monsieur Christian Cambier.

_3. Mandats et fonctions des administrateurs

90 **A**u cours de l'exercice 2009, aucune modification n'a eu lieu au sein du Conseil d'administration. Les mandats et fonctions des administrateurs, au cours de l'exercice 2009, étaient les suivants :



TABLE 31. MANDATS ET FONCTIONS DES ADMINISTRATEURS AU COURS DE L'EXERCICE 2009

Noms	Fonctions	Autres mandats exercés au cours de l'exercice 2008 et des cinq dernières années
M. Ignacio Bayón Mariné Paseo de la Castellana 216 Madrid 28046 Age : 66 ans Nombre d'actions : 25	Président Directeur Général depuis le 20 juillet 2006 Administrateur depuis mai 2006 Date de dernier renouvellement : avril 2008 Echéance du mandat en cours : 2014*	Président et Directeur Général de SIIC de Paris SA 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 Mandat exercé au cours des cinq dernières années Administrateur de REPSOL YPF
M. Agustín González Sánchez Paseo de la Castellana 216 Madrid 28046 Age : 55 ans Nombre d'actions : 25	Administrateur depuis 2006 Echéance du mandat en cours : 2011*	Directeur délégué des Opérations de REALIA Business SA (fonctions salariées) Directeur des Participations de REALIA Business SA (fonctions salariées) Administrateur d'Acera Residencial SL Autres mandats exercés au cours des 5 dernières années 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 Age : 55 ans Nombre d'actions : 25	Administrateur depuis 2006 Echéance du mandat en cours : 2013*	Directeur délégué des Opérations de REALIA Business SA (fonctions salariées) Directeur du Développement de REALIA Business SA (fonctions salariées) Pas de mandat social
Les Assurances Mutuelles Le conservateur, représentée par M. Cyril LE TOUZE 59, rue de la Faisanderie 75116 PARIS Age : 61 ans Nombre d'actions : 505.000	Administrateur depuis 1986 Date du dernier renouvellement : avril 2008 Echéance du mandat en cours : 2014*	Président des Associations Mutuelles le Conservateur et des Assurances Mutuelles Le Conservateur Président Directeur Général de Conservateur Finance Administrateur de Cofitem-Cofimur Administrateur de l'AFTP Association du Forex et des Trésoriers de Banque Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années Président de l'UBR Administrateur de la Lyonnaise de Banque Président de CIC Equity Derivates Directeur des Marché et la Trésorerie, Membre du Comité de Direction Générale de UECIC
Realia Business SA, représentée par M. Iñigo Aldaz Barrera Paseo de la Castellana 216 Madrid 28046 Age : 52 ans Nombre d'actions : 25	Administrateur depuis 2006 Date de dernier renouvellement : avril 2008 Echéance du mandat en cours : 2011*	Directeur Général de REALIA Business SA (fonctions salariées) Administrateur de Planigesa SA Administrateur de Hermanos Revilla SA Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années Président de Tasamadrid Président de Diagonal Sarria y Fousa Administrateur de Cismisa y Activos Inmobiliarios Caja Madrid
SIIC de Paris SA, représentée par M. Jorge Sanz Marcelo 24 place Vendôme 75001 Paris Age : 58 ans Nombre d'actions : 8.199.870	Administrateur depuis 2005 Echéance du mandat en cours : 2011*	Directeur Commercial de REALIA Business SA (fonctions salariées) Directeur Général Délégué de SIIC de Paris SA et de SIIC de Paris 8 ^{ème} SA.

* AGO de l'année n devant statuer sur les comptes clos de l'exercice n-1



36, RUE DE NAPLES

Il n'existe aucun lien familial entre les membres du Conseil d'administration.

Au cours des cinq dernières années, aucun dirigeant ni administrateur de SIIC de Paris 8^{ème} :

- _ N'a fait l'objet ni d'une condamnation pour fraude ni d'une incrimination ou d'une sanction publique officielle prononcée contre lui par les autorités statutaires ou réglementaires,
- _ N'a été impliqué dans une faillite, mise sous séquestre ou liquidation en tant que membre des organes d'administration, de direction ou de surveillance, associé commandité ou fondateur,
- _ N'a été empêché d'agir par un tribunal en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.

4. Profil des administrateurs

MONSIEUR IGNACIO BAYÓN MARINÉ

Monsieur Ignacio Bayón Mariné est Président du Conseil d'administration et Président Directeur Général de REALIA.

Monsieur Ignacio Bayón Mariné est également Président du Conseil d'administration de Automoviles Citroën España et de Peugeot Citroën Automoviles España, et membre du Comité de Direction de FCC.

Monsieur Ignacio Bayón Mariné fut Président de la compagnie nationale des chemins de fer espagnols Renfe puis Ministre de l'Industrie et de l'Energie de 1980 à 1982. Il a également exercé en tant que Directeur Général et sous-secrétaire aux ministères de l'équipement, du transport et du logement.

MONSIEUR AGUSTÍN GONZALEZ SÁNCHEZ

Monsieur Agustín González Sánchez est Directeur Général Délégué en charge des opérations de REALIA Business depuis 2000. Il a plus de 30 ans d'expérience dans le secteur immobilier et plus particulièrement de la promotion : Responsable administratif et financier dans plusieurs sociétés de promotions immobilières à partir de 1975 comme Construcciones San Justo, SA et Responsable de la Comptabilité de Fomento de Obras y Construcciones, SA, où il poursuit sa carrière comme Directeur du département administratif et financier, puis comme Directeur administratif des divisions, filiales et participations. En 1987, il devient Directeur Administratif et Financier de Inmobiliara FOCSA, SA puis Directeur commercial en 1990. En 1992, il exerce la même fonction pour FCC Inmobiliaria, SA.

MONSIEUR JAIME LLORÉNS COELLO

Monsieur Jaime Lloréns Coello est actuellement Directeur Général Délégué en charge des opérations et du développement de REALIA Business. Il a débuté sa carrière comme Auditeur au sein du Cabinet Ernst & Young en 1978. Il a ensuite occupé plusieurs postes au sein de la Citibank España, notamment en tant que Directeur du contrôle interne (1980), puis Directeur financier (1982) et enfin, Directeur de la trésorerie (1987). Il poursuit sa carrière au sein de Deutsche Bank Credit, SA puis au sein de Caja Madrid, à partir de 1995 comme Directeur Audit de la branche banque d'investissement et Directeur comptable à partir de 1996.

MONSIEUR CYRIL LE TOUZÉ REPRÉSENTANT LES ASSURANCES MUTUELLES LE CONSERVATEUR

Monsieur Cyril Le Touzé est actuellement Président des Assurances Mutuelles Le Conservateur, des Associations Mutuelles Le Conservateur et Président Directeur Général de la société Le Conservateur Finance. Il a obtenu son diplôme de Docteur en Droit de l'Université Paris Assas en 1980 après avoir occupé le poste de Cambiste à la Banque de l'Union Européenne, où il occupe ensuite successivement les postes de Directeur Adjoint de la succursale région Rhône-Alpes et de Responsable des équipes de vente de la salle des marchés. En 1988, il devient Responsable des activités trading et d'arbitrage sur taux d'intérêt et change au sein de l'UECIC, puis Adjoint du Directeur de la salle des marchés et de la trésorerie et de 1990 à 2000, Directeur des marchés

et de la trésorerie. De 2000 à 2005, il est Directeur des Activités de marché au sein du CIC et responsable des salles de marchés du CIC à Paris, Londres, New York et Singapour. Monsieur Le Touzé est également Chevalier de l'Ordre National du Mérite, et Officier du Mérite Agricole.

MONSIEUR IÑIGO ALDAS BARRERA REPRÉSENTANT DE REALIA BUSINESS

Monsieur Iñigo Aldas Barrera est Directeur des opérations de REALIA Business SA. Il a exercé plusieurs fonctions importantes au sein de promoteurs immobiliers comme Directeur de Procur SA, Directeur général délégué de Newar SA, et Directeur de Ferrovial Inmobiliaria. A partir de 1997, il est Directeur au sein de Caja Madrid, en charge de l'immobilier. Il a également exercé plusieurs fonctions au sein de promoteurs immobiliers comme Diagonal Sarria, Fomento de Obras Urbanas et Portfolio Inmobiliario.

MONSIEUR JORGE SANZ MARCELO REPRÉSENTANT DE SIIC DE PARIS SA

Monsieur Jorge Sanz Marcelo a débuté sa carrière en 1978 comme Directeur des Projets et Directeur Technique Adjoint de l'établissement public de la ville nouvelle de Tres Cantos près de Madrid. En 1982, il crée, avec deux autres associés sa propre entreprise d'ingénierie Digimap SA, spécialiste du secteur environnemental. De 1987 à 1990, il est Chef de Service à la Direction Générale de l'infrastructure pour le compte du Ministère de la Défense Espagnol. Ensuite, il rejoint Caja Madrid en tant que Directeur Expansion Immobilière puis Directeur Technique de la foncière jusqu'en 2000. A partir de 2000, lors de la création du Groupe REALIA, né de la fusion entre la foncière de Caja Madrid et la société foncière de FCC, il est Directeur Commercial et après-vente.

14.2. CONFLITS D'INTÉRÊTS AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION, DE SURVEILLANCE ET DE DIRECTION GÉNÉRALE

En dehors des points indiqués au Chapitre 19. « Opérations avec des apparentés » du présent Document de Référence et relatif aux différentes conventions réglementées, il n'existe pas de conflit d'intérêt potentiel entre les devoirs à l'égard de SIIC de Paris 8^{ème} des personnes présentées dans le tableau du paragraphe 14.1 et leurs intérêts privés et/ou d'autres devoirs.

Il est également précisé qu'aucun arrangement ou accord n'a été conclu avec des clients, des fournisseurs ou autres

en vertu duquel l'une quelconque des personnes présentées dans le tableau du paragraphe 14.1 a été sélectionnée en tant que membre du Conseil d'administration ou de la Direction Générale.

Il n'existe aucune restriction acceptée par les personnes présentées ci-avant concernant la cession, dans un certain laps de temps, de leur participation au capital de la Société.

39, AVENUE PIERRE 1^{er} DE SERBIE

RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES

15.1. RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES EN NATURE ATTRIBUÉS AUX ADMINISTRATEURS DE SIIC DE PARIS 8 ^{ÈME}	96
_1. RÉMUNÉRATION	96
_2. JETONS DE PRÉSENCE	98
_3. ÉLÉMENTS COMPLÉMENTAIRES	99
15.2. SOMMES PROVISIONNÉES OU CONSTATÉES PAR SIIC DE PARIS 8 ^{ÈME} OU SES FILIALES AUX FINS DE VERSEMENT DE PENSIONS, DE RETRAITE OU D'AUTRES AVANTAGES	99

15.1. RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES EN NATURE ATTRIBUÉS AUX ADMINISTRATEURS DE SIIC DE PARIS 8^{ÈME}

_1. Rémunération

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 2009 depuis sa nomination par le Conseil d'administration à ses fonctions. De la même manière, Monsieur Jorge Sanz Marcelo n'a perçu aucune rémunération au titre de ses fonctions de Directeur Général Délégué pour la période relative à l'exercice 2009 depuis sa nomination par le Conseil d'administration à ses fonctions.

TABLE 32. RÉCAPITULATIF DES RÉMUNÉRATIONS ET DES OPTIONS ET ACTIONS ATTRIBUÉES À CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ ET LES SOCIÉTÉS DU GROUPE SIIC DE PARIS

Nom et fonction du dirigeant Mandataire social	Type de rémunération	Exercice 2009	Exercice 2008
M. Ignacio Bayón Mariné Président Directeur Général	Rémunérations dues au titre de l'exercice	0 €	0 €
	Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice ⁽²⁾	0 €	0 €
	Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice ⁽²⁾	0 €	0 €
Total		0 €	0 €
M. Jorge Sanz Marcelo Directeur Général Délégué	Rémunérations dues au titre de l'exercice	0 €	0 €
	Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice ⁽²⁾	0 €	0 €
	Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice ⁽²⁾	0 €	0 €
Total		0 €	0 €

Note : (2) Le Président Directeur Général et le Directeur Général Délégué ne bénéficient pas d'actions gratuites, d'options d'achat d'actions ou d'actions de performance de la Société ou de ses filiales.



39, AVENUE PIERRE 1^{ER} DE SERBIE

TABLE 33. TABLEAU RÉCAPITULATIF DES RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ ET LES SOCIÉTÉS DU GROUPE SIIC DE PARIS À CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL

	Exercice 2009		Exercice 2008	
	Montant dus	Montant versés	Montant dus	Montant versés
M. Ignacio Bayón Mariné - Président Directeur Général				
Rémunération fixe	0 €	0 €	0 €	0 €
Rémunération variable	0 €	0 €	0 €	0 €
Rémunération exceptionnelle	0 €	0 €	0 €	0 €
Jetons de présence	0 €	0 €	0 €	0 €
Avantages en nature	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	0 €	0 €	0 €	0 €
M. Jorge Sanz Marcelo - Directeur Général Délégué				
Rémunération fixe	0 €	0 €	0 €	0 €
Rémunération variable	0 €	0 €	0 €	0 €
Rémunération exceptionnelle	0 €	0 €	0 €	0 €
Jetons de présence	0 €	0 €	0 €	0 €
Avantages en nature	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	0 €	0 €	0 €	0 €

Les administrateurs dépendants de REALIA, et son représentant, à savoir Messieurs Ignacio Bayón Mariné, Iñigo Aldaz Barrera, Agustín González Sánchez, Jorge Sanz Marcelo et Jaime Lloréns Coello, n'ont reçu, de la part de la Société ou de ses filiales, aucune rémunération sous quelque forme que ce soit y compris des jetons de présence à titre personnel.

Il est également précisé que :

- Au cours des exercices clos les 31 décembre 2008 et 2009, ni SIIC de Paris 8^{ème}, ni aucune autre société du Groupe SIIC de Paris, n'ont versé d'avantages en nature aux Dirigeants mandataires sociaux de la Société, et notamment au Président Directeur Général et au Directeur Général Délégué ;
- Les membres personnes physiques actuels du Conseil d'administration et les dirigeants de la Société ne possèdent pas directement ou indirectement, de titres de capital, de créances ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital de SIIC de Paris en dehors des actions nécessaires à l'exercice du mandat d'administrateur ;
- Aucun administrateur de la Société n'a perçu, au cours des deux derniers exercices, de rémunération autre que des jetons de présence ainsi que cela est indiqué au paragraphe 15.1.2. « *Jetons de présence* », ci-après ;
- Les administrateurs dépendants de REALIA, et son représentant, à savoir Messieurs Ignacio Bayón Mariné, Iñigo Aldaz Barrera, Agustín González Sánchez, Jorge Sanz Marcelo et Jaime Lloréns Coello n'ont reçu, de la part de la Société ou de ses filiales, aucune rémunération sous quelque forme que ce soit y compris des jetons de présence à titre personnel. Au titre de l'exercice 2009, le montant cumulé des rémunérations perçues par ces mêmes administrateurs et mandataires sociaux dépendants du Groupe Realia, au titre de leurs fonctions exercées au sein de Realia Business, s'élève à 2.246.369,37 € de salaires fixes et variables assortie d'un montant global d'avantages en nature égal à 104.390,31 €.



36, RUE DE NAPLES



142, BOULEVARD HAUSSMANN

2. Jetons de présence

Suite à la proposition du Comité des Rémunérations réuni en date du 13 février 2009, le Conseil d'administration du 13 février 2009 a procédé à l'examen et l'approbation de la répartition des jetons de présence au titre de l'exercice 2009. La répartition indique une rémunération de 4.950,00 € pour chacun des administrateurs et des censeurs, au titre de l'exercice 2009, soit un montant total de 39.600,00 €. Cette rémunération est identique à celle versée au titre de l'exercice 2008. Les dispositions valables en 2009 concernant le versement à REALIA Business des jetons de présence prévus pour les administrateurs dont elle a proposé la désignation aux conseils ont été reconduites.

Ainsi, le Conseil d'administration du 30 juillet 2009 a décidé, conformément à la décision de répartition des jetons de présence décidée par le Conseil d'administration lors de sa réunion du 13 février 2009, la mise en paiement, aux administrateurs et censeurs de SIIC de Paris 8^{ème}, des jetons de présence au titre du 1^{er} semestre de l'exercice 2009, soit un versement de 19.800 €.

Concernant les jetons de présence versés en 2009, la mise en paiement des jetons de présence du second semestre 2008, dont la répartition avait été déterminée par le Conseil d'administration du 19 décembre 2008, a été décidée lors du Conseil d'administration du 13 février 2009.

TABLE 34. RÉMUNÉRATION PERÇUE AU TITRE DES JETONS DE PRÉSENCE AU COURS DES DEUX DERNIERS EXERCICES

Membres du Conseil d'administration et Censeurs	Jetons versés en 2009 (en euros)	Jetons versés en 2008 (en euros)
Monsieur Ignacio Bayón Mariné	0	0
Monsieur Agustín González Sánchez ;	0	0
Monsieur Jaime Lloréns Coello	0	0
Les Assurances Mutuelles le Conservateur, représentée par Monsieur Cyril Le Touze	4.950	4.950
REALIA BUSINESS SA, représentée par Monsieur Iñigo Aldaz Barrera ;	19.800	19.800
SIIC de Paris, représentée par Monsieur Jorge Sanz Marcelo.	4.950	4.950
Monsieur Matthieu Feffer	4.950	4.950
Monsieur Christian Cambier	4.950	4.950
Total	39.600	39.600

3. Éléments complémentaires

Le régime de retraite supplémentaire auquel REALIA Business contribue, prévoit 7 % de la rémunération fixe de chaque employé avec un maximum de 12.500 €.

TABLE 35. ÉLÉMENTS COMPLÉMENTAIRES DE RÉMUNÉRATION ET AUTRES INFORMATIONS

Dirigeants mandataires sociaux	Contrat de travail	Régime de retraite supplémentaire	Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions	Indemnités relatives à une clause de non concurrence
M. Ignacio Bayón Mariné Président Directeur Général Date de début de mandat : 2008 Date de fin de mandat : 2013	Non	12.500 €	Non	Non
M. Jorge Sanz Marcelo Directeur Général Délégué Date de début de mandat : 2005 Date de fin de mandat : 2011	Non	12.500 €	Non	Non

15.2. SOMMES PROVISIONNÉES OU CONSTATÉES PAR SIIC DE PARIS 8^{ÈME} OU SES FILIALES AUX FINS DE VERSEMENT DE PENSIONS, DE RETRAITE OU D'AUTRES AVANTAGES

La Société n'ayant plus aucun effectif, elle ne provisionne aucune somme aux fins de versement de pensions, de retraite ou d'autres avantages.



141, BOULEVARD HAUSSMANN

FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

16.1. LES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	102
_1. DIRECTION DE LA SOCIÉTÉ	102
_2. COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	102
_3. RÔLE ET FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	103
_4. ÉVALUATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	105
_5. RÈGLES DE RÉPARTITION DES JETONS DE PRÉSENCE ET MONTANT INDIVIDUEL DES VERSEMENTS EFFECTUÉS	106
16.2. INFORMATIONS SUR LES CONTRATS DE SERVICES	106
16.3. INFORMATIONS RELATIVES AUX COMITÉS	107
_1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DES DIFFÉRENTS COMITÉS	107
16.4. DÉCLARATION DE CONFORMITÉ AU RÉGIME DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE EN VIGUEUR EN FRANCE	109
16.5. RAPPORT SUR LE CONTRÔLE INTERNE ET LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	110
_1. RAPPORT DU PRÉSIDENT SUR LE FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET SUR LES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE	110
_2. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, ÉTABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.225-235 DU CODE DE COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ SIIC DE PARIS	117

16.1. LES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

_1. Direction de la société

La Société est représentée à l'égard des tiers par Monsieur Ignacio Bayón Mariné, Président du Conseil d'administration et Président Directeur Général de SIIC de Paris 8^{ème}. Lors de la réunion du Conseil d'administration du 20 juillet 2006, Monsieur Ignacio Bayón Mariné a été désigné en qualité de Président Directeur Général de la Société. Monsieur M. Jorge Sanz Marcelo a été nommé Directeur Général Délégué lors du Conseil d'administration du 30 mai 2006 et

sa nomination a été confirmée lors du Conseil d'administration du 20 juillet 2006.

À la date du présent Document de Référence, la Direction Générale de la Société est organisée de la manière suivante :

- _Monsieur Ignacio Bayón Mariné, Président du Conseil d'administration et Directeur Général de la Société ;
- _Monsieur Jorge Sanz Marcelo, Directeur Général Délégué.

_2. Composition du Conseil d'administration

À la date du présent Document de Référence, la composition du Conseil d'administration de SIIC de Paris 8^{ème} est la suivante :

Président :

_Monsieur Ignacio Bayón Mariné.

Administrateurs :

_Monsieur Agustín González Sánchez ;

_Monsieur Jaime Lloréns Coello ;

_Les Assurances Mutuelles le Conservateur, représentée par Monsieur Cyril Le Touze ;

_REALIA BUSINESS SA, représentée par Monsieur Iñigo Aldaz Barrera ;

_SIIC de Paris, représentée par Monsieur Jorge Sanz Marcelo.

Censeurs :

_Monsieur Matthieu Feffer ;

_Monsieur Christian Cambier.

Au cours de l'exercice 2009, la composition du Conseil d'administration n'a pas été modifiée. Le Conseil d'administration du 13 février 2009, a décidé de proposer à l'Assemblée Générale le renouvellement du mandat de censeur de Monsieur Matthieu Feffer, dont le mandat arrive à expiration cette année, et le renouvellement du programme de rachat d'actions dans les conditions identiques à l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 30 mai 2008.

Dans sa quatrième résolution, l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 04 mai 2009 a validé cette proposition.



9, AVENUE PERCIER



12, BOULEVARD MALESHERBES

DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA COMPOSITION DU CONSEIL

Article 8 des statuts – Composition du Conseil

« La société est administrée par un Conseil, composé de trois membres au moins et de douze au plus, pris parmi les actionnaires et nommés par l'Assemblée Générale.

Nul ne peut être administrateur s'il est soumis aux incapacités et déchéances prévues par la réglementation et la législation en vigueur. »

NOMBRE D'ACTIONNAIRES DEVANT ÊTRE DÉTENUES PAR UN ADMINISTRATEUR

Article 9 des statuts – Actions de garantie

« Chaque administrateur doit être propriétaire pendant toute la durée de son mandat, de cinq actions qui sont affectées

à la garantie des actes de sa gestion, dans les conditions fixées par la loi.

En outre, pendant les trois premières années de la création de la Société, l'ensemble des membres du Conseil d'administration devait être propriétaire d'actions représentant au moins cinq pour cent du capital de la Société. »

ADMINISTRATEURS ÉLUS PAR LES SALARIÉS DU GROUPE

La participation des salariés telle que définie à l'article L 225-102 du Code de Commerce étant nulle, l'Assemblée Générale n'est pas tenue à ce jour de procéder à la nomination d'un ou plusieurs administrateurs désignés sur proposition des salariés. Il n'est pas prévu pour l'instant d'introduire dans les statuts la possibilité d'une élection d'un ou plusieurs administrateurs par le personnel de la Société et de ses filiales.

_3. Rôle et fonctionnement du Conseil d'administration

LE RÈGLEMENT INTÉRIEUR DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le règlement intérieur du Conseil d'administration a été adopté par le Conseil d'administration lors de sa réunion du 10 mai 2007. Il définit les modalités d'organisation et de fonctionnement du Conseil d'administration, 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 également en annexe la Charte de l'Administrateur qui définit les droits et obligations de l'administrateur notamment en ce qui concerne les conflits d'intérêt et l'abstention d'intervention.

FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le fonctionnement du Conseil d'administration est régi par le règlement intérieur du Conseil d'administration, comme décrit ci-avant dont les articles ci-après sont extraits.

Article 1 : Attributions du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration est informé régulièrement et peut avoir connaissance à tout moment de l'évolution de l'activité et des résultats du Groupe, de la situation financière, de l'endettement, de la trésorerie et plus généralement des engagements du Groupe.

Article 2 : Information du Conseil d'administration

Chaque administrateur reçoit toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utiles.

L'administrateur adresse ses demandes d'informations complémentaires au Président du Conseil d'administration qui apprécie le caractère utile des documents demandés.

En dehors des séances du Conseil, les administrateurs reçoivent de façon régulière toutes les informations importantes, concernant la Société ou ses filiales.

Chaque administrateur peut bénéficier, s'il le juge nécessaire, d'une formation complémentaire sur les spécificités du Groupe, ses métiers et secteurs d'activité.



36, RUE DE NAPLES

Article 3 : Réunions du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration se réunit autant de fois que l'intérêt de la Société l'exige. Les langues de travail utilisées sont le français, l'espagnol et l'anglais.

Les réunions du Conseil d'administration pourront se tenir par tous les moyens prévus par la loi et les règlements en vigueur, en ce compris tous moyens de visioconférence ou tout autre moyen de télécommunication, et notamment par conférence téléphonique. Le procès-verbal de chaque réunion est établi en français par le secrétaire du Conseil d'administration ou son adjoint. Il est retranscrit dans le registre des procès-verbaux.

Article 4 : Rémunération

Les administrateurs reçoivent des jetons de présence dont le montant et la répartition sont fixés annuellement par le Conseil d'administration dans les limites fixées par l'Assemblée Générale ordinaire des actionnaires.

Article 5 : Transparence

Les administrateurs doivent mettre sous la forme nominative toute action SIIC de Paris 8^{ème} acquise.

Les administrateurs doivent déclarer à la Société dans un délai de cinq jours de négociation suivant leur réalisation, toute opération de souscription, d'achat ou de vente de titres de capital de la Société, y compris à l'occasion de l'exercice de stock-options, de titres donnant accès au capital de la Société et d'instruments financiers à terme sur de tels titres, ainsi que toute opération à terme sur ces titres.

Ils doivent déclarer les opérations réalisées par eux-mêmes ou par personne interposée, pour leur propre compte ou pour le compte d'un tiers en vertu d'un mandat à moins que ce mandat ne s'exerce dans le cadre du service de gestion pour compte de tiers. Ils déclarent également les opérations effectuées par leur conjoint non séparé ou toute personne disposant d'un mandat.

CHARTRE DE L'ADMINISTRATEUR : RESTRICTIONS ET INTERDICTIONS D'INTERVENTION DES ADMINISTRATEURS SUR DES OPÉRATIONS SUR LES TITRES DE SIIC DE PARIS 8^{ÈME} ET SES FILIALES

La Charte de l'administrateur définit les droits et obligations de l'administrateur, notamment en matière de conflit d'intérêt, d'informations non publiques, d'assiduité et d'abstention d'intervention.

_1. Connaissance des droits et obligations

Avant d'accepter sa fonction, l'administrateur doit prendre connaissance des textes légaux ou réglementaires liés à sa fonction, des statuts de la Société, de la présente Charte, ainsi que des règles de fonctionnement interne au Conseil d'administration.

À tout moment, chaque administrateur peut consulter les représentants légaux de la Société sur la portée de ces textes et sur les droits et obligations liés à sa fonction.

_2. Conflit d'intérêt

L'administrateur doit informer le Conseil d'administration, dès qu'il en a connaissance, de toute situation de conflit d'intérêt, même potentiel, et doit s'abstenir de participer aux débats et au vote de la délibération correspondante. Il doit présenter sa démission en cas de conflit d'intérêt permanent.

_3. Informations non publiques

Les administrateurs disposent, de part leurs fonctions, d'informations non publiques. S'agissant de ces informations acquises dans le cadre de ses fonctions, l'administrateur est soumis, outre son devoir de loyauté, à une obligation de confidentialité en application de laquelle il doit protéger personnellement la confidentialité de ces informations conformément aux lois et règlements en vigueur.

_4. Assiduité

L'administrateur doit consacrer à ses fonctions le temps et l'attention nécessaires et doit s'interroger lorsqu'il accepte un nouveau mandat si celui-ci lui permettra de satisfaire ce devoir.

Il doit participer, sauf impossibilité réelle, aux réunions du Conseil d'administration et des Comités dont il est membre, ainsi qu'aux Assemblées Générales des actionnaires.

_5. Abstention d'intervention

Chaque administrateur s'abstient d'effectuer des opérations sur les titres de la Société sur laquelle il dispose, en raison de ses fonctions, d'informations non encore rendues publiques. Il doit sur ce sujet se conformer, de manière générale, aux dispositions législatives ou réglementaires applicables concernant l'utilisation ou la communication d'informations privilégiées.

Il porte à la connaissance de la Société toute difficulté d'application qu'il pourrait rencontrer.

_4. Évaluation du Conseil d'administration

Au cours de l'année 2009, le Conseil d'administration s'est réuni à 5 reprises soit le 13 février 2009, le 04 mai 2009, le 30 juillet 2009, le 23 octobre 2009 et le 11 décembre 2009. Le taux de présence des administrateurs à l'ensemble des Conseils d'administration au cours de l'année 2009 est de 90 %.

Le Conseil d'administration s'est réuni le 13 février 2009, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- _ Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil d'administration du 19 décembre 2008 ;
- _ Examen et arrêté des comptes sociaux de l'exercice clos au 31 décembre 2008 et proposition d'affectation du résultat ;
- _ Mise en paiement du solde des jetons de présence pour l'exercice 2008 ;
- _ Répartition des jetons de présence au titre de l'exercice 2009 ;
- _ Extension de l'objet social et propositions de diverses modifications statutaires ;
- _ Approbation du rapport du Président ;
- _ Projet de division de la valeur nominale des actions ;
- _ Projet d'augmentation de capital ;
- _ Préparation et convocation de l'Assemblée Générale Mixte des Actionnaires ;
- _ Questions diverses.

Afin d'examiner au mieux l'ensemble de ces points, les contrôleurs légaux, Monsieur Julien Championnet représentant le cabinet MAZARS et Monsieur André Frison, représentant le cabinet SOCAUDIT, étaient présents, ainsi que Monsieur Matthieu Feffer, censeur, et le Directeur administratif et financier : Monsieur Lionel Rivière, secrétaire de séance. Le Conseil d'administration du 13 février 2009, a également décidé de proposer à l'Assemblée Générale le renouvellement du mandat de censeur de Monsieur Matthieu Feffer, dont le mandat arrive à expiration cette année, et le renouvellement du programme de rachat d'actions dans les conditions identiques à l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 30 mai 2008.

Le Conseil d'administration s'est réuni le 04 mai 2009, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- _ Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil d'administration du 13 février 2009 ;
- _ Examen des questions écrites des actionnaires et confirmation des projets de résolutions dans le cadre de l'Assemblée Générale Mixte des Actionnaires ;
- _ Publication par l'AFEP et le MEDEF fin décembre 2008 des « Principes de gouvernement d'entreprise résultant de la consolidation du rapport de l'AFEP et du MEDEF d'octobre 2003 et de leurs recommandations de janvier 2007 et d'octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées » ;
- _ Questions diverses.

Afin d'examiner au mieux l'ensemble de ces sujets, les censeurs, Monsieur Matthieu Feffer et Monsieur Christian Cambier,

étaient présents, ainsi que le Directeur administratif et financier : Monsieur Lionel Rivière, secrétaire de séance. Le Conseil a pris acte et approuvé, lors de ce Conseil, la nouvelle version publiée fin décembre 2008 des « Principes de Gouvernement d'Entreprise ».

Le Conseil d'administration s'est réuni le 30 juillet 2009, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- _ Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil d'administration du 04 mai 2009 ;
- _ Examen et approbation des comptes semestriels arrêtés au 30 juin 2009 ;
- _ Présentation du rapport d'activité semestriel ;
- _ Mise en paiement des jetons de présence pour la période du premier semestre 2009 ;
- _ Questions diverses.

Afin d'examiner au mieux l'ensemble de ces sujets, les contrôleurs légaux, Monsieur Guillaume Cadranel représentant le cabinet MAZARS et Monsieur André Frison, représentant le cabinet SOCAUDIT, étaient présents, ainsi que les censeurs, Monsieur Matthieu Feffer et Monsieur Christian Cambier, et également le Directeur administratif et financier : Monsieur Lionel Rivière, secrétaire de séance.

Le Conseil d'administration s'est réuni le 23 octobre 2009, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- _ Approbation du procès verbal de la réunion du Conseil d'administration du 30 juillet 2009 ;
- _ Présentation des comptes sociaux au 30 septembre 2009 ;
- _ Division de la valeur nominale des actions et modifications des statuts ;
- _ Examen du projet d'établissement de délégations de signatures ;
- _ Questions diverses.

Afin d'examiner au mieux l'ensemble de ces sujets, les censeurs, Monsieur Matthieu Feffer et Monsieur Christian Cambier, étaient présents, ainsi que le Directeur administratif et financier : Monsieur Lionel Rivière, secrétaire de séance.

Le Conseil d'administration s'est réuni le 11 décembre 2009, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- _ Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil d'administration du 23 octobre 2009 ;
- _ Examen de la prévision de résultat 2009 ;
- _ Examen du budget prévisionnel pour l'exercice 2010 ;
- _ Distribution d'un acompte sur dividende ;
- _ Questions diverses.

Afin d'examiner au mieux l'ensemble de ces sujets, les contrôleurs légaux, Madame Virginie Chauvin, représentant le cabinet MAZARS, et Monsieur André Frison, représentant le cabinet SOCAUDIT, étaient présents, ainsi que les censeurs, Monsieur Matthieu Feffer et Monsieur Christian Cambier, et également le Directeur administratif et financier : Monsieur Lionel Rivière, secrétaire de séance.

5. Règles de répartition des jetons de présence et montant individuel des versements effectués

Les administrateurs reçoivent des jetons de présence dont le montant et la répartition sont fixés annuellement par le Conseil d'administration dans les limites fixées par l'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires. Chaque membre du Conseil d'administration représente une part et chaque censeur représente également une part. Lors de sa réunion du 13 février 2009, le Conseil d'administration, sur proposition du Comité des Rémunérations, a décidé de verser des jetons de présence d'un montant total de 39.600,00 € au titre de l'exercice 2009. Les dispositions valables en 2008 concernant le versement à REALIA Business des jetons de présence prévus pour les administrateurs dont elle a proposé la désignation aux conseils ont été reconduites.

La répartition des jetons de présence entre les membres du Conseil d'administration et les censeurs, décidée lors du Conseil d'administration du 13 février 2009, sur proposition du Comité des Rémunérations, est la suivante :

- _Monsieur Ignacio Bayón Mariné : 4.950 € reversés intégralement à REALIA Business ;
- _Monsieur Agustín González Sánchez : 4.950 € reversés intégralement à REALIA Business ;
- _Monsieur Jaime Lloréns Coello : 4.950 € reversés intégralement à REALIA Business ;
- _REALIA Business : 4.950 € et 14.850 € de reversement soit un total de 19.800 € ;
- _SIIC de Paris : 4.950 € ;
- _Les Assurances Mutuelles Le Conservateur : 4.950 € ;
- _Monsieur Christian Cambier : 4.950 € ;
- _Monsieur Matthieu Feffer, censeur : 4.950 €.

16.2. INFORMATIONS SUR LES CONTRATS DE SERVICES

Les contrats, convention de compte courant et contrat de prestation de services, liant SIIC de Paris 8^{ème} et SIIC de Paris sont détaillés au Chapitre 19. « Opérations avec des apparentés ». Aucun autre contrat de services ne lie SIIC de Paris 8^{ème} et l'un ou l'autre de ses administrateurs.



12, BOULEVARD MALESHERBES



36, RUE DE NAPLES

16.3. INFORMATIONS RELATIVES AUX COMITÉS

1. Présentation générale des différents comités

COLLÈGE DES CENSEURS

Les Censeurs, chargés de veiller à la stricte application des statuts, prennent part aux délibérations du Conseil d'administration avec voix consultative. Au cours de l'exercice 2009, la composition du Collège des Censeurs est demeurée identique à celle qu'elle était au cours de l'exercice 2008, à savoir :

_Monsieur Matthieu Feffer dont le mandat a été renouvelé par l'Assemblée Générale du 04 mai 2009 sur proposition du Conseil d'administration du 13 février 2009, pour une durée de 3 ans qui prendra fin lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2011. Sa première désignation date du 30 avril 2003.

_Monsieur Christian Cambier dont le mandat a été renouvelé par l'Assemblée Générale du 30 mai 2008 sur proposition du Conseil d'administration du 11 avril 2008, pour une durée de 3 ans qui prendra fin lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010. Sa première désignation date du 19 mai 1989.

COMITÉ D'AUDIT

Le Comité d'audit de SIIC de Paris a tous pouvoirs pour l'examen de SIIC de Paris 8^{ème}.

Le Comité d'audit de SIIC de Paris a été mis en place fin 2001. Il est composé de trois membres choisis par le Conseil d'administration parmi ses membres. Le Comité d'audit ne peut comprendre aucun dirigeant mandataire social. Un membre au moins du Comité doit présenter des compétences particulières en matière financière ou comptable et être indépendant. Le Président du Comité est désigné par le Conseil.

Il est composé des trois membres suivants :

- _Monsieur Jean-Marie Soubrier, Administrateur et Président du Comité d'audit ;
- _Monsieur Gérard Ries, Administrateur ;
- _Monsieur Jean Marc Dieu, représentant de 2.201 SLU, Administrateur.

Lors de sa réunion du 11 décembre 2009, le Comité d'audit a décidé de mettre tout en oeuvre afin de nommer dans les plus brefs délais un troisième membre qualifié d'adminis-

trateur indépendant au sein du Comité d'audit. Cette décision a été rapportée auprès du Conseil d'administration du 11 décembre 2009, qui l'a approuvée et décidé de la nomination de Monsieur Jean Marc Dieu, représentant de 2.201 SLU.

Les membres du Comité d'audit reçoivent, avant chaque séance du Conseil un dossier qui comprend une revue détaillée des comptes et des risques de SIIC de Paris 8^{ème}.

Ni le Président Directeur Général, ni le Directeur Général Délégué ne font partie du Comité d'audit. Le Comité peut entendre en tant que de besoin et indépendamment du management, les collaborateurs de la Société. Les Commissaires aux Comptes participent aux réunions du Comité appelées à examiner l'arrêté des comptes semestriels et annuels de SIIC de Paris 8^{ème}.

Le fonctionnement du Comité d'audit est régi par le règlement intérieur du Conseil d'administration de SIIC de Paris approuvé le 10 mai 2007 et mis à jour le 30 juillet 2009. Le règlement intérieur prévoit notamment qu'il se réunit au moins deux fois par an et autant de fois que l'intérêt de la Société l'exige. Le Comité d'audit peut rencontrer, hors la présence des mandataires sociaux et des administrateurs ayant un rôle actif dans l'entreprise, les membres de la Direction financière, de la Direction de l'audit interne et les Commissaires aux Comptes. Selon le Règlement Intérieur du Conseil d'administration de SIIC de Paris, le Comité d'audit a diverses attributions, qui sont les suivantes :

1. Les Comptes

Le Comité d'audit a pour tâche essentielle :

- _De procéder à l'examen des comptes et de s'assurer de la pertinence et de la permanence des méthodes comptables adoptées pour l'établissement des comptes consolidés et sociaux de l'entreprise ;
- _D'assurer le suivi du processus d'élaboration de l'information financière ;
- _D'assurer le suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et externe et de gestion des risques.

Le Comité d'audit peut en outre faire des recommandations en vue de la préparation de tout rapport de contrôle interne.

39, AVENUE PIERRE 1^{ER} DE SERBIE

2. Les Commissaires aux comptes

Le Comité d'audit a en outre pour tâche essentielle de veiller au respect des règles garantissant l'indépendance et l'objectivité des Commissaires aux comptes.

A ce titre le Comité est chargé :

- _De piloter la procédure de sélection des Commissaires aux comptes et de soumettre au Conseil d'administration le résultat de cette sélection ;
- _D'examiner les questions relatives à la nomination, au renouvellement ou à la révocation des Commissaires aux comptes ;
- _De donner son approbation préalable à la réalisation de certaines prestations de services des Commissaires aux comptes ;
- _D'examiner avec les Commissaires aux comptes les risques pesant sur leur indépendance et les mesures de sauvegarde prises pour atténuer ces risques. A ce titre, il doit notamment s'assurer que le montant des honoraires versés par la société et son groupe, ou la part qu'ils représentent dans le chiffre d'affaires des cabinets et des réseaux ne sont pas de nature à porter atteinte à l'indépendance des Commissaires aux comptes.

3. Autres

Le Comité peut également prendre en charge toutes les questions que le Conseil d'administration veut bien lui soumettre. Le Comité d'audit rend compte régulièrement à l'organe collégial chargé de l'administration des ses missions et l'informe sans délai de toute difficulté rencontrée.

En 2009, le Comité d'audit s'est réuni à trois reprises, le 13 février 2009, le 30 juillet 2009 et le 11 décembre 2009. Le Comité d'audit du 13 février 2009, a eu pour ordre du jour, l'examen des comptes sociaux et consolidés, au 31 décembre 2008, de SIIC de Paris en présence du Directeur administratif et financier de SIIC de Paris : Lionel Rivière, et de ses Commissaires aux Comptes : Monsieur Patrick Frotée et Monsieur Jérôme-Eric Gras, représentant le cabinet PRICEWATERHOUSE-COOPERS, et Monsieur Jean-Marie Touzet et Monsieur Denis Van Strien, représentant le cabinet SEREG.

La seconde réunion a eu pour ordre du jour, l'examen des comptes semestriels de SIIC de Paris clos le 30 juin 2009.

Le Directeur administratif et Financier de SIIC de Paris : Lionel Rivière, et l'un des Commissaires aux Comptes : Monsieur Denis Van Strien représentant le cabinet SEREG, étaient également présents.

Le Comité d'audit du 11 décembre 2009 a défini des rôles et responsabilités du Comité d'audit au regard de la mise en oeuvre de l'Ordonnance 2008-1278 applicable à compter du 1^{er} septembre 2009. Il a également décidé de mettre tout en oeuvre afin de nommer dans les plus brefs délais un troisième membre qualifié d'administrateur indépendant au sein du Comité d'audit.

Le taux de présence des membres du Comité d'audit pour l'année 2009 est de 85%, Monsieur Gérard Ries, étant absent-excusé à la réunion du 30 juillet 2009.

COMITÉ DES RÉMUNÉRATIONS

Au cours de l'exercice 2004, un Comité des Rémunérations du Groupe SIIC de Paris a été créé. Il est composé de deux ou trois membres choisis par le Conseil d'administration. Son président est désigné par le Conseil d'administration. Il se réunit autant que nécessaire et au moins une fois par semestre. Son fonctionnement est régi par le règlement intérieur du Conseil d'administration de SIIC de Paris approuvé en séance le 10 mai 2007 et mis à jour le 30 juillet 2009. Le Comité des Rémunérations est composé de :

- _Monsieur Jean-Marie Soubrier, Administrateur et Président du Comité des Rémunérations ;
- _Monsieur Agustín González Sánchez, Administrateur.

En termes de rémunération, il propose au Conseil la fixation et les évolutions de la rémunération, sous toutes ses formes, y compris toute attributions d'actions gratuites ou stockoptions, des mandataires sociaux de SIIC de Paris et de SIIC de Paris 8^{ème} et des principaux salariés de SIIC de Paris, et notamment la répartition des jetons de présence entre les administrateurs et les censeurs.

Le Comité des Rémunérations est également en charge de la fixation des rémunérations du Directeur Général et du ou des Directeurs Généraux délégués, le cas échéant.

En 2009, le Comité des Rémunérations s'est réuni le 13 février 2009 au sujet de la répartition des jetons de présence. Pour l'année 2009, le taux de présence des membres du Comité des Rémunérations est de 100 %.

COMITÉ DE DIRECTION

En 2007, un Comité de Direction a été mis en place par la Société. Son fonctionnement est régi par le règlement intérieur du Conseil d'administration de SIIC de Paris approuvé en séance le 10 mai 2007 et mis à jour le 30 juillet 2009. Il est composé de trois membres au moins choisis par le Conseil d'administration parmi ses membres et les salariés de la Société. Le président du Comité de Direction est désigné par le Conseil d'administration de SIIC de Paris. Le Comité de Direction, qui se réunit une fois par trimestre, a pour attributions :

- _D'étudier les orientations stratégiques de la Société devant être arrêtées par le Conseil d'administration et la direction générale ;
- _D'analyser le marché et d'apprécier les opportunités d'investissement ;
- _De revoir le budget annuel et le budget d'investissements ;
- _D'entendre toute personne du Groupe SIIC de Paris pouvant avoir une compétence intéressant la stratégie.

Les attributions du Comité de Direction portent également sur SIIC de Paris 8^{ème}, filiale de SIIC de Paris. Le Comité de Direction est composé des 5 membres suivants choisis parmi le Conseil d'administration de SIIC de Paris et les salariés de la Société :

- _Monsieur Ignacio Bayón Mariné ;
- _Monsieur Iñigo Aldaz Barrera ;
- _Monsieur Agustín González Sánchez ;
- _Monsieur Jorge Sanz Marcelo ;
- _Monsieur Lionel Rivière.

Les membres du Comité de Direction siègent tous au Conseil d'administration de SIIC de Paris 8^{ème}, (hormis Monsieur Lionel Rivière, Directeur Administratif et Financier de SIIC de Paris) et l'information concernant les mandats des administrateurs est présentée au Chapitre 14 « *Organes d'Administration, de Direction, de Surveillance et de Direction Générale* » du Document de Référence de SIIC de Paris. Pour l'année 2009, le taux de présence des membres du Comité de Direction est de 100 %.

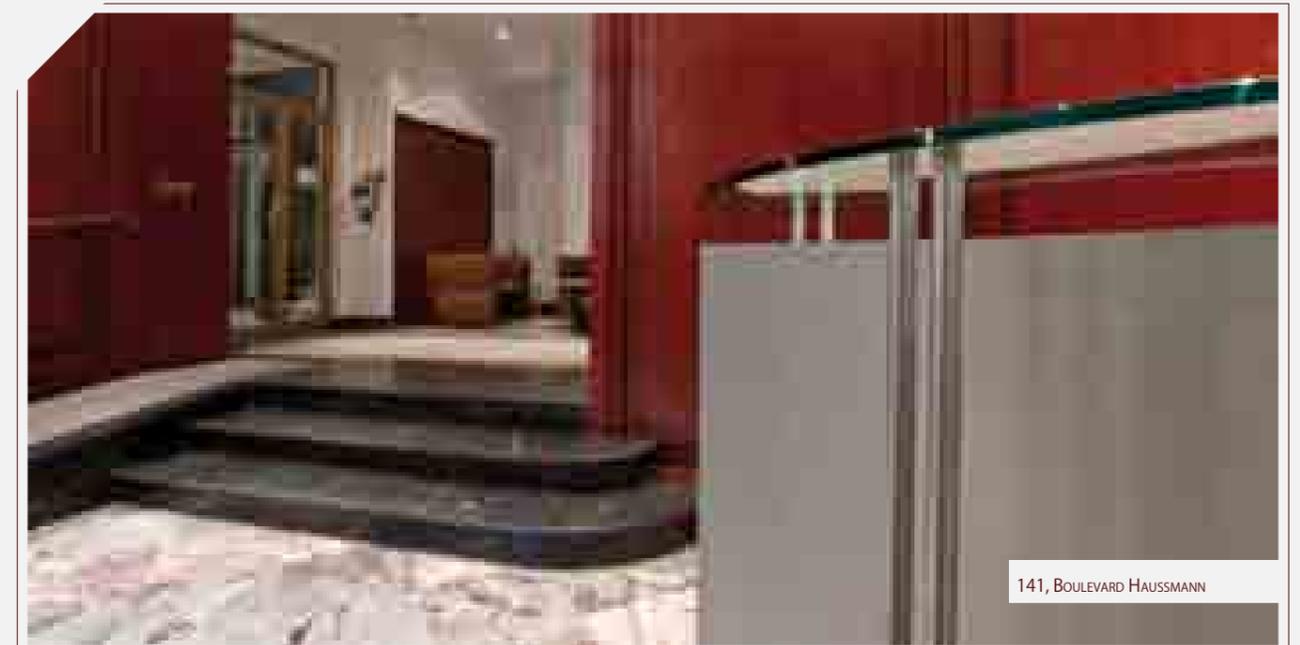
16.4. DÉCLARATION DE CONFORMITÉ AU RÉGIME DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE EN VIGUEUR EN FRANCE

Le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 19 décembre 2008, a décidé d'adhérer au code AFEP-MEDEF. Le Conseil d'administration du 04 mai 2009, a pris acte et approuvé, la nouvelle version du code AFEP-MEDEF – version consolidée de décembre 2008 incluant le rapport de l'AFEP et du MEDEF d'octobre 2003 et leurs recommandations de janvier 2007 et d'octobre 2008 relatives à la rémunération

des dirigeants mandataires sociaux.

Certaines recommandations du code AFEP-MEDEF ont été écartées du fait de la taille de la capitalisation de la société et de sa cotation au compartiment C d'Euronext Paris.

Concernant l'évaluation du Conseil d'administration, ce dernier n'a pas consacré de point de son ordre de jour à son évaluation.



141, BOULEVARD HAUSSMANN

16.5. RAPPORT SUR LE CONTRÔLE INTERNE ET LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

_1. Rapport du Président sur le fonctionnement du Conseil d'administration et sur les procédures de contrôle interne

I. GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

_1. COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Aux termes des statuts de SIIC de Paris 8^{ème} (la Société), 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 2009, la composition du Conseil d'administration n'a pas été modifiée.

Au 31 décembre 2009, 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, représentées par Monsieur Cyril LeTouze ;
- _SIIC de Paris représentée par Monsieur Jorge Sanz Marcelo ;
- _REALIA Business, représentée par Monsieur Iñigo Aldaz Barrera.

Chaque Administrateur doit détenir au moins 5 actions de la société.

_2. 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 2009, la composition du Collège des Censeurs est demeurée identique à celle qu'elle était au cours de l'exercice 2008, à savoir :

- _Monsieur Matthieu Feffer qui a été renouvelé dans ses fonctions, pour trois ans, lors de l'Assemblée Générale du 04 mai 2009 ;
- _Monsieur Christian Cambier.



9, AVENUE PERCIER

1. Informations sur les administrateurs

Les mandats et fonctions des administrateurs au cours de l'exercice 2009 étaient les suivants :

Noms	Fonctions	Autres mandats exercés au cours de l'exercice 2009 et des cinq dernières années
M. Ignacio Bayón Mariné Paseo de la Castellana 216 Madrid 28046 Age : 66 ans Nombre d'actions : 25	Président Directeur Général depuis le 20 juillet 2006 Administrateur depuis mai 2006 Date de dernier renouvellement : avril 2008 Echéance du mandat en cours : 2014*	Président et Directeur Général de SIIC de Paris SA 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 Mandat exercé au cours des cinq dernières années Administrateur de REPSOL YPF
M. Agustín González Sánchez Paseo de la Castellana 216 Madrid 28046 Age : 55 ans Nombre d'actions : 25	Administrateur depuis 2006 Echéance du mandat en cours : 2011*	Directeur délégué des Opérations de REALIA Business SA (fonctions salariées) Directeur des Participations de REALIA Business SA (fonctions salariées) Administrateur d'Acera Residencial SL Autres mandats exercés au cours des 5 dernières années 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 Age : 55 ans Nombre d'actions : 25	Administrateur depuis 2006 Echéance du mandat en cours : 2013*	Directeur délégué des Opérations de REALIA Business SA (fonctions salariées) Directeur du Développement de REALIA Business SA (fonctions salariées) Pas de mandat social
Les Assurances Mutuelles Le conserva- teur, représentée par M. Cyril Le Touze 59, rue de la Faisanderie 75116 PARIS Age : 61 ans Nombre d'actions : 505.000	Administrateur depuis 1986 Date du dernier renouvellement : avril 2008 Echéance du mandat en cours : 2014*	Président des Associations Mutuelles le Conservateur et des Assurances Mutuelles Le Conservateur Président Directeur Général de Conservateur Finance Administrateur de Cofitem-Cofimur Administrateur de l'AFTP Association du Forex et des Trésoriers de Banque Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années Président de l'UBR Administrateur de la Lyonnaise de Banque Président de CIC Equity Derivates Directeur des Marché et la Trésorerie, Membre du Comité de Direction Générale de UECIC
REALIA Business SA, représentée par M. Iñigo Aldaz Barrera Paseo de la Castellana 216 Madrid 28046 Age : 52 ans Nombre d'actions : 25	Administrateur depuis 2006 Date du dernier renouvellement : avril 2008 Echéance du mandat en cours : 2011*	Directeur Général de REALIA Business SA (fonctions salariées) Administrateur de Planigesa SA Administrateur de Hermanos Revilla SA Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années Président de Tasamadrid Président de Diagonal Sarria y Fousa Administrateur de Cismisa y Activos Inmobiliarios Caja Madrid
SIIC de Paris SA, représentée par M. Jorge Sanz Marcelo 24 Place Vendôme 75001 Paris Age : 58 ans Nombre d'actions : 8.199.870	Administrateur depuis 2005 Echéance du mandat en cours : 2011*	Directeur Commercial de REALIA Business SA (fonctions salariées) Directeur Général Délégué de SIIC de Paris et de SIIC de Paris 8 ^{ème}

* AGO de l'année n devant statuer sur les comptes clos de l'exercice n-1



_3. 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 2009, le Conseil s'est réuni à cinq reprises, à comparer aux quatre réunions tenues au cours de l'exercice précédent, et le taux de présence moyen aux réunions du Conseil avoisinait 90 %.

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

Conseil d'administration du 13 février 2009

- _Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil d'administration du 19 décembre 2008 ;
- _Examen et arrêté des comptes sociaux de l'exercice clos au 31 décembre 2008 et proposition d'affectation du résultat ;
- _Mise en paiement du solde des jetons de présence pour l'exercice 2008 ;
- _Répartition des jetons de présence au titre de l'exercice 2009 ;
- _Extension de l'objet social et propositions de diverses modifications statutaires ;
- _Approbation du rapport du Président ;
- _Projet de division de la valeur nominale des actions ;
- _Projet d'augmentation de capital ;
- _Préparation et convocation de l'Assemblée Générale Mixte des Actionnaires ;
- _Questions diverses.

Conseil d'administration du 04 mai 2009

- _Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil d'administration du 13 février 2009 ;
- _Examen des questions écrites des actionnaires et confirmation des projets de résolutions dans le cadre de l'Assemblée Générale Mixte des Actionnaires ;
- _Publication par l'AFEP et le MEDEF fin décembre 2008 des « Principes de gouvernement d'entreprise résultant de la consolidation du rapport de l'AFEP et du MEDEF d'octobre 2003 et de leurs recommandations de janvier 2007 et d'octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées » ;
- _Questions diverses.

Conseil d'administration du 30 juillet 2009

- _Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil d'administration du 04 mai 2009 ;
- _Examen et approbation des comptes semestriels arrêtés au 30 juin 2009 ;
- _Présentation du rapport d'activité semestriel ;
- _Mise en paiement des jetons de présence pour la période du premier semestre 2009 ;
- _Questions diverses.

Conseil d'administration du 23 octobre 2009

- _Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil d'administration du 30 juillet 2009 ;
- _Présentation des comptes sociaux au 30 septembre 2009 ;
- _Division de la valeur nominale des actions et modifications des statuts ;
- _Examen du projet d'établissement de délégations de signatures ;
- _Questions diverses.

Conseil d'administration du 11 décembre 2009

- _Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil d'administration du 23 octobre 2009 ;
- _Examen de la prévision de résultat 2009 ;
- _Examen du budget prévisionnel pour l'exercice 2010 ;
- _Distribution d'un acompte sur dividende ;
- _Questions diverses.

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. Le règlement intérieur a été mis à jour le 30 juillet 2009.

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 et Monsieur Lionel Rivière.

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. 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 trois reprises afin de commenter les comptes sociaux et consolidés et la constitution du résultat.

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.

Plus particulièrement, dans sa réunion du 13 février 2009, il a examiné les comptes sociaux et consolidés, a étudié le rapport de gestion.

Lors de sa réunion du 30 juin 2009, il a analysé les comptes semestriels et a fait le point sur les événements survenus au cours de l'exercice.

Au cours de sa réunion du 11 décembre 2009, il a analysé ses rôles et responsabilités au regard de la mise en oeuvre de l'ordonnance 2008-1278 applicable à compter du 1^{er} septembre 2009. Il a également décidé de mettre tout en oeuvre afin que soit nommé dans les plus brefs délais un troisième membre, qualifié d'administrateur indépendant, au sein du Comité d'audit.

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.

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.



II. CONTRÔLE INTERNE

Le dispositif de contrôle interne de la Société s'appuie 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.

Toutefois, au fur et à mesure de l'évolution des recommandations des différentes instances de contrôle et du recentrage de l'activité de la Société sur l'activité de foncière, les modalités en matière de contrôle interne ont également été amenées à évoluer. Aussi, le Conseil d'administration lors de sa réunion du 19 décembre 2008 a décidé d'adhérer au code AFEP-MEDEF d'octobre 2003, modifié par les recommandations du 06 octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées. Le Conseil d'administration a pris connaissance de la version consolidée de décembre 2008 du Code AFEP-MEDEF du gouvernement d'entreprise des sociétés cotées, incluant le rapport de l'AFEP et du MEDEF d'octobre 2003 et leurs recommandations de janvier 2007 et d'octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux.

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

Les procédures de contrôle interne 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 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.

Concernant la maîtrise des risques, la Société a appliqué en 2009 les processus et procédures mises en place en 2008. En effet, au cours de l'exercice 2008 elle a entrepris une vaste refonte des processus et procédures en collaboration avec un Cabinet Conseil de tout premier plan. La première phase a débuté en novembre 2008 pour se terminer fin décembre 2008. Le choix opéré dans la définition de cette première phase vise à couvrir les risques directs liés au cœur de métier de la Société, à savoir la location d'immeubles et les risques qui peuvent directement y être liés : erreurs, fraudes, oublis. Ainsi, cette phase a eu pour but de préciser et d'assurer la maîtrise intégrale des processus de facturation, de recouvrement, de gestion de la trésorerie, de comptabilité fournisseurs. Par ailleurs, il a également été formalisé une procédure transverse visant à assurer la parfaite cohérence de l'information traitée au travers des différents systèmes d'information et diffusée dans les différents reportings qu'ils soient statutaires ou internes. L'ensemble des risques auxquels la Société peut être confrontée sont décrits au Chapitre II – *Facteurs de risque* du Rapport de gestion.

Dans un second temps l'ensemble des autres processus de la Société sera redéfini afin d'assurer une couverture optimale de l'intégralité des risques liés à la gestion de notre patrimoine. Nous avons fait le choix d'un cabinet indépendant et de renommée internationale sachant qu'il dispose en interne des ressources spécialisées en Contrôle Interne. L'ensemble des procédures est revu et vérifié par nos propres Commissaires aux comptes.

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 2008.

Depuis le début de l'année 2008, 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.

Par ailleurs, afin de concourir à cette maîtrise accrue des différents risques qu'elle a identifiés dans le cadre de son activité, la Société a entamé en début d'exercice l'application de son système d'information dont la refonte a été mise en place en 2008. Ainsi elle utilise un applicatif comptable et un système

de gestion centralisé de trésorerie ainsi qu'un nouvel outil de gestion locative qu'elle continue de déployer. Au cours de l'année 2009, elle a mis en place un système d'asset management ainsi qu'un nouveau logiciel intégré de reporting et de contrôle budgétaire.

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 2009, la plus value latente sur le patrimoine de la Société après réévaluation et fiscalité s'élève à 59.518 K€.

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 %.

39, AVENUE PIERRE 1^{ER} DE SERBIE

III. ADHÉSION AU CODE AFEP-MEDEF DU GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE DES SOCIÉTÉS COTÉES

Le Conseil d'administration lors de sa réunion du 19 décembre 2009 a décidé d'adhérer au code AFEP-MEDEF d'octobre 2003, modifié par les recommandations du 06 octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées.

Le Conseil d'administration a souhaité se référer au code AFEP-MEDEF de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées comme étant son code de référence.

Lors de sa séance du 04 mai 2009, le Conseil d'administration a pris connaissance de la version consolidée de décembre 2008 du Code AFEP-MEDEF du gouvernement d'entreprise des sociétés cotées, incluant le rapport de l'AFEP et du MEDEF d'octobre 2003 et leurs recommandations de janvier 2007 et d'octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux.

Toutefois, et comme l'usage le prévoit, certaines des dispositions de ce code ont été écartées du fait de la taille de la capitalisation boursière de la Société et de sa classification au compartiment C du marché d'Euronext Paris.

Il est à noter, par exemple, que le règlement intérieur de la Société ne détaille pas aussi précisément, qu'indiqué au point 4 dudit code, le fait que le règlement intérieur du Conseil d'administration précise le principe, selon lequel, toutes opérations significatives se situant hors de la stratégie annoncée de l'entreprise doit faire l'objet d'une approbation préalable

par le Conseil d'administration. Toutefois, le Conseil a systématiquement été consulté sur l'opportunité ou non d'une opération significative et la décision finale a été vigoureusement soumise à son approbation.

Concernant l'évaluation du Conseil d'administration, ce dernier n'a pas consacré un point de son ordre de jour à son évaluation.

La durée du mandat des administrateurs de la société est de six ans.

Au demeurant, lorsque l'Assemblée a été saisie du renouvellement ou de la nomination d'un administrateur, la brochure ou l'avis de convocation ne comportait pas la notice biographique décrivant les grandes lignes de son curriculum vitae.

Le Code AFEP-MEDEF susvisé peut être consulté au siège social de la Société.

IV. MODALITÉS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Concernant les modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale, il convient de se référer au Titre V des statuts de la Société.

Le Président du Conseil d'administration,
Monsieur Ignacio Bayón Maríné

_2. Rapport des commissaires aux comptes, établi en application de l'article L.225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du Conseil d'administration de la société SIIC de Paris 8^{ème}

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires 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 2009.

Il appartient au président d'établir et de soumettre à l'approbation du Conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L. 225-37 relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- _de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques qui sont relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- _d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L.225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques qui sont relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en oeuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques qui sont relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président. Ces diligences consistent notamment à :

- _prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques qui sont relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du président ainsi que de la documentation existante ;
- _prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- _déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du président.

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

Autres informations

Nous attestons que le rapport du président du Conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L.225-37 du Code de commerce.

Fait à Courbevoie et Paris, le 17 mars 2010

Les Commissaires aux Comptes

SOCAUDIT
André FRISON

MAZARS
Virginie CHAUVIN

SALARIÉS

17.1. EFFECTIFS	120
17.2. PARTICIPATIONS ET STOCK OPTIONS	120
17.3. ACCORD PRÉVOYANT UNE PARTICIPATION DES SALARIÉS DANS SIIC DE PARIS 8 ^{ÈME}	120

17.1. EFFECTIFS

Au 31 décembre 2009, la Société ne compte aucun salarié soit un effectif identique à l'effectif salarié du 31 décembre 2008. Le contrat de travail du gardien de l'immeuble de la rue d'Hauteville a été transféré à SIIC de Paris le 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} ne disposant pas de ressources suffisantes notamment en matière de personnel, pour l'exercice de son activité, elle a signé avec SIIC de Paris un contrat de prestation de services en date du 10 janvier 2008. Selon les termes de ce contrat de prestation de services, le prestataire soit SIIC de Paris, s'est engagé à fournir à SIIC de Paris 8^{ème} des prestations en matière administratives, en matière comptable et financière, en matière informatique, en matière juridique et en matière immobilière.

Afin de garantir une totale neutralité de la méthode de calcul de la rémunération supportée par SIIC de Paris 8^{ème}, cette méthode de calcul a été déterminée par un cabinet extérieur. Elle a entraîné pour SIIC de Paris 8^{ème} une charge de 533 K€ pour l'exercice 2007, 533 K€ pour l'exercice 2008 et 533 K€ pour l'exercice 2009. Cette somme identique sur les trois derniers exercices est à comparer aux coûts de structure de 541 K€ constatés au titre de l'exercice 2006, lorsque cette convention n'était pas en place.

17.2. PARTICIPATIONS ET STOCK OPTIONS

Les membres actuels du Conseil d'administration ne possèdent pas, directement ou indirectement, de titres de capital, de créances de la Société ou de valeurs mobilières donnant accès à terme au capital de SIIC de Paris 8^{ème} en dehors des actions nécessaires à l'exercice de leur mandat d'administrateur. En conséquence, aucune opération n'a été réalisée sur les titres de la Société par les dirigeants de celle-ci. Les participations actuelles des Dirigeants et membres du Conseil d'administration sont détaillées au paragraphe 14.1.3. « Mandats et fonctions des administrateurs ». Aucune opération n'a été réalisée en 2009 sur les titres de la Société par ses Dirigeants ou ses administrateurs.

Il est également précisé qu'aucune action gratuite, option de souscription ou d'achat d'action, ni aucune action de performance, portant sur des actions SIIC de Paris 8^{ème}, n'a été attribuée aux administrateurs ou aux dirigeants de la Société au cours de l'exercice 2008 et de l'exercice 2009.

17.3. ACCORD PRÉVOYANT UNE PARTICIPATION DES SALARIÉS DANS SIIC DE PARIS 8^{ÈME}

Il est rappelé à titre indicatif, que l'effectif salarié de la Société est nul au 31 décembre 2008. Aucun accord ne prévoit de participations des salariés dans SIIC de Paris 8^{ème}.

Au cours de l'exercice 2009, le Conseil d'administration n'a pas été informé de l'attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions par les sociétés liées (au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce) aux mandataires sociaux ou salariés de SIIC de Paris 8^{ème}, à raison des fonctions qu'ils exercent dans SIIC de Paris.



36, RUE DE NAPLES



9, AVENUE PERCIER

PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

18.1. RÉPARTITION DU CAPITAL	124
_1. OPÉRATIONS SUR LE CAPITAL	124
18.2. DROITS DE VOTE DES PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	125
18.3. DÉTENTION OU CONTRÔLE DE SIIC DE PARIS 8 ^{EME}	125
18.4. ACCORD POUVANT ENTRAÎNER UN CHANGEMENT DE CONTRÔLE	125

18.1. RÉPARTITION DU CAPITAL

Au 31 décembre 2009, la Société comptait 240 actionnaires. En conséquence, des déclarations de franchissements de seuil faites auprès de l'Autorité des Marchés Financiers, et des informations dont dispose la Société, les principaux actionnaires de la Société sont les suivants :

TABLE 36. RÉCAPITULATIF DES PRINCIPAUX ACTIONNAIRES DE SIIC DE PARIS 8^{ÈME} AU 31 DÉCEMBRE 2009

Actionnaires	Situation au 31/12/2009			Situation au 31/12/2008			Situation au 31/12/2007		
	Nombre d'actions	% de capital	% des droits de vote	Nombre d'actions	% de capital	% des droits de vote	Nombre d'actions	% de capital	% des droits de vote
SIIC de Paris	8.199.870	82,00 %	82,50 %	1.639.974	82,00 %	82,54 %	1.639.974	82,00 %	82,49 %
Prigest - FCP Valfrance	572.226	5,72 %	5,76 %	112.300	5,62 %	5,65 %	115.600	5,78 %	5,81 %
Les Assurances Mutuelles Le Conservateur	505.000	5,05 %	5,08 %	101.000	5,05 %	5,08 %	101.000	5,05 %	5,08 %
Total	9.277.096	92,77 %	93,34 %	1.853.274	92,66 %	93,27 %	1.856.574	92,83 %	93,38 %
Auto-détention	60.487	0,60 %	0,00 %	13.079	0,65 %	0,00 %	11.904	0,60 %	0,00 %
Actionnariat salariés	0	0,00 %	0,00 %	0	0,00 %	0,00 %	0	0,00 %	0,00 %
Administrateurs (hors SIIC de Paris et Assurances Mutuelles Le Conservateur)	100	0,00 %	0,00 %	20	0,00 %	0,00 %	na	na	na
Flottant	662.317	6,62 %	6,66 %	133.627	6,68 %	6,73 %	131.522	6,58 %	6,62 %
Total	10.000.000	99,39 %	100,00 %	2.000.000	100,00 %	100,00 %	2.000.000	100,00 %	100,00 %

Dans le cadre du contrat de liquidité animé par ODDO Corporate Finance, au 31 décembre 2009, SIIC de Paris 8^{ÈME} détient 60.487 de ses propres actions. Il est rappelé que ces actions auto-détenues sont privées de droits de vote et par conséquent le pourcentage de capital détenu diffère du pourcentage de droits de vote pour tous les actionnaires. Il n'existe pas de droit de vote double.

_1. Opérations sur le capital

MOUVEMENTS SIGNIFICATIFS DES TROIS DERNIERS EXERCICES

Au cours des trois derniers exercices, le capital de SIIC de Paris 8^{ÈME} n'a pas connu, de manière directe, de mouvements significatifs. Les salariés actuels de la Société ne détiennent aucune action de la Société.

AUTOCONTRÔLE ET PROGRAMME DE RACHAT D' ACTIONS

SIIC de Paris 8^{ÈME} détient 60.487 de ses propres actions. Le détail concernant les actions propres et le programme de rachat d'action est donné au paragraphe 21.1.3 « Autodétention ».



18.2. DROITS DE VOTE DES PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

Il n'existe pas de droits de vote double. Les droits de vote sont identiques pour chacun des actionnaires de SIIC de Paris 8^{ÈME}. Il est également indiqué, que les principaux actionnaires de SIIC de Paris 8^{ÈME}, ne disposent pas de droits de vote différents.

18.3. DÉTENTION OU CONTRÔLE DE SIIC DE PARIS 8^{ÈME}

La Société est contrôlée à 82,0 % par SIIC de Paris, elle-même détenue à 84,28 % par REALIA Patrimonio SLU qui est par conséquent actionnaire de référence de la Société. L'actionnaire dispose de la majorité nécessaire pour contrôler la nomination des membres du Conseil d'administration. Le Conseil d'administration est actuellement composé de six administrateurs dont cinq sont liés à l'actionnaire de référence.

Il n'existe aucun administrateur indépendant ou libre d'intérêts au sens de l'Association Française de Gestion Financière.

Néanmoins, des mesures ont été prises pour éviter toute suspicion de contrôle abusif, et concernent notamment la composition du Conseil d'administration qui comporte un administrateur représentant de l'un des deux plus importants actionnaires minoritaires, à savoir Les Assurances Mutuelles Le Conservateur, membre du Conseil d'administration depuis 1986, ainsi que deux censeurs, dont Christian Cambier – membre de Prigest - FCP Valfrance soit le premier actionnaire minoritaire de SIIC de Paris 8^{ÈME}, chargés de veiller à la stricte application des statuts et prenant part aux délibérations du Conseil d'administration avec voix consultative.

Il est également précisé, que la fréquence et le nombre de Conseil d'administration (se référer au paragraphe 16.1.4. « Evaluation du Conseil d'administration », permettent une information et un contrôle continu de l'activité et des résultats de la Société. En particulier, toutes décisions d'investissement ou de désinvestissement sont systématiquement présentées au Conseil d'administration. De même, toute convention

passée entre SIIC de Paris et SIIC de Paris 8^{ÈME} est automatiquement réputée réglementée, établie par des conseils indépendants, soumise préalablement aux Commissaires aux Comptes chargés d'émettre un rapport spécial, puis finalement présentée au Conseil d'administration ainsi qu'à l'Assemblée Générale des Actionnaires. Le Chapitre 19. « Opérations avec des apparentés » est consacré à ce dernier point.

De plus, un règlement intérieur du Conseil d'administration a été adopté en mai 2007, ainsi qu'une charte de l'administrateur en vue de définir les modalités d'organisation et de fonctionnement du Conseil d'administration, en complément des dispositions légales et statutaires en vigueur. Le règlement intérieur du Conseil prévoit notamment des dispositions relatives à la rémunération des administrateurs et à la transparence des décisions prises par cet organe d'administration.

La charte de l'administrateur précise les droits et les obligations des administrateurs notamment en ce qui concerne les conflits d'intérêt potentiels : « l'administrateur doit informer le Conseil d'administration, dès qu'il en a connaissance, de toute situation de conflit d'intérêt, même potentiel, et doit s'abstenir de participer aux débats et au vote de la délibération correspondante. Il doit présenter sa démission en cas de conflit d'intérêt permanent ».

L'ensemble des opérations avec des parties liées sont décrites au Chapitre 19 du présent Document de Référence « Opérations avec des apparentés ». Ce chapitre comprend également le rapport des contrôleurs légaux relatifs à ces opérations.

18.4. ACCORD POUVANT ENTRAÎNER UN CHANGEMENT DE CONTRÔLE

À la connaissance de la Société, aucun pacte d'actionnaires ou autre accord, qui pourrait avoir un effet sur le contrôle de la Société, n'est en vigueur à la date d'enregistrement du présent document ou n'a été en vigueur au cours de l'exercice 2009.

A l'exception de ce qui est décrit ci-avant, notamment quant à la description de la structure du capital et des principaux

risques, développés au Chapitre 4 « Facteurs de risque » du présent Document de Référence, 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. 225-100-3 du Code de commerce.

Au cours du dernier exercice, les actions de la Société n'ont fait l'objet ni d'offres publiques ni de garantie de cours.

OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS

19.1. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

128

19.1. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

Aux actionnaires,
En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous devons vous présenter un rapport sur les conventions et engagements réglementés dont nous avons été avisés.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence de conventions et d'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.

Absence d'avis de convention et d'engagement

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement soumis aux dispositions de l'article L. 225-38 et L. 225-42-1 du Code de commerce approuvés au cours de l'exercice.

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice

Par ailleurs, en application du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, approuvés au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

_CONVENTION DE COMPTE COURANT D'ASSOCIÉ ENTRE SIIC DE PARIS SA ET SIIC DE PARIS 8^{ÈME} SA.

Convention approuvée par le Conseil d'administration du 23 juillet 2007 et par l'Assemblée Générale du 30 mai 2008 prévoyant que les avances en compte courant effectuées portent intérêt au taux légal (taux maximum fiscalement déductible publié par l'administration fiscale).

Au 31 décembre 2009 SIIC de Paris possède une position débitrice en compte courant de 983.984,40 € favorable à SIIC de Paris 8^{ème}. Le compte courant entre SIIC de Paris 8^{ème} et SIIC de Paris a généré 1.832 € de produits financiers au cours de l'exercice 2009.

Personnes concernées : Monsieur Ignacio Bayón Mariné Président-Directeur Général de SIIC de Paris et de SIIC de Paris 8^{ème}, Messieurs Agustín Gonzáles Sanchez et Jaime Lloréns Coello, SIIC de Paris représentée par M. Jorge Sanz Marcelo, REALIA BUSINESS représentée par Monsieur Iñigo Aldaz Barrera.

_CONTRAT DE PRESTATION DE SERVICES ENTRE LA SOCIÉTÉ ET SIIC DE PARIS SA

Convention en date du 10 janvier 2008 approuvée par le Conseil d'administration du 23 juillet 2007 et par l'Assemblée Générale du 30 mai 2008 prévoyant que les prestations de services effectuées par SIIC de Paris pour la gestion des opérations courantes et le développement de l'activité de SIIC de Paris 8^{ème} seront facturées par SIIC de Paris à sa filiale.

Au titre de l'exercice 2009, SIIC de Paris a facturé à SIIC de Paris 8^{ème} 533 000 € dans le cadre de cette convention de prestations de services.

Personnes concernées : Monsieur Ignacio Bayón Mariné Président-Directeur Général de SIIC de Paris et de SIIC de Paris 8^{ème}, Messieurs Agustín Gonzáles Sanchez et Jaime Lloréns Coello, SIIC de Paris représentée par M. Jorge Sanz Marcelo, REALIA BUSINESS représentée par Monsieur Iñigo Aldaz Barrera.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Fait à Courbevoie et Paris, le 17 mars 2010

Les Commissaires aux Comptes

SOCAUDIT



André FRISON

MAZARS



Virginie CHAUVIN



INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE SIIC DE PARIS 8^{ÈME}

20.1. INFORMATIONS FINANCIÈRES HISTORIQUES	132
_1. BILAN	132
_2. COMPTE DE RÉSULTAT	134
_3. ÉTAT INDIQUANT LES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES	135
_4. RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES, ANNEXES ET NOTES EXPLICATIVES	136
20.2. VÉRIFICATION DES INFORMATIONS FINANCIÈRES HISTORIQUES ANNUELLES	156
20.3. POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES	157
_1. AFFECTATION DU RÉSULTAT	157
_2. DIVIDENDES DES 5 DERNIERS EXERCICES	158
20.4. PROCÉDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE	159
20.5. CHANGEMENTS SIGNIFICATIFS DE LA SITUATION FINANCIÈRE	159

20.1. INFORMATIONS FINANCIÈRES HISTORIQUES

_1. Bilan

SIIC DE PARIS 8^{ÈME} - BILAN ACTIF AU 31 DÉCEMBRE 2009

(En milliers d'euros)

	31/12/2009	31/12/2008
ACTIF IMMOBILISÉ	71 600	72 317
Immobilisation d'exploitation	-	-
Immobilisations corporelles	71 600	72 317
Immobilisation de location simple	71 600	72 317
Immobilisations	71 600	72 317
Immobilisation en cours	-	-
Immobilisations financières	-	-
Titres de participation	-	-
Parts et prêts dans SCI	-	-
ACTIF CIRCULANT	6 821	21 762
Avances et acomptes	362	49
Créances d'exploitation	4 438	5 631
Créances de location simple	2 366	1 890
Créances de location simple	2 255	1 890
Créances douteuses	110	1
Débiteurs divers	2 072	3 740
Etat	547	50
Compte courant SIIC de Paris	984	3 003
Autres créances diverses	541	687
Valeurs mobilières de placement - Actions propres	1 764	5 580
Disponibilités	254	10 493
Charges constatées d'avance	3	9
TOTAL ACTIF	78 421	94 079

SIIC DE PARIS 8^{ÈME} - BILAN PASSIF AU 31 DÉCEMBRE 2009

(En milliers d'euros)

	31/12/2009	31/12/2008
FONDS PROPRES (y compris résultat)	48 494	56 939
Capital	30 000	30 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport	-	-
Réserves	3 490	3 490
Réserve légale	3 000	3 000
Réserves générales	490	490
Report à nouveau	14 841	1 019
Distribution report à nouveau	-	-
Sous Total Fonds propres hors résultat	48 331	34 508
Résultat en instance d'affectation	-	-
Acompte sur dividendes	-4 383	-
Résultat de l'exercice en cours	4 546	22 431
Subventions d'investissement	-	-
Provisions pour risques et charges	-	1 679
Provisions pour risques	-	-
Provisions pour charges	-	1 679
Dettes et comptes de régularisation	29 927	35 460
Dettes	28 077	33 593
Emprunts auprès des établissements de crédit	25 122	29 506
Dettes financières - Compte Courant SIIC de Paris	-	-
Dépôts de garantie	1 270	1 259
Dettes fournisseurs	190	149
Dettes sur immobilisations	-	49
Dettes fiscales et sociales	1 475	2 610
Autres dettes	20	20
Comptes de régularisation	1 850	1 868
Produits constatés d'avance	1 850	1 868
Résultat SCI déficitaires	-	-
TOTAL PASSIF	78 421	94 079

_2. Compte de résultat

SIIC DE PARIS 8^{ÈME} - COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2009 (En milliers d'euros)

	31/12/2009	31/12/2008
PRODUITS D'EXPLOITATION	8 373	8 841
Produits sur opérations de location simple	8 350	8 810
Loyers nets	7 065	7 430
Charges refacturées	1 117	1 350
Autres produits	34	16
Reprise provisions sur créances douteuses	135	14
Autres reprises de provisions pour risques et charges	20	32
Autres produits d'exploitation	3	-
CHARGES D'EXPLOITATION	3 892	4 119
Charges sur opérations de location simple	2 883	3 235
Charges refacturables	1 112	1 349
Charges non refacturables	70	177
Charges sur créances douteuses	681	4
Dotations aux amortissements	935	1 372
Autres charges	85	334
Autres dotations de provisions pour risques et charges	-	-
Charges générales d'exploitation	1 010	883
Frais de personnel	-	-
Autres frais administratifs	400	274
Impôts, taxes et versements assimilés	16	16
Dotations aux amortissements et provisions	20	20
Management fees versés	533	533
Jetons de présence versés	40	40
Autres charges d'exploitation	1	-
RESULTAT D'EXPLOITATION	4 481	4 723
PRODUITS FINANCIERS	220	771
Intérêts & produits assimilés	28	55
Produits nets sur cessions de VMP	192	164
Dividendes reçus	0	552
CHARGES FINANCIÈRES	657	2 473
Intérêts & charges assimilées	657	2 473
Charges nettes sur cession de titres	-	-
RESULTAT FINANCIER	-437	-1 701
PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	37 347
Produits de cession d'immeubles de placement	-	27 400
Produits de cession de titres de participation	-	9 857
Autres produits exceptionnels	-	90
CHARGES EXCEPTIONNELLES	13	16 584
Charges sur cessions d'immeubles de placement	-	8 854
Charges sur cession de titres de participation	-	7 730
Autres charges exceptionnelles	13	-
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-13	20 763
RESULTAT AVANT IMPOT	4 031	23 785
Impôt sur les bénéfices	-515	1 354
RESULTAT NET DE LA PÉRIODE	4 546	22 431

_3. État indiquant les variations de capitaux propres

NOTE 12 - ÉVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES (Montants en Euros)

	Situation Nette d'ouverture	Situation nette de clôture
Capital	30 000 000	30 000 000
Primes liées au capital social	489 803	489 803
Primes d'émission	-	-
Primes de fusion	-	-
Primes d'apport	-	-
Primes de conversions d'obligations en actions	489 803	489 803
Réserves	3 000 000	3 000 000
Réserve légale	3 000 000	3 000 000
Réserve générale	-	-
Réserves réglementées	-	-
Report à nouveau	1 018 509	16 394 719
Distribution Report à nouveau	-	-
Acompte sur dividendes	-	5 935 997
Résultat de la période	22 430 713	4 545 970
TOTAL	56 939 026	48 494 496
Situation Nette d'ouverture 01/01/09	56 939 026	
Variation du capital	-	
Dividendes versés au titre de l'exercice 2008	7 100 000	
Dividendes sur actions propres passés en report à nouveau	45 497	
Distribution Report à nouveau	-	
Acompte sur dividendes	6 000 000	
Acompte sur dividendes sur actions propres passé en report à nouveau	64 003	
Résultat de l'exercice	4 545 970	
Situation Nette de clôture 31/12/2009	48 494 496	



4. Règles et méthodes comptables, annexes et notes explicatives

Cette annexe comporte les éléments d'informations complémentaires au bilan et au compte de résultat de la société anonyme SIIC de Paris 8^{ème}, de la période allant du 1^{er} janvier au 31 décembre 2009.

A la clôture annuelle, le capital social de SIIC de Paris 8^{ème} est constitué de 10 millions d'actions de 3 € de nominal, soit un montant entièrement libéré de 30.000.000 €.

Le bilan et compte de résultat se caractérisent par les données suivantes (en milliers d'euros) :

Total du bilan	78.421 K€
Chiffre d'affaires	8.182 K€
Résultat net comptable	4.546 K€

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

Elle a pour activité unique, la détention en patrimoine d'immeubles, essentiellement de bureaux, en vue de les louer à des utilisateurs finaux.

En septembre 2003, la société a opté, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2003, pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC). En avril 2004 elle a décidé du changement de dénomination sociale de Bail saint Honoré en SIIC de Paris 8^{ème}.

La Société SIIC de Paris 8^{ème} SA est consolidée dans les comptes de SIIC de Paris SA qui établit des comptes consolidés au 31 décembre 2009.

A. FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

A-1. Augmentation de capital de SIIC de Paris SA, maison mère de SIIC de Paris 8^{ème}, et évolution de la participation du groupe RÉALIA dans son capital.

Le 30 juin 2009, SIIC de Paris SA a procédé à une opération d'augmentation de capital pour un montant de 132.180 K€ et dont il a résulté l'émission de 774.236 actions nouvelles. Dans le cadre de cette opération, REALIA a souscrit 689.076 actions faisant évoluer sa participation dans SIIC de Paris de 82,06 % au 31 décembre 2008 à 84,24 % après l'augmentation de capital.

A-2. Distribution de dividendes

Le Conseil d'administration de SIIC de Paris 8^{ème} du 13 février 2009 a proposé à l'Assemblée Générale Annuelle du 04 mai 2009 de distribuer un dividende de 7.100 K€, soit 3,55 € par action au titre de l'exercice 2008. Cette résolution a été adoptée et le dividende a été versé le 11 mai 2009.

Par ailleurs, le Conseil d'administration de SIIC de Paris 8^{ème} du 11 décembre 2009, a décidé de distribuer un acompte sur dividende d'un montant brut global de 6.000 K€, soit 0,60 € par action à valoir sur le dividende 2009. Ce montant a été prélevé à due concurrence sur le résultat de 4.430 K€ au 30 novembre 2009 et sur le report à nouveau à hauteur de 1.570 K€. Les sommes ont été versées le 23 décembre 2009.



9, AVENUE PERCIER



24, PLACE VENDÔME

A-3. Remboursement définitif de l'emprunt LCF et Natixis

Au 30 juin 2009, SIIC de Paris 8^{ème} SA, conformément au plan d'amortissement prévu à l'acte, a versé le montant de 7.838 K€ à LCF et Natixis en remboursement définitif de l'emprunt de 18.294 K€ (120 MF) contracté le 31 janvier 2000. Pour mémoire, ce prêt avait été consenti dans le cadre de l'acquisition de l'immeuble situé au 9 avenue Percier. Ce remboursement a été intégralement prélevé à partir de la trésorerie courante de la Société.

La Société a étudié la possibilité d'un éventuel refinancement de ce prêt, mais les conditions proposées se sont avérées trop peu intéressantes et ce projet a été reporté.

A-4. Division par cinq du montant nominal de l'action

Le Conseil d'administration du 23 octobre 2009 a décidé de faire usage de la délégation qui lui a été octroyée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 04 mai 2009, aux fins de procéder à la division par cinq de la valeur nominale de l'action qui est passée de 15,00 € à 3,00 € par action à compter du 03 novembre 2009.

L'objectif de cette division est de fluidifier les échanges sur le titre. SIIC de Paris 8^{ème} a effectué les ajustements nécessaires consécutifs à cette décision, notamment l'échange des actions nouvelles contre les actions anciennes et la modification des articles des statuts relatifs au capital.

B. 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 et les notes annexes en euros.

B-1. Immobilisations d'exploitation

Les immobilisations d'exploitation sont enregistrées à leur valeur d'acquisition : prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition. Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée de vie prévue soit :

- _3 ans pour le matériel informatique ;
- _5 ans pour le matériel de transport ;
- _9 ans pour le matériel et mobilier de bureau ;
- _25 ans pour les agencements de bureau.

Les logiciels informatiques sont amortis en 1 année.

B-2. Immeubles de placement

_ Valeur brute des immobilisations

La valeur brute des immobilisations comprend l'ensemble des éléments constitutifs du prix de revient. Les frais financiers courus



141, BOULEVARD HAUSSMANN

pendant la période de construction sont, quant à eux, comptabilisés en charges de l'exercice auxquels ils se rapportent.

Les immobilisations corporelles comprennent :

- _Les immobilisations de location simple : immeubles patrimoniaux mis en location.
- _Les frais d'acquisition inhérents à l'achat des immeubles
- _Les immobilisations en cours : immeubles en cours de rénovation.
- _Les parts et prêts de location simple : titres et comptes-courants détenus dans les sociétés de personnes transparentes fiscalement et exclusivement des sociétés immobilières.

_Traitement des frais d'acquisition

Les frais d'acquisition des immeubles en location simple sont ventilés entre le terrain et les différents composants des constructions.

_Amortissement des constructions

SIIC de Paris 8^{ème} SA n'a procédé, dans les comptes sociaux, à aucune réévaluation de son patrimoine de location simple (maintien de la méthode du coût historique) et applique, depuis le 1^{er} janvier 2005, pour l'amortissement de son patrimoine, la méthode des « composants » conformément aux règlements CRC 2002-10 et 2004-06. Pour la première application de ces nouvelles méthodes, la société a opté pour la méthode dite de réallocation des valeurs nettes comptables.

Outre le terrain, pour chacun des types d'actifs, cinq composants ont été identifiés :

Immobilisations	Durée d'amortissement
Gros œuvre	50 ans à 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. Il n'a pas été retenu de valeur résiduelle pour aucun des composants identifiés.

Le gros œuvre est amorti sur 50 ans, à l'exception des immeubles de bureaux de très grande qualité, en pierre de taille, et situés notamment à proximité immédiate de monuments historiques parisiens pour lesquels le gros œuvre est amorti sur 90 ans.

_Dépréciations

A chaque arrêté, le patrimoine de SIIC de Paris 8^{ème} SA fait l'objet d'expertises indépendantes, ainsi la société apprécie l'existence d'indices montrant qu'un actif a pu perdre de sa valeur. Aussi, une dépréciation pour perte de valeur peut être comptabilisée en résultat, tout comme la reprise, le cas échéant.

Le niveau des éventuelles dépréciations est déterminé immeuble par immeuble par comparaison entre la valeur vénale, calculée sur la base d'expertises indépendantes, et la valeur nette comptable. Ces dépréciations, qui constatent la baisse non définitive et non irréversible de l'évaluation de certains immeubles patrimoniaux par rapport à leur valeur comptable, s'inscrivent à l'actif, en diminution de ces dernières, sous la rubrique « Dépréciations sur actifs ».

B-3 Immobilisations financières – placements et participations

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 frais d'acquisition sont intégrés au prix d'achat des titres.

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.

SIIC de Paris 8^{ème} SA a décidé, à titre accessoire, de détenir des titres de placement. Ces titres à revenu variable sont inscrits à leur prix de revient ; une provision pour dépréciation est enregistrée lorsque la valeur de marché des titres cotés ou la valeur probable de négociation des titres non cotés est inférieure à leur valeur comptable.

B-4. Créances

_Créances rattachées

Les créances rattachées correspondent notamment aux loyers à recevoir. L'évolution des créances est présentée en Notes 4 et 5. Les créances ont toutes une échéance inférieure à 1 an.

_Créances douteuses

Une créance est considérée comme douteuse en cas d'impayé de plus de trois mois. Les créances de loyers classées en douteux sont provisionnées à 100 % de leur montant hors taxe.

B-5. Valeurs mobilières de placement et actions propres

_Valeurs mobilières de placement :

Les valeurs mobilières de placement sont comptabilisées à leur coût d'achat, les plus-values ou moins-values éventuelles sont externalisées au moment de la cession et portées en produits ou charges nets de cession sur VMP selon le cas au compte de résultat.

_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.



141, BOULEVARD HAUSSMANN

C. FISCALITÉ

C-1. Régime SIIC :

SIIC de Paris 8^{ème} fait l'objet d'un régime fiscal spécifique en raison de l'option pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées.

Deux secteurs d'activité sont à distinguer, l'un taxable à l'impôt sur les sociétés, et l'autre exonéré.

Le secteur exonéré comprend les revenus des opérations de location simple, de plus-value sur cession d'immeubles et de dividendes provenant de filiales SIIC.

Le secteur taxable comprend toutes les autres opérations.

En contrepartie de l'exonération d'impôt sur les sociétés, les bénéfices provenant du secteur exonéré sont obligatoirement distribués à hauteur de 85% pour les opérations liées à la location des actifs, à 50% pour les plus-values sur cessions d'actifs et à 100% pour les dividendes reçus de filiales SIIC. Le montant de cette distribution est limité au résultat net comptable et plafonné au résultat fiscal. En cas de déficit, le solde de l'obligation de distribution peut être reporté sur le premier exercice bénéficiaire suivant. Dans le cadre de ce 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.

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 issues des 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. En outre, le prélèvement n'est pas dû si le bénéficiaire de la distribution est une société soumise à une obligation de distribution intégrale des dividendes qu'elle perçoit et dont les associés détenant directement ou indirectement au moins 10% de son capital sont soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent à raison des distributions qu'ils perçoivent. 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.

Il est à noter que la modification des statuts de la Société approuvée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 4 mai 2009, prévoit que tout actionnaire possédant plus de 10% du capital de la société devra désormais assumer la charge du prélèvement de 20% sur la distribution de dividendes dont il est le récipiendaire. Ainsi, d'ores et déjà, lors de la distribution de l'acompte sur dividende du 23 décembre 2009, SIIC de Paris, actionnaire à 82% de la Société a supporté la charge dudit prélèvement.

C-2. Impôts différés :

A compter de l'exercice 2005, la société a opté pour la comptabilisation des impôts différés. Du fait de l'exercice de l'option pour le régime fiscal des SIIC, les impôts différés sont calculés sur le secteur taxable de la société. Ils sont constatés sur toutes les différences temporelles entre les valeurs comptables des actifs et des passifs et leurs valeurs fiscales, ainsi que sur les déficits fiscaux, selon la méthode du report variable.



9, AVENUE PERCIER



12, BOULEVARD MALESHERBES

D. NOTES SUR LE BILAN - ACTIF

D-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 81.018 K€.

Les tableaux d'évolution des immobilisations se trouvent en Notes 1, 2 et 3.

D-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.

D-3. Créances

Les créances et leur évolution sont présentées dans les notes 4 et 5. Toutes les créances ont une échéance inférieure à 3 mois.

_Créances de location simple :

Les créances clients pour 2.365 K€ concernent essentiellement les loyers du 1^{er} trimestre 2010.

La provision sur créances douteuses s'élève à 659 K€ au 31 décembre 2009 et porte essentiellement sur un litige commercial avec le locataire principal de l'immeuble situé au 142 boulevard Haussmann à Paris 8^{ème}. Ce litige est en cours de jugement.

_Autres créances :

Le montant principal de cette rubrique est de 984 K€. Il représente le solde du compte courant consenti à SIIC de Paris. Il est intégralement constitué du prélèvement de 20% résultant de la distribution de l'acompte sur dividende du 23 décembre 2009 et dont la charge est assumée par SIIC de Paris, bien que le versement à l'administration reste dévolu à SIIC de Paris 8^{ème}. Il est à noter que ce compte courant est totalement régularisé à la présente date de publication.

Les créances sur l'Etat concernent principalement l'acompte sur IS au titre de l'exercice 2009 pour un montant de 512 K€, un crédit de TVA de 4 K€ et de la TVA sur factures non parvenues pour 26 K€.

L'essentiel des créances fournisseurs porte sur le fond de roulement alloué à BNP Paribas REPM, le gestionnaire technique des immeubles du patrimoine.



24, PLACE VENDÔME

D-4. Valeurs mobilières de placement

Au 31 décembre 2009, SIIC de Paris 8^{ème} compte dans ses livres, à la rubrique valeurs mobilières de placement, deux certificats de dépôt pour un total de 1.200 K€, souscrits en octobre 2009 et à échéance avril 2010.

Les taux de rémunération appliqués sont de 1.21 % et 1.25 %. Au 31 décembre 2009 les intérêts courus sur ces certificats de dépôt s'élèvent à 3 K€.

Les plus-values sur VMP autres que titres auto-détenus, enregistrées dans l'année s'élèvent à 118 K€.

Au 31 décembre 2009, SIIC de Paris 8^{ème} ne détient plus de VMP en portefeuille.

D-5. Actions propres

Les actions propres ont été acquises dans le cadre des autorisations données par les assemblées générales, en vue notamment de la régularisation des cours.

L'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle du 30 mai 2008, conformément aux articles L. 225-209 et suivants du Code de Commerce, a autorisé le Conseil d'administration, pour une durée de 18 mois, à opérer en Bourse sur les actions de la société, en vue de régulariser le marché de celles-ci, dans les conditions fixées par la loi. Le prix maximum de rachat par la Société de ses propres actions a été fixé par l'Assemblée Générale à 90 €, soit 18 € après division par cinq de la valeur nominale de l'action, et ce dans une enveloppe n'excédant pas 10% du capital soit au total 993.951 titres.

La société détient, au 31 décembre 2009, 60.487 actions acquises pour 561 K€. Elles sont comptabilisées en VMP au prix moyen d'acquisition de 9,27 €.

Leur valeur boursière à la même date, s'élève à 720 K€, le cours de clôture au 31 décembre 2009 étant de 11,90 €.

Au cours de l'année 2009, la société a procédé à l'achat de 6.661 titres pour un montant total de 68.490 € et à la vente de 11.569 de ces mêmes titres pour un montant total de 122.868 €. Les plus-values constatées dans les comptes sur les cessions de titres auto-détenus s'élèvent à 74 K€ à la fin de l'année.

Le 25 juillet 2005, SIIC de Paris 8^{ème} avait confié à ODDO, en vue de l'animation du cours du titre, un contrat de liquidités qui a fait l'objet d'un avenant le 03 décembre 2008 destiné à effectuer un apport complémentaire de 80 K€ en espèces. Au 31 décembre 2009, les moyens alloués à ce contrat de liquidités s'élevaient à 3.092 titres et 140.436,05 € en espèces.

E. NOTES SUR LE BILAN - PASSIF

E-1. Capital social – capitaux propres

_Capital social :

Le Conseil d'administration du 23 octobre 2009 a décidé de faire usage de la délégation qui lui a été octroyée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 04 mai 2009, aux fins de procéder à la division par cinq de la valeur nominale de l'action qui est passée de 15,00 € à 3,00 € par action à compter du 01 novembre 2009.

Le capital social est dorénavant composé de 10.000.000 d'actions à 3,00 € de valeur nominale chacune, 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 48.494 K€ contre 56.939 K€ à l'ouverture.

L'Assemblée Générale du 04 mai 2009 a constaté et approuvé pour l'exercice 2008 un résultat de 22.431 K€ au titre de l'exercice 2008. Compte tenu du report à nouveau au 31 décembre 2008 de 1.019 K€, le bénéfice distribuable s'est élevé à 23.450 K€. Suite à la décision de distribuer un dividende de 3,55 € par action, avant division du nominal par cinq, qui représente un montant total de 7.100 K€, il a été affecté au compte de Report à nouveau la somme de 16.350 K€.

Le Conseil d'administration de SIIC de Paris 8^{ème} du 11 décembre 2009, a décidé de distribuer un acompte sur dividendes d'un montant brut global de 6.000 K€ soit de 0,60 € par action à valoir sur le dividende 2009. Ce montant a été prélevé à due concurrence sur le résultat de 4.430 K€ au 30 novembre 2009 et sur le report à nouveau à hauteur de 1.570 K€. Le dit acompte a été versé le 23 décembre 2009, comme indiqué au paragraphe « Faits significatifs de l'exercice ».

E-2. Provisions pour risques et charges

Le tableau des provisions pour risques et charges se trouve en Note 11.

Au 31 décembre 2009, les comptes de SIIC de Paris 8^{ème} ne présentent pas de provisions pour risques et charges.

Au titre du prélèvement de 20 %, provisionné au 31 décembre 2008 à hauteur de 1.679 K€, il a été versé le 9 juin 2009 à l'Administration la somme de 1.164 K€ du fait du paiement du dividende à SIIC de Paris le 11 mai 2009 pour un montant de 5.822 K€.

Le solde de cette provision, soit 515 K€, a été repris suite à la modification des statuts de la Société approuvée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 4 mai 2009 qui introduit la notion d'actionnaire à prélèvement. Ainsi, dorénavant, tout actionnaire représentant plus de 10% du capital de la Société supportera la charge du prélèvement de 20% sur la distribution de dividendes dont il est le bénéficiaire.

E-3. Emprunts et autres dettes

L'échéancier des dettes auprès des établissements de crédit est en Note 7.

SIIC de Paris 8^{ème} a remboursé, au cours du 1^{er} semestre 2009, un montant total d'emprunts de 8.199 K€, dont 7.838 K€ à Natixis et Cie Financière Rothschild, comme indiqué au paragraphe « Faits significatifs de l'exercice ».

Le montant de l'endettement au 31 décembre 2009 de 25.122 K€ est composé de 4 prêts long terme consentis par EuroHypo et garantis, pour 3 d'entre eux, par des suretés réelles, ainsi qu'un découvert bancaire.

Les tableaux concernant les dettes diverses ainsi que les dettes fiscales et sociales se trouvent en Note 10.

Toutes ces dettes ont une échéance inférieure à 1 an.



36, RUE DE NAPLES

E-4. Produits constatés d'avance

Les produits constatés d'avance de 1.850 K€ présentés en Note 6, sont constitués exclusivement de loyers et charges facturés au titre du premier trimestre 2010.

F. NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

F-1. Chiffre d'affaires et résultat d'exploitation

Le chiffre d'affaires de 8.182 K€ est constitué exclusivement des loyers et des provisions sur charges sur opérations de location simple.

Il est à comparer au chiffre d'affaires constaté au 31 décembre 2008 qui s'élevait à 8.779 K€. Cette diminution résulte de la cession en octobre 2008 de l'immeuble situé 60/62 rue d'Hauteville qui contribuait en 2008 à hauteur de 1.371 K€. Ainsi, à périmètre constant, le chiffre d'affaires a progressé de 17 %, du fait des indexations de loyers, mais également de la commercialisation des locaux de l'immeuble situé au 39 avenue Pierre 1^{er} de Serbie.

La hausse de 16 % des coûts de structure s'explique essentiellement par les frais et commissions pour distribution de dividendes. Rappelons que la Société n'ayant pas distribué de dividende au cours de l'exercice 2008, ce type de frais et commissions n'avaient, de fait, pas été générés. En 2009 ces frais sont d'autant plus importants qu'il y a eu deux versements de dividendes dans l'année. Les Notes 14 et 15 détaillent les produits et charges d'exploitation.

F-2. Résultat financier

Le résultat financier s'établit à (437) K€ au 31 décembre 2009 contre (1.701) K€ au 31 décembre 2008. En dépit de la baisse des produits financiers, suite à la vente de titres Cofitem-Cofimur en juillet 2008, le résultat financier s'améliore notablement du fait de la diminution de la charge financière due à la forte baisse des taux d'intérêts sur la période. L'endettement de la Société étant intégralement contracté à taux variable, elle bénéficie totalement de cette baisse des taux. Les produits financiers et charges financières sont présentés en Note 16.

F-3. Résultat exceptionnel

SIIC de Paris 8^{ème} n'a pas réalisé d'opérations exceptionnelles en 2009.

F-4. Résultat fiscal – impôt sur les sociétés

Au 31 décembre 2009 le résultat fiscal s'élève à 4.065 K€ dont 4.115 K€ proviennent du secteur exonéré. Le solde de (50) K€ constitue un déficit pour la partie taxable du résultat. L'acompte d'impôt sur les sociétés versé au titre l'année 2009 s'élève à 512 K€. L'obligation de distribution totale s'élève à 6.852 K€ se décomposant comme suit :

Secteur "Locations"	Distribution à 85 %	3 498 K€
Secteur "Plus-values de cession"	Distribution à 50 %	3 355 K€
Secteur "Dividendes"	Distribution à 100 %	0 K€



Le montant de 3.355 K€ affecté au secteur plus-value est constitué du solde de l'obligation de distribution relative à la cession de l'immeuble situé 60-62 rue d'Hauteville intervenue en octobre 2008.

G. AUTRES RENSEIGNEMENTS

G-1. Effectifs et rémunérations

L'effectif de SIIC de Paris 8^{ème} est nul au 31 décembre 2009. Les sommes allouées aux organes d'administration comprennent exclusivement les jetons de présence pour un montant de 39,6 K€, qui représentent le versement du second semestre 2008 et du premier semestre 2009.

G-2. Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan donnés sont constitués exclusivement des garanties hypothécaires consenties auprès des établissements de crédit pour 13.783 K€. Les engagements hors bilan reçus sont constitués exclusivement des autorisations de découvert ou de crédit accordés par les établissements bancaires et utilisés au 31 décembre 2009 à hauteur de 4.152K€. Les engagements hors bilan sont détaillés en Note 13.

G-3. Faits postérieurs à la clôture

Le Conseil d'administration de REALIA Patrimonio SLU, dans sa réunion du 29 décembre, a décidé de reporter au 31 décembre 2010 la réduction de sa participation au capital de SIIC de Paris en dessous du seuil de 60% dans l'attente d'une amélioration des conditions de marché. Il en résulte pour SIIC de Paris, et pour SIIC de Paris 8^{ème} par voie de conséquence, une suspension du régime SIIC pour l'exercice 2010. La sortie temporaire du régime d'exonération SIIC n'entraînera pas la perte du statut SIIC pendant cette période. SIIC de Paris 8^{ème} conservant son statut de SIIC pendant l'exercice 2010, elle pourra continuer à acquérir des immeubles sous le régime de l'article 210E (applicable jusqu'au 31/12/2011). Il s'agit du régime fiscal qui permet au vendeur de bénéficier d'un taux réduit d'imposition sur les ventes d'immeubles et certains autres actifs immobiliers à des SIIC ou assimilées. SIIC de Paris 8^{ème} sera imposée à l'Impôt sur les Sociétés dans les conditions de droit commun au taux de 34.43% au cours de l'exercice 2010 sur l'ensemble de son activité sous réserve des plus-values de cession d'immeubles. En effet, la base imposable de celles-ci sera diminuée des amortissements déduits antérieurement des résultats SIIC exonérés, c'est-à-dire depuis l'exercice d'entrée de SIIC de Paris 8^{ème} dans le régime SIIC jusqu'au 31 décembre 2009. Le prix de revient brut de l'immeuble à prendre en compte pour le calcul de la plus-value imposable sera la valeur SIIC de l'immeuble retenue pour le calcul de l'exit tax. La plus-value sera taxée au taux de 19% (Article 219 IV du CGI).

G-4. Note concernant les entreprises liées

Les éléments concernant les entreprises liées sont présentés en Note 9.

G-5. Renseignements sur les filiales et participations

SIIC de Paris 8^{ème} ne détient aucune filiale au 31 décembre 2009. Les renseignements sur les participations dans les SCI Vendôme Casanova et 36 rue de Naples, se trouvent en Note 18.



142, BOULEVARD HAUSSMANN

G-6. Résultats des cinq derniers exercices

Conformément à l'article 148 du décret N° 67 236 du 23 mars 1967, SIIC de Paris 8^{ème} présente les résultats des 5 derniers exercices (Voir Note 19).

G-7. Litiges en cours

Comme indiqué au paragraphe « Créances de location simple », le principal litige de la Société au 31 décembre 2009, porte sur l'un des deux locataires de l'immeuble situé 142 boulevard Haussmann. Le dit locataire, l'étude notariale Lasaygues preneur à bail de 886 m² sur les 2.101 que compte l'immeuble, a assigné la Société en nullité de bail au motif qu'il subsiste au rez-de-chaussée une surface d'habitation de 28 m², l'indemnisation subséquente dont il fait la demande s'élève à 2.903 K€. La surface dont il est question est l'ancienne loge de gardien, dont la destination n'avait pas été modifiée. La Société a effectué toute diligence auprès de la Mairie de Paris en vue de régulariser cette situation et par courrier du 04 janvier 2010, les services compétents de la Mairie de Paris ont confirmé que l'autorisation de changement d'affectation peut être consentie à titre individuel sur simple demande du preneur. La Société a adressé au preneur les pièces à renvoyer à l'administration aux fins de régularisation. Ainsi, le motif sur lequel repose l'assignation en nullité du bail ne serait plus fondé.

G-8. Rémunérations des commissaires aux comptes

	MAZARS				SOCAUDIT			
	Montant (en € HT)		%		Montant (en € HT)		%	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Audit								
Dont Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels	14.000	14.000	100 %	100 %	14.000	14.000	100 %	100 %
Dont Autres diligences et prestations et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes	0	0	0 %	0 %	0	0	0 %	0 %
Sous Total Audit	14.000	14.000	100 %	100 %	14.000	14.000	100 %	100 %
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement								
Dont Juridique, fiscal, social	0	0	0 %	0 %	0	0	0 %	0 %
Dont Autres	0	0	0 %	0 %	0	0	0 %	0 %
Sous Total Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement	0	0	0 %	0 %	0	0	0 %	0 %
TOTAL	14.000	14.000	100 %	100 %	14.000	14.000	100 %	100 %

NOTES EXPLICATIVES AUX COMPTES ANNUELS

NOTE 1 - ÉVOLUTION DES IMMOBILISATIONS AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

(Montants en Euros)

Évolution des Immobilisations brutes	31/12/2008	Travaux immobilisés	Acquisitions	Mises au rebut	Cessions	Transferts	Variations de périmètre	31/12/2009
Immobilisations de location simple	80 799 818	-	217 910	-	-	-	-	81 017 728
Terrains	44 008 553							44 008 553
Constructions	33 309 892		217 910					33 527 801
Frais d'acquisition	2 719 002							2 719 002
Concession parkings Percier	762 245							762 245
Immobilisations en cours	-0							-0
Parts dans les SCI	127							127
Immobilisations d'exploitation	140 870	-	-	-	-	-	-	140 870
Immobilisation d'exploitation	140 870							140 870
	80 940 688	-	217 910	-	-	-	-	81 158 598
Évolution des amortissements et provisions	31/12/2008	Dotations	Reprises	Mises au rebut	Cessions	Virements de compte à compte	Variations de périmètre	31/12/2009
Location simple	8 482 625	934 797	-	-	-	-	-	9 417 422
Constructions	5 384 145	894 506						6 278 651
Frais d'acquisition	2 719 002							2 719 002
Provisions pour dépréciation d'immeuble	-							-
Concession parkings Percier	379 477	40 291						419 769
Exploitation	140 870	-	-	-	-	-	-	140 870
Amortissements	105 470					19 800		125 270
Provisions	35 400					-19 800		15 600
	8 623 494	934 797	-	-	-	-	-	9 558 291



9, AVENUE PERCIER



12, BOULEVARD MALESHERBES

NOTE 2 - LOCATION SIMPLE

(Montants en Euros)

	31/12/2009	31/12/2008
Location simple au travers de SCI	140	142
Parts dans des SCI	127	127
Résultat bénéficiaire	13	15
Prêts aux SCI	-	-
Créances rattachées	-	-
Location simple	73 965 893	74 207 368
Immobilisations en location	71 600 179	72 317 067
Frais d'acquisition	-	-
Immobilisations en cours	-	-
Créances rattachées	2 255 249	1 889 765
Créances douteuses nettes	110 465	536
TOTAL	73 966 033	74 207 510

Remarques : Le patrimoine de location simple fait l'objet d'expertises indépendantes.
Les créances douteuses sont dépréciées à 100% sur la base de leur montant hors taxes, le solde correspondant à la TVA.

NOTE 3 - IMMOBILISATIONS D'EXPLOITATION

(Montants en Euros)

	31/12/2009	31/12/2008
Immobilisations incorporelles	129 884	129 884
Immobilisations corporelles	10 986	10 986
Amortissements immobilisations incorporelles	-129 884	-129 884
Amortissements immobilisations corporelles	-10 986	-10 986
TOTAL	-	-

NOTE 4 - ÉVOLUTION DES CRÉANCES

(Montants en Euros)

	31/12/2009	31/12/2008
Location Simple	2 365 714	1 890 302
Créances clients	2 255 249	1 889 765
dont produits à recevoir	-	8 761
Créances douteuses	658 503	2 427
Provisions	-548 039	-1 891
Créances douteuses nettes	110 465	536
TOTAL	2 365 714	1 890 302

NOTE 5 - ÉVOLUTION DES CRÉANCES DIVERSES

(Montants en Euros)

	31/12/2009	31/12/2008
Créances Diverses		
Comptes courants sociétés liées	983 997	3 003 027
Etat (IS - TVA)	547 000	50 226
Autres créances diverses	540 954	687 203
TOTAL	2 071 952	3 740 456

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

NOTE 6 - PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

(Montants en Euros)

	Location simple
Loyers afférents au 1 ^{er} trimestre 2010	1 849 544

NOTE 7 - ÉCHÉANCES DES DETTES SUR ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT

(Montants en Euros)

	Montant au 31/12/2009	A moins de 3 mois	De 3 mois à 1 an	de 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
A vue	-	-	-	-	-
A terme	25 121 803	168 529	4 661 034	12 642 240	7 650 000
TOTAL	25 121 803	168 529	4 661 034	12 642 240	7 650 000



24, PLACE VENDOME

NOTE 8 - PLACEMENTS ET PARTICIPATIONS

(Montants en Euros)

	Sociétés cotées			Sociétés non cotées	
	Montants bruts	Provisions	Valeur de marché	Montants bruts	Provisions
Titres à revenus variables					
Titres de participation	-				
Titres de placement	-	-	-		
Actions propres	560 946		719 795		
TOTAL	560 946	-	719 795	-	-

MOUVEMENTS SUR LES PARTICIPATIONS ET AUTRES TITRES DÉTENUS À LONG TERME

	31/12/2008	Augmentations ou transferts	Cessions	Moins-values de cessions	Plus-values de cession	31/12/2009
Actions			-		-	-

NOTE 9 - TABLEAU DES ENTREPRISES LIÉES

(Montants en Euros)

	Entreprises liées	Entreprises avec laquelle la société a un lien de participation
Parts dans les SCI	127	-
Titres de participations	-	-
Prêts (avances financières accordées)	983 984	
Dettes financières auprès des associées		
Autres dettes (avances et financières reçues)		
Produits financiers		
Remontée des résultats des SCI	13	-
Dividendes reçus	-	-
Charges financières	-	-



39, AVENUE PIERRE 1^{er} DE SERBIE

NOTE 10 - DETTES DIVERSES

(Montants en Euros)

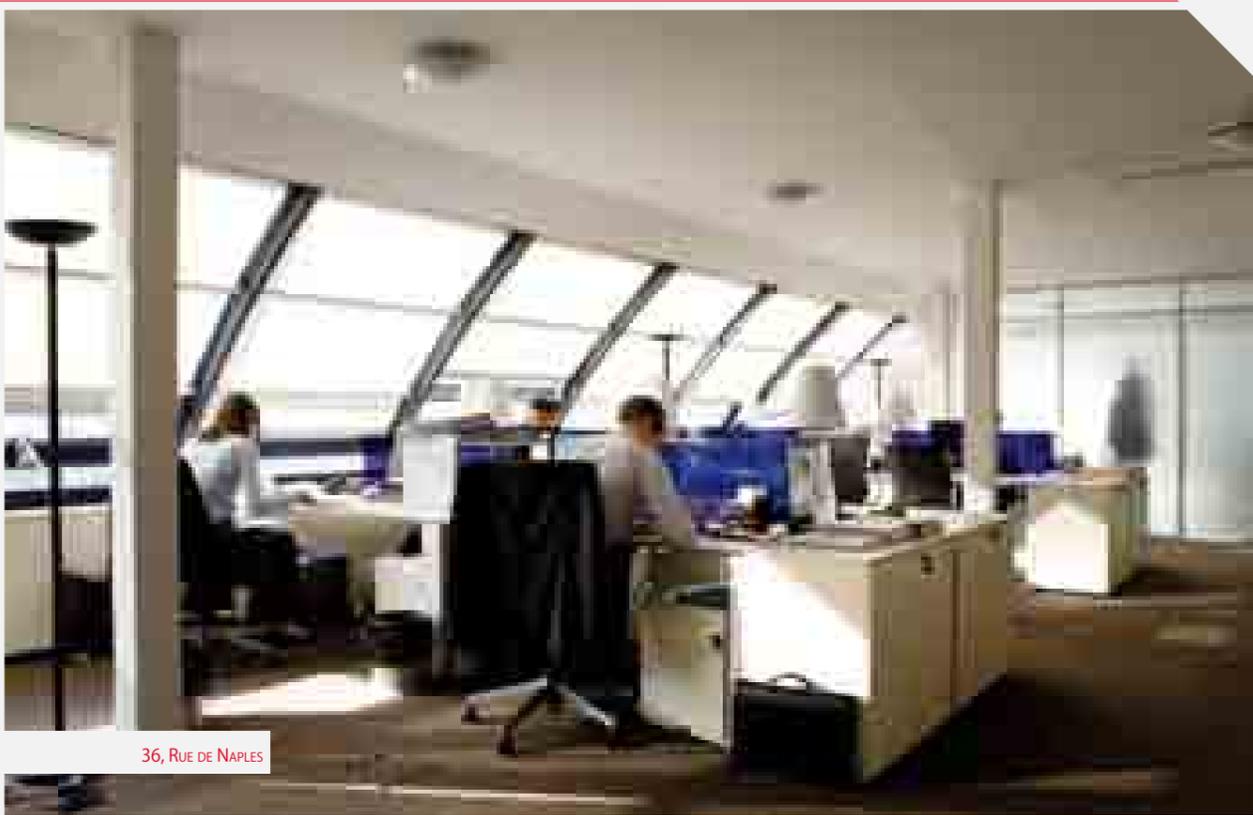
	31/12/2009	
	Part à -1 an	Part à + 1 an
Autres dettes	19 800	-
Dettes diverses	-	
Jetons de présence	19 800	
	31/12/2009	
	Part à -1 an	Part à + 1 an
Dettes fiscales et sociales	1 474 986	-
Avantage en nature	-	-
Provision primes et congés payés	-	-
Organismes sociaux	2 734	-
IS	-	-
TVA	476 668	-
Etat charges à payer	11 600	-
Etat impôts recouvrables sur des tiers	983 984	

NOTE 11 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

(Montants en Euros)

	31/12/2008	Dotations Transferts	Reprises		31/12/2009
			Utilisées	Non utilisées	
Provisions diverses	-				-
Provision sur immobilisation	-				-
Provision IS sur titres	-				-
Provision prélèvement de 20% distribution de dividendes	1 679 242		1 164 382	514 860	-
TOTAL	1 679 242	-	1 164 382	514 860	-

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..).



36, RUE DE NAPLES



141, BOULEVARD HAUSSMANN

NOTE 12 - ÉVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES

(Montants en Euros)

	Situation Nette d'ouverture	Situation Nette de clôture
Capital	30 000 000	30 000 000
<i>Primes liées au capital social</i>	489 803	489 803
Primes d'émission	-	-
Primes de fusion	-	-
Primes d'apport	-	-
Primes de conversions d'obligations en actions	489 803	489 803
Réserves	3 000 000	3 000 000
Réserve légale	3 000 000	3 000 000
Réserve générale	-	-
Réserves réglementées	-	-
Report à nouveau	1 018 509	16 394 719
Distribution Report à nouveau	-	-
Acompte sur dividendes	-	5 935 997
Résultat de la période	22 430 713	4 545 970
TOTAL	56 939 026	48 494 496
Situation Nette d'ouverture 01/01/09		56 939 026
Variation du capital		-
Dividendes versés au titre de l'exercice 2008		7 100 000
Dividendes sur actions propres passés en report à nouveau		45 497
Distribution Report à nouveau		-
Acompte sur dividendes		6 000 000
Acompte sur dividendes sur actions propres passé en report à nouveau		64 003
Résultat de l'exercice		4 545 970
Situation Nette de clôture 31/12/2009		48 494 496

NOTE 13 - HORS BILAN

(Montants en Euros)

	31/12/2009	31/12/2008
Engagements donnés	13 782 958	21 965 620
Engagements de garantie en faveur d'établissements de crédit	13 782 958	21 965 620
Engagements d'achat		
Engagements reçus	17 847 602	32 000 000
Engagements de financement reçus d'établissements de crédit	17 847 602	32 000 000
Engagements de garantie reçus d'établissements de crédit		
Engagements sur contrats financiers à terme	-	-
Contrats d'échange de taux d'intérêts (SWAPS)		
Contrats de garantie de taux plafond (CAPS)		

NOTE 14 - PRODUITS ET CHARGES SUR OPÉRATIONS DE LOCATION SIMPLE

(Montants en Euros)

	31/12/2009	31/12/2008
Produits sur opérations de location simple	8 370 178	8 841 396
Loyers	7 065 123	7 429 723
Produits divers	33 582	16 224
Charges remboursées	1 117 095	1 349 501
Résultat bénéficiaire des SCI	13	15
Reprises de provisions sur actifs	-	-
Reprises de provisions sur créances	134 564	14 096
Reprises des provisions pour risques, charges et travaux sur patrimoine	19 800	31 837
Charges sur opérations de location simple	2 886 510	3 251 081
Dotations aux amortissements et provisions	934 797	1 372 315
Dotations aux amortissements des immobilisations	934 797	1 372 315
Dotations aux amortissements des frais d'acquisition	-	-
Dotations aux provisions sur actifs		
Charge de créances douteuses	680 713	4 265
Autres charges	1 271 000	1 874 501
Charges refacturables	1 112 153	1 348 524
Autres charges	158 847	525 977
Travaux	-	-

NOTE 15 - PRODUITS ET CHARGES GÉNÉRALES D'EXPLOITATION

(Montants en Euros)

	31/12/2009	31/12/2008
Autres produits d'exploitation	3 197	9
Divers	3 197	9
Frais de personnel	-	259
Salaires	-	-
Charges sociales	-	259
Dotations aux provisions pour retraite	-	-
Autres frais administratifs	412 706	274 751
Impôts et taxes	27 557	29 198
Services extérieurs	385 149	245 553
Autres - Divers	592 952	592 462
Management fees versés	533 000	533 000
Jetons de présence versés	39 600	39 600
Dotations aux amortissements et provisions	19 800	19 800
Autres charges d'exploitation	552	62



142, BOULEVARD HAUSSMANN

NOTE 16 - PRODUITS ET CHARGES FINANCIÈRES

(Montants en Euros)

	31/12/2009	31/12/2008
Intérêts et produits assimilés	219 833	771 323
Opérations avec les établissements de crédit à vue	27 570	54 853
Opérations sur instruments financiers (swaps)	-	-
Plus-values sur titres	192 264	164 006
Dividendes reçus	-	552 464
Reprises de provisions pour swaps	-	-
Intérêts et charges assimilés	656 986	2 472 666
Intérêts & charges assimilés	656 986	2 472 666
Intérêts et charges sur instruments financiers (swaps et caps)	-	-
Charges nettes sur cession de titres	-	-
Résultat Financier	-437 153	-1 701 343

NOTE 17 - PRODUITS EXCEPTIONNELS

(Montants en Euros)

	31/12/2009	31/12/2008
Produits exceptionnels	-	37 346 776
Cession d'immeubles	-	27 400 000
Cession de titres	-	9 856 962
Indemnité de résiliation anticipée	-	-
Boni de liquidation	-	-
Divers	-	89 813



24, PLACE VENDÔME

NOTE 18 - PARTICIPATIONS

(Montants en Euros)

Nom de la société	SCI Vendôme Casanova	SCI 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 au 31 décembre 2009	1 533 264	1 266 883
Résultat au 31 décembre 2009	955 619	830 891
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 de participations

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

(Montants en Euros)

NATURE DES INDICATIONS	2005	2006	2007	2008	2009
SITUATION FINANCIERE 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	10 000 000
RESULTAT GLOBAL DES OPERATIONS EFFECTIVES					
a) Chiffres d'affaires (HT)	6 105 395	6 816 116	7 523 321	8 779 224	8 182 218
b) Bénéfice avant impôt, amortissements et provisions	10 798 636	4 140 670	3 568 110	24 464 469	3 987 178
c) Impôt sur les bénéfices	243 128	88 827	-	1 353 907	-
d) Résultat après impôt, amortissements et provisions	7 240 721	3 798 247	2 573 352	22 430 713	4 545 970
e) Montant des bénéfices distribués	3 400 000	3 164 309	10 000 000	7 100 000	6 000 000
RESULTAT DES OPERATIONS REDUIT A UNE SEULE ACTION					
a) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements et provisions	5,28	2,03	1,78	11,56	0,40
b) Résultat avant impôt	3,74	1,94	1,29	11,89	0,45
c) Résultat après impôt, amortissements et provisions	3,62	1,90	1,29	11,22	0,45
d) Dividende versé à chaque action	1,70	1,58	5,00	3,55	0,60
e) Dont avoir fiscal par action					
PERSONNEL					
a) Nombre de salariés	4	2	1	0	0
b) Montant de la masse salariale	131 048	188 677	42 408	0	0
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité Sociale, œuvres sociales, etc.)	91 421	103 437	26 823	259	0



9, AVENUE PERCIER

20.2. VÉRIFICATION DES INFORMATIONS FINANCIÈRES HISTORIQUES ANNUELLES

Aux actionnaires,
En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2009 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 et informations spécifiques 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 d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

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 les éléments suivants :

- Le patrimoine locatif fait l'objet de procédures d'évaluation par un expert immobilier indépendant. Nous nous sommes assurés de la pertinence de l'absence de dépréciations sur la base des principes comptables de votre société décrits dans la Note 1 de l'annexe aux comptes annuels.
- La société, dans le cadre de ses opérations courantes, peut-être amenée à constituer des provisions pour couvrir les risques associés à des litiges avec des tiers. Nous avons examiné le dispositif de contrôle relatif au suivi et à l'appréciation des risques, aux méthodologies de dépréciation et de comptabilisation des provisions.

Nous avons procédé à l'appréciation du caractère raisonnable de ces estimations.
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 d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.
Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.
En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à Courbevoie et Paris, le 17 mars 2010

Les Commissaires aux Comptes

SOCAUDIT

André FRISON

MAZARS

Virginie CHAUVIN



20.3. 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 septembre 2003, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2003. Ce régime fiscal indique que l'exonération d'impôt sur les sociétés pour les résultats de 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.

Le Conseil d'administration de la Société SIIC de Paris 8^{ème} SA, dans sa réunion du 13 février 2009, a proposé à l'Assemblée Générale du 04 mai 2009 qui l'a accepté, la distribution d'un dividende de 3,55 € par action. Ce dividende a été versé le 11 mai 2009. Par ailleurs, le Conseil d'administration de SIIC de Paris 8^{ème} du 11 décembre 2009, a décidé de distribuer un acompte sur dividende d'un montant brut global de 6.000 K€, soit 0.60 € par action à valoir sur le dividende 2009. Ce montant a été prélevé à due concurrence sur le résultat de 4.430 K€ au 30 novembre 2009 et sur le report à nouveau à hauteur de 1.570 K€. Les sommes ont été versées le 23 décembre 2009.

_1. Affectation du résultat

Compte tenu des divers éléments intervenant dans les choix d'affectation du résultat, il sera proposé à l'Assemblée Générale Annuelle de fixer le dividende net de l'exercice à 0,70 € par action, soit un total à distribuer de 7.000 K€.
Sous réserve de l'approbation des actionnaires, le montant total à répartir de 20.941 K€ - soit le montant de 4.546 K€ de résultat social auquel s'ajoute le montant de 16.395 K€ de report à nouveau de l'exercice 2008 - pourrait être affecté comme suit :

- _ Dividende : 7.000 K€
- _ Réserve Légale : 0 K€
- _ Report à nouveau : 13.941 K€

Compte tenu des divers éléments intervenant dans les choix d'affectation du résultat de l'exercice 2009 décrits ci-après, il sera proposé à l'Assemblée Générale Annuelle de fixer le dividende net de l'exercice à 0,70 € par action, soit un total à distribuer de 7.000 K€. Ce dividende bénéficiera en totalité du taux de réfaction de 40 % pour le calcul de l'impôt sur le revenu.
Pour l'exercice 2009, le résultat fiscal s'établit à 4.065 K€. SIIC de Paris 8^{ème} constate un déficit dans le secteur taxable de (50) K€, en conséquence de quoi elle ne constate aucune charge d'impôt sur l'exercice.
Le résultat fiscal du secteur exonéré s'élève à 4.115 K€. Sachant que la Société doit verser en 2010 la deuxième partie de l'obligation de distribution liée à la cession de l'immeuble situé 60-62 rue d'Hauteville pour 3.355 K€, il en découle une obligation de distribution totale de 6.852 K€.
Cette obligation se détaille comme suit :

Secteur « Locations »	Distribution à 85 %	3.498 K€
Secteur « Plus-values de cession »	Distribution à 50 %	3.355 K€
Secteur « Dividendes »	Distribution à 100 %	0 K€

L'obligation de distribution minimale 2009 s'établit donc à 6.852 K€ soit un minimum de dividende à verser de 0,69 € par action.



39, AVENUE PIERRE 1^{er} DE SERBIE

_2. Dividendes des 5 derniers exercices

Conformément aux dispositions de l'article 47 de la Loi 65-566 du 12 juillet 1965, le tableau ci-après précise les distributions de dividende au titre des 5 derniers exercices :

TABLE 37. DIVIDENDES VERSÉS AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES

Dividendes distribués (en millions d'euros)	2008	2007	2006	2005	2004
Dividendes distribué (avoir fiscal compris)	7,1	10,0	3,2	3,4	3,2
Dividendes distribué (hors avoir fiscal)	7,1	10,0	3,2	3,4	3,2
Dividendes par action (en euros)					
Dividende net	3,55	5,00	1,58	1,70	1,60

Pour 2009, le dividende de 0,70 € par action, soit un total à distribuer de 7.000 K€, dont 6.000 K€ d'acompte versé le 23 décembre 2009, sera celui proposé à l'Assemblée Générale Annuelle.

20.4. PROCÉDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE

A la connaissance de la Société, il n'existe pas, à la date du document d'enregistrement, de litige, de procédures gouvernementales, judiciaires, ou d'arbitrage susceptible d'avoir une incidence significative sur sa situation financière, son patrimoine, son activité et ses résultats.

20.5. CHANGEMENTS SIGNIFICATIFS DE LA SITUATION FINANCIÈRE

Il n'y a pas eu de changement significatif de la situation financière ou commerciale du groupe survenu depuis la fin du dernier exercice pour lesquels les états financiers vérifiés ont été publiés.



141, BOULEVARD HAUSSMANN

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

21.1. CAPITAL SOCIAL	162
_1. MONTANT DU CAPITAL SOUSCRIT	162
_2. ACTIONS NON-REPRÉSENTATIVES DU CAPITAL	162
_3. AUTODÉTENTION	162
_4. CAPITAL AUTORISÉ NON-ÉMIS	163
_5. CONDITIONS RÉGISSANT TOUT DROIT OU OBLIGATION VISANT À AUGMENTER LE CAPITAL	163
_6. CAPITAL FAISANT L'OBJET D'UNE OPTION OU D'UN ACCORD CONDITIONNEL OU INCONDITIONNEL PRÉVOYANT DE LE PLACER SOUS OPTION	165
_7. ÉVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL AU COURS DE L'EXERCICE	165
21.2. ACTES CONSTITUTIFS ET STATUTS	165
_1. OBJET SOCIAL DE SIIC DE PARIS 8 ^{EME}	165
_2. DISPOSITIONS CONCERNANT LES MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE	166
_3. DROITS, PRIVILÈGES ET RESTRICTIONS ATTACHÉS À CHAQUE CATÉGORIE D' ACTIONS	169
_4. ACTIONS NÉCESSAIRES POUR MODIFIER LES DROITS DES ACTIONNAIRES	171
_5. CONDITIONS RÉGISSANT LES CONVOCATIONS DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ET DE LEUR ADMISSION	172
_6. CONDITIONS POUVANT DIFFÉRER, RETARDER OU EMPÊCHER UN CHANGEMENT DE CONTRÔLE	172
_7. FIXATION DU SEUIL AU-DESSUS DUQUEL UNE PARTICIPATION DOIT ÊTRE DIVULGUÉE	173
_8. CONDITIONS RÉGISSANT LES MODIFICATIONS DU CAPITAL	173

21.1. CAPITAL SOCIAL

_1. Montant du capital souscrit

Le capital social est de 30.000.000 €, divisé en 10.000.000 actions de 3,00 € de nominal chacune, entièrement libérées.

_2. Actions non-représentatives du capital

Néant.

_3. Autodétention

La société détient, au 31 décembre 2009, 60.487 actions acquises pour 561 K€. Elles sont comptabilisées en VMP au prix moyen d'acquisition de 9,27 €. Leur valeur boursière à la même date, s'élève à 718 K€, le cours de clôture au 31 décembre 2009 étant de 11,90 €.

Comme précisé à l'article L 225-210 du Code de commerce, les actions possédées par la Société ne donnent pas droit aux dividendes et sont privées de droits de vote.

Au cours de l'année 2009, la société a procédé à l'achat de 6.661 titres pour un montant total de 68.490 € et à la vente de 11.569 de ces mêmes titres pour un montant total de 122.868 €. Les plus-values constatées dans les comptes sur les cessions de titres auto-détenus s'élèvent à 74 K€ à la fin de l'année.

Le 25 juillet 2005, SIIC de Paris 8^{ème} a confié à ODDO, en vue de l'animation du cours du titre, un contrat de liquidité qui a fait l'objet d'un avenant le 02 décembre 2008 destiné à effectuer un apport complémentaire de 80 K€ en numéraire. Au 31 décembre 2009, les moyens alloués à ce contrat de liquidités s'élevaient à 3.092 titres et 140 K€ en espèces.

Les actions propres ont été acquises dans le cadre des autorisa-

tions données par les Assemblées Générales, en vue notamment de la régularisation des cours. Comme précisé à l'article L 225-210 du Code de commerce, les actions possédées par la Société ne donnent pas droit aux dividendes et sont privées de droits de vote.

PROGRAMME DE RACHAT D'ACTIONS

L'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle du 30 mai 2008, conformément aux articles L. 225-209 et suivants du Code de Commerce, a autorisé le Conseil d'administration, pour une durée de 18 mois, à opérer en Bourse sur les actions de la société, en vue de régulariser le marché de celles-ci, dans les conditions fixées par la loi. Le prix maximum de rachat par la Société de ses propres actions a été fixé par l'Assemblée Générale à 90,00 €, soit 18,00 € après division par cinq de la valeur nominale de l'action, et ce dans une enveloppe n'excédant pas 10 % du capital.

Le 04 mai 2009, l'Assemblée Générale Mixte a décidé de renouveler le programme de rachat d'actions pour une durée de 18 mois dans les conditions identiques au précédent programme autorisé le 30 mai 2008.



9, AVENUE PERCIER



12, BOULEVARD MALESHERBES

CARACTÉRISTIQUES DU PROGRAMME DE RACHAT D'ACTIONS

Pourcentage de rachat maximum de capital autorisé par l'Assemblée Générale	10 % du capital
Prix autorisés : Prix d'achat unitaire maximum	18,00 €
Objectifs par ordre de priorité	<p>Mettre en oeuvre les pratiques de marché admises par l'Autorité des marchés financiers telles que (I) l'achat d'actions de la Société pour conservation et remise ultérieure à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe ou (II) les opérations d'achat ou de vente dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement et conforme à la charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers, ainsi que (III) toute pratique de marché qui serait ultérieurement admise par l'Autorité des marchés financiers ou par la loi ;</p> <p>Couvrir des plans d'options d'achat d'actions octroyés dans les conditions prévues aux articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce aux salariés ou mandataires sociaux de la Société ou des Sociétés ou groupements d'intérêt économique qui lui sont liés au sens de la réglementation en vigueur, qui viendraient à être autorisés ultérieurement ;</p> <p>Attribuer gratuitement dans les conditions visées par les articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce aux salariés ou mandataires sociaux de la Société ou des Sociétés ou groupements qui lui sont liés au sens de la réglementation en vigueur, des actions de la Société, en vertu d'autorisations ultérieures ;</p> <p>Mettre en place et honorer des obligations et notamment de remettre des actions à l'occasion de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens immédiatement ou à terme à des actions de la Société, ainsi que réaliser toutes opérations de couverture à raison des obligations de la Société (ou de l'une de ses filiales) liées à ces valeurs mobilières, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le Conseil d'administration ou la personne agissant sur la délégation du Conseil d'administration appréciera ;</p> <p>Proposer aux salariés d'acquérir des actions, notamment dans le cadre d'un Plan d'Epargne Entreprise dans les conditions prévues par les articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail en application de toute autorisation ultérieure ;</p> <p>Réduire le capital de la Société en application de toute autorisation en ce sens décidée par l'Assemblée Générale.</p>
Durée du programme	18 mois maximum

_4. Capital autorisé non-émis

Conformément à l'article 3 des statuts « Capital social », le capital social de la Société peut être augmenté, réduit ou amorti conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

A la clôture de l'exercice 2009, aucune obligation ne contraint la Société à augmenter le capital.

Les autorisations dont dispose le Conseil d'administration pour procéder à des augmentations de capital sur délégation de l'Assemblée Générale du 04 mai 2009 sont décrites ci-après au paragraphe suivant.

_5. Conditions régissant tout droit ou obligation visant à augmenter le capital

Aucune attribution d'option d'achat d'actions n'a été effectuée par la Société au cours de l'exercice 2009. A la clôture de l'exercice 2009, ni les administrateurs, ni les dirigeants de la Société ne possèdent de droit visant à augmenter le capital. Les résolutions en cours de validité, votées par l'Assemblée Générale des actionnaires, autorisant l'émission de titres donnant accès au capital, sont décrites ci-après.



TABLE 38. TABLEAU RÉCAPITULATIF DES DÉLÉGATIONS EN COURS DE VALIDITÉ

Date de l'Assemblée Générale	N° de résolution	Durée	Objet de la délégation	Plafond	Utilisation au cours de l'exercice 2009
04 mai 2009	7	26 mois	Délégation de compétence donnée au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions de la Société avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires	150.000.000 €	Non
04 mai 2009	8	26 mois	Délégation de compétence donnée au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires.	150.000.000 €	Non
04 mai 2009	9	26 mois	Délégation de compétence donnée au Conseil d'administration, en cas d'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ou de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société, de fixer le prix d'émission selon les modalités fixées par l'Assemblée Générale.	Dans la limite de 10 % du capital social par période de 12 mois	Non
04 mai 2009	10	26 mois	Délégation de compétence donnée au Conseil d'administration, à l'effet, en cas d'augmentation de capital avec maintien ou suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'augmenter le nombre de titres à émettre.	Dans la limite de 15 % de l'émission initiale	Non
04 mai 2009	11	26 mois	Délégation de compétence donnée au Conseil d'administration à l'effet d'émettre, par une offre visée à l'article L. 411-2 II du Code monétaire et financier, des actions de la Société et des titres de capital donnant accès à des actions de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires	Dans la limite de 20 % du capital social par an	Non
04 mai 2009	12	26 mois	Délégation de compétence donnée au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions de la Société, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	Dans la limite de 10 % du capital social de la Société	Non
04 mai 2009	13	26 mois	Augmentation de capital en numéraire par émission d'actions nouvelles réservées aux salariés adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise par application des dispositions de l'article L.225-129-6 alinéa 1 du Code de Commerce ; délégation de pouvoirs au Conseil d'administration en vue de fixer les modalités de l'émission des actions nouvelles et réaliser l'augmentation de capital	1 % du montant du capital social de la Société	Non
04 mai 2009	14	26 mois	Limitation globale des délégations et autorisations d'augmentation de capital	150.000.000 €	Non

_6. Capital faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option

Il n'existe ni capital faisant l'objet d'une option, ni accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de placer le capital sous option.

_7. Évolution du capital social au cours de l'exercice

Aucune modification du capital social n'est intervenue au cours des exercices 2007 et 2008.

Au cours de l'exercice 2009, le capital social a été modifié lors de la division de la valeur nominale des actions effective en date du 03 novembre 2009. Le Conseil d'administration de SIIC de Paris 8^{ème}, dans sa réunion du 23 octobre 2009, a

décidé de faire usage de la délégation qui lui a été octroyée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 04 mai 2009 - onzième résolution - aux fins de procéder à la division par cinq de la valeur nominale de l'action en la ramenant de 15,00 € à 3,00 €. Le nombre d'actions en circulation sur Euronext Paris est ainsi porté de 2.000.000 à 10.000.000.

21.2. ACTES CONSTITUTIFS ET STATUTS

_1. Objet social de SIIC de Paris 8^{ème}

L'objet Social de SIIC de Paris 8^{ème} est décrit à l'article 2 des statuts mis à jour le 23 octobre 2009 :

« La société a pour objet, tant en France qu'à l'étranger :

- _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 participations, sous toute forme, dans toute entreprise existante ou à créer,
- _La vente de tous biens immobiliers ou cession de participations dans toute entreprise,
- _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-avant. »



2. Dispositions concernant les membres des organes d'administration, de Direction et de Surveillance

DISPOSITIONS CONCERNANT LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les dispositions concernant les membres du Conseil d'administration, ci-après retranscrites, sont extraites des statuts mis à jour le 23 octobre 2009.

Article 8 – Composition du Conseil

« La société est administrée par un Conseil, composé de trois membres au moins et de douze au plus, pris parmi les actionnaires et nommés par l'Assemblée Générale.

Nul ne peut être administrateur s'il est soumis aux incapacités et déchéances prévues par le décret-loi du 08 août 1935 et par le décret n°46-1247 du 18 mai 1946 et les textes subséquents. »

Article 9 – Actions de garantie

« Chaque administrateur doit être propriétaire pendant toute la durée de son mandat, de cinq actions qui sont affectées à la garantie des actes de sa gestion, dans les conditions fixées par la loi.

En outre, pendant les trois premières années de la création de la Société, l'ensemble des membres du Conseil d'administration devra être propriétaire d'actions représentant au moins cinq pour cent du capital de la Société. »

Article 10 – Durée des fonctions

« La durée des fonctions des administrateurs est de six ans, sauf l'effet du renouvellement.

Les membres sortant sont toujours rééligibles.

Le mandat des administrateurs se proroge toujours de plein droit jusqu'à l'Assemblée Générale Annuelle qui suit la dernière année de leurs fonctions.

Sous réserve des dispositions légales contraires qui viendraient à s'imposer, la limite d'âge des Administrateurs et du Président est fixée à 72 ans.

Toutefois, les mandats des administrateurs en cours pourraient être poursuivis jusqu'à leur terme au-delà de cette limite. »

Article 11 – Président du Conseil d'administration

« Le Conseil d'administration élit parmi ses membres un Président sous les conditions prévues par la loi. Son mandat peut être renouvelé conformément aux prescriptions légales. Le Président du Conseil d'administration exerce les missions qui lui sont conférées par la loi. Il organise et dirige les travaux du Conseil d'administration, dont il rend compte à l'Assemblée Générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société.

Le Conseil d'administration fixe la durée des fonctions du Président qui ne peut excéder celle de son mandat d'Administrateur. »

Le Conseil d'administration peut également élire un ou plusieurs Vice-présidents. La durée de leurs fonctions ne peut excéder celle de leur mandat d'administrateurs.

Article 12 – Réunions du Conseil d'administration

« Le Conseil d'administration se réunit au siège social ou en tout autre endroit choisi par le Président, aussi souvent que l'exige l'intérêt de la Société, aucune forme spéciale n'est requise pour les convocations.

Pour la validité des délibérations, la présence de la moitié au moins des administrateurs en fonction est indispensable.

Les décisions sont prises à la majorité des voix. En cas de partage, la voix du Président est prépondérante.

Les Administrateurs ont le droit de se faire représenter à chaque séance par un de leur collègues, mais un administrateur ne peut représenter qu'un de ses collègues.

Les Commissaires aux Comptes doivent être convoqués à la réunion du Conseil d'administration qui arrête les comptes de l'exercice écoulé. »



39, AVENUE PIERRE 1^{er} DE SERBIE

Article 13 – Pouvoirs du Conseil

« Le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en oeuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent. Il procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportun. »

Article 14 – Rémunération du Conseil

« Le Conseil d'administration percevra, à l'exclusion de tout tantième, une allocation à titre de jetons de présence, dont l'importance sera fixée par l'Assemblée Générale, en fonction de l'activité de ce Conseil. La répartition en sera effectuée entre ses membres par le Conseil lui-même.

Le Conseil allouera également au Président Directeur Général une rémunération dont il fixera le montant, ainsi qu'aux autres membres du Conseil pour les fonctions spéciales qu'ils seraient amenés à exercer. »

Article 15 – Responsabilités des administrateurs

« Les membres du Conseil d'administration ne contractent, à raison de leur gestion aucune obligation personnelle ou solidaire relativement aux engagements de la Société. Ils ne répondent que de l'exécution de leur mandat.

Toutefois, ils deviennent individuellement ou solidairement responsables vis-à-vis de la Société ou des tiers dans les conditions prévues par la loi.

Toutes les conventions passées entre les administrateurs et la Société seront soumises aux exigences et aux sanctions prévues par la loi.

Les dispositions concernant les membres du Conseil d'administration, ci-après retranscrites, sont extraites du règlement intérieur du Conseil d'administration adopté lors de la réunion du Conseil d'administration du 10 mai 2007. »

Article 1 – Attributions du Conseil d'administration

« Le Conseil d'administration est informé régulièrement et peut avoir connaissance à tout moment de l'évolution de l'activité et des résultats du Groupe, de la situation financière, de l'endettement, de la trésorerie et plus généralement des engagements du Groupe. »

Article 2 – Information du Conseil d'administration

« Chaque administrateur reçoit toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut se faire com-

muniquer tous les documents qu'il estime utiles.

L'administrateur adresse ses demandes d'informations complémentaires au Président du Conseil d'administration qui apprécie le caractère utile des documents demandés.

En dehors des séances du Conseil, les administrateurs reçoivent de façon régulière toutes les informations importantes, concernant la Société ou ses filiales.

Chaque administrateur peut bénéficier, s'il le juge nécessaire, d'une formation complémentaire sur les spécificités du Groupe, ses métiers et secteurs d'activité. »

Article 3 – Réunions du Conseil d'administration

« Le Conseil d'administration se réunit autant de fois que l'intérêt de la Société l'exige. Les langues de travail utilisées sont le français, l'espagnol et l'anglais.

Les réunions du Conseil d'administration pourront se tenir par tous les moyens prévus par la loi et les règlements en vigueur, en ce compris tous moyens de visioconférence ou tout autre moyen de télécommunication, et notamment par conférence téléphonique.

Le procès-verbal de chaque réunion est établi en français par le secrétaire du Conseil d'administration ou son adjoint. Il est retranscrit dans le registre des procès-verbaux. »

Article 4 – Rémunération

« Les administrateurs reçoivent des jetons de présence dont le montant et la répartition sont fixés annuellement par le Conseil d'administration dans les limites fixées par l'Assemblée Générale ordinaire des actionnaires. »

Article 5 – Transparence

« Les administrateurs doivent mettre sous la forme nominative toute action SIIC de Paris 8^{ème} acquise.

Les administrateurs doivent déclarer à la Société dans un délai de cinq jours de négociation suivant leur réalisation, toute opération de souscription, d'achat ou de vente de titres de capital de la Société (y compris à l'occasion de l'exercice de stock-options), de titres donnant accès au capital de la Société et d'instruments financiers à terme sur de tels titres, ainsi que toute opération à terme sur ces titres.

Ils doivent déclarer les opérations réalisées par eux-mêmes ou par personne interposée, pour leur propre compte ou pour le compte d'un tiers en vertu d'un mandat à moins que ce mandat ne s'exerce dans le cadre du service de gestion pour compte de tiers. Ils déclarent également les opérations effectuées par leur conjoint non séparé ou toute personne disposant d'un mandat. »



142, BOULEVARD HAUSSMANN



9, AVENUE PERCIER

DISPOSITIONS CONCERNANT LES MEMBRES DE DIRECTION ET LES CENSEURS

Les dispositions concernant les censeurs ci-après retranscrites, sont extraites des statuts mis à jour le 23 octobre 2009.

Article 16 – Censeurs

« L'Assemblée Générale Ordinaire peut nommer un ou plusieurs censeurs choisis parmi les actionnaires.

La durée de leurs fonctions est de trois années.

Ils sont toujours rééligibles.

Le Conseil d'administration peut procéder à des nominations à titre provisoire. Ces nominations sont soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale.

Les censeurs sont chargés de veiller à la stricte exécution des statuts. Ils assistent aux séances du Conseil d'administration avec voix consultative. Ils examinent les inventaires et les comptes annuels et présentent à ce sujet leurs observations à l'Assemblée Générale des Actionnaires lorsqu'ils le jugent à propos. »

Article 17 – Directeur Général

« Sous réserve des pouvoirs que la loi attribue expressément aux Assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration, et dans la limite de l'objet social, le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société.

Lorsqu'il est administrateur, la durée de ses fonctions ne peut excéder celle de son mandat.

Le Conseil d'administration peut, aussi sur proposition du Directeur Général, donner mandat à une ou plusieurs personnes d'assister celui-ci à titre de Directeur général délégué. Le nombre maximal de Directeurs généraux délégués est de cinq. Le Conseil d'administration fixe l'étendue et la durée des pouvoirs des Directeurs généraux délégués en accord avec le Directeur général. A l'égard des tiers, les Directeurs généraux délégués disposent des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

La Direction générale de la Société est assumée, sous sa responsabilité, soit par le Président du Conseil d'administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'administration.

Le Conseil d'administration choisit entre les deux modalités d'exercice de la direction générale de la Société, lors de toute nomination ou renouvellement du mandat de Président ou de Directeur Général. »

3. Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions

Les articles décrivant les droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions sont repris des statuts de la Société mis à jour le 23 octobre 2009.

Article 4 – Forme

« Toutes les actions sont nominatives. Elles sont représentées par une inscription en compte dans les conditions prévues par la loi. »

Article 5 – Transmission des actions

« La cession des actions nominatives s'effectue par virement de compte à compte. »

Article 6 – Droit des actions

« Chaque cession donne droit à une part dans l'actif social, proportionnelle au nombre d'actions émises.

Elle donne droit en outre à une part dans les bénéfices telle qu'elle est fixée aux articles 21 et 22 ci-après.

Toutes les actions qui composent ou composeront le capital social seront toujours assimilées en ce qui concerne les charges fiscales. En conséquence, tous impôts et taxes qui, pour quelque cause que ce soit, pourraient à raison du remboursement du capital de ces actions, devenir exigibles pour certaines d'entre elles seulement, soit au cours de l'existence de la Société, soit à la liquidation seront répartis entre toutes les actions composant le capital lors de ce ou de ces remboursements de façon que toutes les actions actuelles ou futures confèrent à leur propriétaires, tout en tenant compte éventuellement, du montant nominal et non amorti des actions et des droits des actions de catégories différentes, les mêmes avantages effectifs et leur donne droit à recevoir la même somme nette.

Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre en quelques mains qu'il passe.

La possession d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts de la Société et aux décisions des Assemblées Générales.

Les souscripteurs et cessionnaires successifs sont tenus solidairement du montant non libéré de l'action. Toutefois, l'action-

naire qui a cédé son titre cesse deux ans après la cession d'être responsable des versements non encore appelés.

Les représentants ou créanciers d'un actionnaire ne peuvent, sous aucun prétexte, provoquer l'apposition des scellés sur les biens et les valeurs de la Société, ni en demander le partage ou la licitation.

Ils ne sont tenus de s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions de l'Assemblée Générale.

En cas de franchissement à la hausse du seuil de détention directe ou indirecte de 10 % du capital de la Société, tout Actionnaire, autre qu'une personne physique, devra déclarer le franchissement de ce seuil à la Société dans un délai de cinq (5) jours de bourse et devra indiquer dans ladite déclaration, et sous sa propre responsabilité, s'il est ou non un Actionnaire à Prélèvement (tel que défini à l'article 21 des statuts). Dans l'hypothèse où un tel Actionnaire déclarerait ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra en justifier à toute demande de la Société, étant entendu que toute justification ainsi produite ne pourra exonérer l'Actionnaire en cause de l'entière responsabilité de ses déclarations. Tout Actionnaire, autre qu'une personne physique, ayant notifié le franchissement à la hausse du seuil précité devra notifier à la Société à bref délai, et au plus tard, à la demande de la Société, cinq (5) jours de bourse avant la date d'une distribution, tout changement de son statut fiscal qui lui ferait acquérir ou perdre la qualité d'Actionnaire à Prélèvement.

Tout Actionnaire, autre qu'une personne physique, détenant directement ou indirectement 10 % ou plus du capital de la Société devra confirmer ou infirmer les informations déclarées en application de l'alinéa précédant au plus tard cinq (5) jours de bourse avant la date de toute Assemblée appelée à se prononcer sur une distribution, par voie de notification à la Société selon les termes et modalités décrits audit article. »

Article 7 – Limitation de la responsabilité des actionnaires

« Les actionnaires ne sont tenus, même à l'égard des tiers, que jusqu'à concurrence du montant nominal de leurs actions. »

Ils ne peuvent être soumis au-delà à aucun appel de fonds ni à aucune restitution de dividendes régulièrement perçus.

39, AVENUE PIERRE 1^{ER} DE SERBIE

Article 21 – Fixation - affectation - répartition des bénéfices

« 21.1 Décision de distribution

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, ainsi que tous amortissements et provisions décidés par le Conseil d'administration, constituent le bénéfice.

Sur ce bénéfice, diminué le cas échéant des pertes antérieures, est effectué un prélèvement de 5 % au moins affecté à la réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le montant de la réserve légale atteint le dixième du capital social.

Le solde, augmenté le cas échéant des reports bénéficiaires, constitue le bénéfice distribuable.

Hors le cas de réduction du capital, aucune distribution ne peut être faite aux Actionnaires lorsque les capitaux propres sont ou deviendraient, à la suite de celle-ci, inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la Loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer.

Le total du bénéfice distribuable et des réserves dont l'Assemblée a décidé la répartition constitue les sommes distribuables. Après approbation des comptes et constatation de l'existence de sommes distribuables, l'Assemblée 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.

L'Assemblée décide l'affectation du solde qui peut être soit porté à nouveau, soit inscrit à un ou plusieurs postes de réserves.

21.2 Prélèvement

Tout Actionnaire autre qu'une personne physique : (I) détenant, au moment de la mise en paiement de toute distribution, directement ou indirectement, au moins 10% des droits à dividendes de la Société, et (II) dont la situation propre ou celle de ses associés détenant, au moment de la mise en paiement de toute distribution, directement ou indirectement 10 % ou plus de ses droits à dividendes rend la Société redevable du prélèvement de 20 % visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts (le « Prélèvement ») (un tel Actionnaire étant dénommé un « Actionnaire à Prélèvement »), sera débiteur vis-à-vis de Société, au moment de la mise en paiement de toute distribution d'une somme correspondant au montant du Prélèvement dû par la Société au titre de ladite distribution.

En l'absence de déclaration de franchissement de seuil dans les conditions visées à l'avant dernier alinéa de l'article 6 ou en l'absence de notification de la confirmation ou de l'infirmité prévue à la dernière phrase de l'avant dernier alinéa de l'article 6 ou du dernier alinéa de l'article 6 dans les délais requis, tout Actionnaire de la Société détenant directement ou indirectement 10 % ou plus des droits à dividendes de la Société au jour de la mise en paiement d'une distribution sera présumé être un Actionnaire à Prélèvement.

En cas de pluralité d'Actionnaires à Prélèvement, chaque Actionnaire à Prélèvement sera débiteur vis-à-vis de la Société de la quote-part du Prélèvement dû par la Société que sa participation directe ou indirecte aura générée. La qualité d'Actionnaire à Prélèvement s'apprécie à la date de mise en paiement de la distribution.



142, BOULEVARD HAUSSMANN

21.3 Mise en paiement

L'époque, le mode et le lieu de paiement des dividendes sont fixés par l'Assemblée Générale Annuelle ou, à défaut, par le Conseil d'administration. La mise en paiement des dividendes doit avoir lieu dans le délai maximum de neuf mois après la clôture de l'exercice.

La mise en paiement de toute distribution à un Actionnaire à Prélèvement s'effectuera par inscription en compte courant individuel de cet Actionnaire (sans que celui-ci ne produise d'intérêts), le remboursement du compte courant intervenant dans un délai de cinq (5) jours de bourse à compter de ladite inscription après compensation avec les sommes dues par l'Actionnaire à Prélèvement à la Société en application de l'article 21.2 ci-avant.

L'Assemblée Générale, statuant sur les comptes de l'exercice peut accorder à chaque Actionnaire, pour tout ou partie du dividende ou des acomptes sur dividende mis en distribution, une option entre le paiement du dividende ou des acomptes sur dividende, soit en numéraire, soit en actions de la Société, soit en actions détenues en portefeuille, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. En cas de distribution payée en actions, l'Actionnaire à Prélèvement recevra une partie en actions et l'autre en numéraire (cette dernière fraction étant payée par inscription en compte courant individuel), de telle sorte que le mécanisme de compensation décrit ci-avant puisse s'appliquer sur la fraction de la distribution mise en paiement par inscription en compte courant individuel, étant précisé qu'il ne sera pas créé de rompus et que l'Actionnaire à Prélèvement recevra un montant en espèces correspondant à la valeur des rompus.

Dans l'hypothèse où il se révélerait, postérieurement à une distribution prélevée sur la Société, qu'un Actionnaire était un Actionnaire à Prélèvement à la date de la mise en paiement desdites sommes, cet Actionnaire à Prélèvement sera tenu de verser à la Société, y compris après la perte de sa qualité d'Actionnaire, à titre de réparation du préjudice subi par celle-ci, une somme égale au Prélèvement qui aurait alors été acquittée par la Société au titre de chaque action de la Société qu'il détenait au jour de la mise en paiement de la distribution (la « Dette »).

Le cas échéant, la Société sera en droit d'effectuer une compensation, à due concurrence, entre sa créance au titre de la Dette et toutes sommes qui pourraient être mise en paiement ultérieurement au profit de cet Actionnaire à Prélèvement. Dans l'hypothèse où, après réalisation d'une telle compensation, la Société resterait créancière de l'Actionnaire à Prélèvement susvisé au titre de la Dette, la Société sera en droit d'effectuer à nouveau une compensation, à due concurrence, avec toutes sommes qui pourraient être mises en paiement ultérieurement au profit de cet Actionnaire à Prélèvement jusqu'à l'extinction définitive de ladite créance.

Le montant de toute dette due par un Actionnaire à Prélèvement en application des dispositions du présent article, sera calculé de telle manière que la Société soit placée, après paiement de celle-ci et compte tenu de la fiscalité qui lui serait éventuellement applicable, dans la même situation que si le Prélèvement n'avait pas été rendu exigible. »

4. Actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires

Les statuts de la Société ne détaillent pas les actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires. Les actions sont donc celles prévues par la loi.



141, BOULEVARD HAUSSMANN



142, BOULEVARD HAUSSMANN

_5. Conditions régissant les convocations des Assemblées Générales et de leur admission

Article 19 – Convocations - Réunions

Une fois par an, les Actionnaires se réunissent en Assemblée Générale Ordinaire en lieu désigné par le Conseil d'administration pour examiner les comptes de l'exercice écoulé. En dehors de cette réunion annuelle, l'Assemblée Générale quels qu'en soient la nature et l'objet, peut être convoquée par le Conseil d'administration ou les Commissaires aux Comptes dans les conditions prévues par la loi.

Le droit de participer aux assemblées est subordonné à l'inscription de l'Actionnaire sur les registres de la Société au moins cinq jours francs avant la date de réunion de l'Assemblée.

Les Assemblées sont présidées par le Président du Conseil d'administration, ou en son absence, par un administrateur spécialement délégué à cet effet par le Conseil. A défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président.

Les fonctions de scrutateur sont remplies par les deux membres de l'Assemblée présents et acceptant, qui déposent du plus grand nombre de voix.

Le Bureau désigne le Secrétaire, lequel peut être choisi en dehors des actionnaires.

Il est tenu une feuille de présence dans les conditions prévues par la loi.

Les copies ou extraits de procès-verbaux de l'Assemblée sont valablement certifiés par le Président du Conseil d'administration, par un Administrateur exerçant les fonctions de Directeur Général ou par le Secrétaire de l'Assemblée.

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 leur sont attribués par la loi.

_6. Conditions pouvant différer, retarder ou empêcher un changement de contrôle

Les statuts de la Société ne contiennent pas de dispositif permettant de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle.

_7. Fixation du seuil au-dessus duquel une participation doit être divulguée

Les deux derniers alinéas de l'article 6 – Droit des actions, évoque la fixation d'un seuil au-dessus duquel une participation doit être divulguée :

« En cas de franchissement à la hausse du seuil de détention directe ou indirecte de 10 % du capital de la Société, tout Actionnaire, autre qu'une personne physique, devra déclarer le franchissement de ce seuil à la Société dans un délai de cinq (5) jours de bourse et devra indiquer dans ladite déclaration, et sous sa propre responsabilité, s'il est ou non un Actionnaire à Prélèvement (tel que défini à l'article 21 des statuts). Dans l'hypothèse où un tel Actionnaire déclarerait ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra en justifier à toute demande de la Société, étant entendu que toute justification ainsi produite ne pourra exonérer l'Actionnaire en cause de

l'entière responsabilité de ses déclarations. Tout Actionnaire, autre qu'une personne physique, ayant notifié le franchissement à la hausse du seuil précité devra notifier à la Société à bref délai, et au plus tard, à la demande de la Société, cinq (5) jours de bourse avant la date d'une distribution, tout changement de son statut fiscal qui lui ferait acquérir ou perdre la qualité d'Actionnaire à Prélèvement.

Tout Actionnaire, autre qu'une personne physique, détenant directement ou indirectement 10 % ou plus du capital de la Société devra confirmer ou infirmer les informations déclarées en application de l'alinéa précédant au plus tard cinq (5) jours de bourse avant la date de toute Assemblée appelée à se prononcer sur une distribution, par voie de notification à la Société selon les termes et modalités décrits audit article. »

_8. Conditions régissant les modifications du capital

Article 3 – Capital social

« Le capital social est fixé à la somme de 30.000.000 €, divisé en 10.000.000 actions de trois euros chacune, numérotées de 00.000.001 à 10.000.000, toutes souscrites en numéraire et entièrement libérées.

Le capital social peut être augmenté, amorti ou réduit conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur. »

39, AVENUE PIERRE 1^{er} DE SERBIE

CONTRATS IMPORTANTS

La Société n'a conclu aucun contrat important, autre que les contrats conclus dans le cadre normal des affaires, au cours des deux années précédant la date du présent Document de Référence.

INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS

23.1. EXPERTISES IMMOBILIÈRES

178

39, AVENUE PIERRE 1^{er} DE SERBIE

23.1. EXPERTISES IMMOBILIÈRES

Rapport d'Expertise Synthétique
Portefeuille immobilier de SIIC de Paris – Groupe REALIA
31 Décembre 2009
CBRE CB RICHARD ELLIS VALUATION

1. RÉSUMÉ DE LA MISSION

Ce document est un Rapport d'Expertise Synthétique, répondant aux dernières recommandations de l'AMF publiées le 8 février 2010, et destiné à être inséré au Chapitre 23 du Document de Référence. Pour de plus amples informations sur la mission d'Expertise, nous vous invitons à vous référer au Rapport d'Expertise au 31 Décembre 2009.

_Date du rapport

31 Décembre 2009

_Destinataire

SIIC de Paris 8^{ème}
24, place Vendôme
75001 Paris
A l'attention de M. Jorge Sanz Marcelo, Directeur Général Délégué

_Les biens immobiliers

SIIC de Paris 8^{ème} possède 6 biens immobiliers, tous situés dans Paris (8^{ème} arrondissement). Il s'agit d'un hôtel, de 4 immeubles de bureaux, et d'un ensemble de parkings.

_Instructions

En accord avec vos instructions datées du 27 octobre 2009, nous avons procédé à l'évaluation en Valeur Vénale des biens immobiliers mentionnés ci-après et, lorsque cela était possible, nous avons mené à bien toutes les démarches nécessaires pour vous communiquer notre estimation de leur Valeur Vénale au 31 Décembre 2009.

_Objet de l'expertise

Information du Conseil d'administration de la Société.

_Respect des normes en vigueur

Les expertises ont été réalisées conformément aux recommandations du CESR de février 2005, ainsi que dans le respect de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière (version 3 – Juin 2006), et du Red Book version 6 de la RICS, avec une fréquence semestrielle, et ce depuis le 30 juin 2006.

_Documents fournis

Nous avons reçu, comme à chaque semestre, l'ensemble des documents suivants :

- _ Nouveaux baux ou avenants signés depuis la dernière expertise,
- _ Relevés de géomètres-experts (actifs ayant fait l'objet d'un nouveau métré),
- _ Budgets de gros travaux restant à la charge du bailleur,
- _ État de la vacance et de la commercialisation du patrimoine,
- _ Informations relatives à l'urbanisme (immeubles en développement),
- _ Liste des actifs bénéficiant du régime TVA à la date d'expertise.

VALEUR VÉNALE BRUTE TOTALE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER DE SIIC DE PARIS 8^{ÈME} AU 31 DÉCEMBRE 2009 :

131 117 053 €

VALEUR VÉNALE NETTE TOTALE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER DE SIIC DE PARIS 8^{ÈME} AU 31 DÉCEMBRE 2009 :

124 689 000 €

Chaque bien immobilier a été expertisé de façon indépendante et non en tant qu'élément d'un portefeuille. Par conséquent, l'expertise totale ne permet pas de déterminer la somme exigible dans le cas où le portefeuille serait mis sur le marché en bloc. Nous n'avons pas non plus pris en compte les primes qui pourraient être attachées à l'ensemble du portefeuille ou à des groupes de biens immobiliers sur la base du bénéfice d'exploitation que de futurs acheteurs pourraient obtenir en contrôlant des marchés établis.

Les Valeurs Vénales communiquées sont basées sur le champ d'analyse et les hypothèses de travail sont mentionnées dans le Rapport d'Expertise au 31 Décembre 2009.



141, BOULEVARD HAUSSMANN

Methodologie

Nous communiquons notre estimation de la Valeur Vénale (« Market Value ») des actifs à la date d'Expertise. Nous utilisons, depuis notre première mission du 30 juin 2006, le logiciel Circle et la méthode d'actualisation des flux futurs « Hardcore ». Celle-ci consiste à actualiser les flux nets générés par l'actif, ces flux étant déterminés d'une part par l'état locatif transmis, et d'autre part par le scénario locatif retenu par l'expert (renouvellements, départs, travaux...). Ces scénarios consistent, dans la majorité des cas, à simuler un retour à la Valeur Locative de Marché, soit à l'échéance du bail, soit à la prochaine échéance triennale. Pour obtenir les flux nets, nous déduisons les charges non récupérables, à l'aide de ratios standards. Les flux nets sont ensuite actualisés à l'aide d'un « Equivalent Yield » correspondant à une espérance de rentabilité sur le long terme pour chaque actif étudié. Ce taux est choisi par comparaison aux taux observés lors de transactions de marché portant sur des actifs comparables. Le Taux de Rendement Net Initial représente ensuite le rapport entre le loyer net à la date d'Expertise, et la Valeur Vénale Droits Inclus de l'actif.

Cordialement,

**2. CHAMP D'ANALYSE & SOURCES D'INFORMATION****SOURCES D'INFORMATION**

Nous avons réalisé notre travail sur la base des informations qui nous ont été fournies par SIIC de Paris 8^{ème}. Si ces informations s'avéraient incorrectes ou si d'autres informations nous étaient fournies postérieurement, l'exactitude de notre évaluation pourrait en être affectée. Dans ces circonstances, nous nous réservons le droit de modifier notre rapport en conséquence.

Valeur d'achat spéciale

Sauf avis contraire, nos expertises ne reflètent pas d'éléments de valeur de convenance ou de valeur spéciale d'achat qui serait susceptible d'être réalisée dans une fusion d'intérêts ou par une vente à un propriétaire ou un occupant d'un bien annexe autre que ce qui a été reflété dans les offres faites sur le marché libre par les acheteurs potentiels, autres que l'acheteur ayant un intérêt spécial.

Valeur globale

Sauf avis contraire, dans l'évaluation des portefeuilles, chaque bien est évalué séparément et non en tant que partie du portefeuille. En conséquence, aucune déduction positive ou négative n'est faite dans la valeur globale reportée pour refléter la possibilité de mise sur le marché de tout ou partie du bien, à tout moment.



24, PLACE VENDOME



36, RUE DE NAPLES

Statut de l'expert

Toutes les évaluations sont effectuées conformément aux Standards d'Expertise et d'Évaluation, publié par l'Institution Royale des Chartered Surveyors (RICS) et sont effectuées par des experts qualifiés selon les principes définis dans ce rapport.

Nous vous confirmons que :

- _ Notre société n'a pas de conflit d'intérêt : ni avec le client, ni avec les biens immobiliers.
- _ En dehors de la mission et des honoraires d'expertises, la société ne bénéficie d'aucun avantage, tant en termes financiers qu'en termes de prestations de toute nature, ceci afin de garantir le caractère d'indépendance de la société et de son expertise.
- _ La réalisation de l'expertise par la société a été effectuée en accord avec les règles provenant du « Appraisal and Valuation Standards » réalisé par la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), ainsi que suivant les règles d'évaluation et d'expertise en vigueur en France.

Clause de réserve

La crise financière de l'automne 2008 et ses conséquences sur les banques et institutions financières ont généré un degré inhabituel d'incertitude dans les valeurs immobilières à travers le monde. Dans ce contexte, il est possible que les valeurs et les prix traversent une période de volatilité accrue, en attendant que les marchés absorbent ces phénomènes économiques et en tirent les conclusions. Nous vous conseillons donc de garder une veille particulière sur les valeurs récemment délivrées et de revenir vers nous en cas de projet de vente, tant que cette volatilité des prix et l'illiquidité due aux problèmes de financement ne se seront pas stabilisées.

Actifs dont la Valeur Vénale Nette avoisine ou dépasse 100 millions d'euros :

Dans un contexte financier illiquide pour des actifs de ce montant et d'une probable volatilité des prix, les valeurs doivent être revues dès que des éléments nouveaux apparaissent soit sur l'immeuble, soit sur les marchés.

Limitation de responsabilité civile professionnelle

Dans le cadre de la présente mission, la responsabilité civile professionnelle de CB Richard Ellis Valuation est limitée à : 8 000 000 €.

3. RÉPARTITION DES VALEURS AU 31 DÉCEMBRE 2009Ventilations des valeurs vénales brutes

En respect des recommandations d'application CESR 1a 128 du règlement européen prospectus et du code de déontologie adopté par la FSIF, nous insérons la ventilation des Valeurs Vénales Brutes par secteur géographique et par nature :

Ventilation Géographique :

- _ Paris Intra-Muros : 131 117 053 € (6 actifs)

Ventilation par Nature :

- _ Bureaux (ou prépondérance bureaux) : 119 956 459 € (4 actifs)
- _ Hôtel : 9 452 158 € (1 actif)
- _ Parking : 1 708 436 € (1 actif)

DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

24.1. PUBLICATIONS DES 12 DERNIERS MOIS

184

182

183



Pendant la durée de validité du présent Document, les documents listés ci-après peuvent être consultés sur support physique au siège social de SIIC de Paris 8^{ème} :

- _L'acte constitutif et les statuts de SIIC de Paris 8^{ème} ;
- _Tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de SIIC de Paris 8^{ème} dont une partie est incluse ou visée dans le Document de Référence ;
- _Les informations financières historiques de SIIC de Paris 8^{ème} et de ses filiales pour chacun des deux exercices précédents la publication du Document de Référence.

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 directement précédemment. La cotation du titre SIIC de Paris 8^{ème} est publiée dans plusieurs quotidiens d'information générale, économique et financière, dans lesquels elle publie également, en tant que de besoin, ses communiqués.

Suite au changement de réglementation (décret du 13 mars 2008 entré en vigueur au 1^{er} septembre 2008), SIIC de Paris 8^{ème} a cessé la publication au BALO de la situation trimestrielle ainsi que du rapport d'activité et des comptes semestriels. La Société a mis en place un site internet www.siiicdeparis.fr, où peuvent être consultés l'ensemble des communiqués. L'information permanente concernant la Société est diffusée par le réseau HUGIN.

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.

24.1. PUBLICATIONS DES 12 DERNIERS MOIS

Liste des informations publiées ou rendues publiques au cours des douze derniers mois en application de l'article L 451-1-1 du Code Monétaire et Financier et de l'article 221-1-1 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

_PUBLICATION À L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Ces informations sont disponibles sur le site internet de l'Autorité des Marchés Financiers www.amf-france.org.

TABLE 39. PUBLICATION DES 12 DERNIERS MOIS À L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Date	Certificat de dépôt AMF	Catégorie	Description
28/04/2009	D.09-0328	Document de Référence	Document de Référence 2008

_PUBLICATION AU BULLETIN DES ANNONCES LÉGALES OBLIGATOIRES

Ces publications sont disponibles sur le site internet du « Bulletins des Annonces Légales Obligatoires (BALO) » : <http://www.journal-officiel.gouv.fr/balo/>.

TABLE 40. PUBLICATION DES 12 DERNIERS MOIS AU BALO

Date	Certificat de dépôt AMF	Catégorie	Description
03/08/2009	0906264	Publications périodiques > Sociétés commerciales et industrielles (Comptes annuels)	Approbation des comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2008
30/03/2009	0901623	CONVOICATIONS > Assemblée d'actionnaires et de porteurs de parts	Avis de réunion valant avis de convocation à l'Assemblée Générale Mixte du 04 mai 2009

_PUBLICATIONS A EURONEXT (HUGIN)

Ces publications sont disponibles sur le site internet d'Euronext : www.euronext.com.

TABLE 41. PUBLICATIONS DES 12 DERNIERS MOIS SUR LE RÉSEAU HUGIN

Date	Description
01/03/2010	Résultats annuels 2009
08/02/2010	Chiffre d'affaires 2009
15/12/2009	Acompte sur dividende 2009
03/11/2009	Chiffre d'affaires du 3 ^{ème} trimestre 2009
03/11/2009	Division par 5 du nominal de l'action
01/09/2009	Mise à disposition du rapport financier semestriel 2009
07/08/2009	Chiffre d'affaires et résultats 1 ^{er} semestre 2009
13/05/2009	Nombre total de droits de vote et d'actions au 04 mai 2009
12/05/2009	Chiffre d'affaires du 1 ^{er} trimestre 2009
30/04/2009	Dépôt du Document de Référence 2008

_DÉPÔTS AU GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE DE PARIS

Les formalités relatives aux exercices 2007 et 2008 ont été réalisées postérieurement à la tenue de l'Assemblée Générale Ordinaire correspondante. Ces informations sont disponibles sur : <http://www.infogreffe.com>.



INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS

SIIC de Paris 8^{ème} détient les participations suivantes : huit parts de la SCI Vendôme Casanova et une part de la SCI 36 Rue de Naples. Il est à noter que son actionnaire de référence, SIIC de Paris, détient le reste des parts de la SCI Vendôme Casanova et de la SCI 36 Rue de Naples.

Suite aux liquidations amiables des entités SCI Pont Neuf et SCI Rive du Quinzième intervenues en novembre 2007, la Société ne possède plus de parts dans ces deux SCI.

Au 31 décembre 2009, SIIC de Paris 8^{ème} ne détient aucune participation significative.

INDEX DES TABLEAUX, GRAPHIQUES, ET AUTRES TABLES DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

TABLE 1.	HONORAIRES DES CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES ET DES MEMBRES DE LEURS RÉSEAUX	11
TABLE 2.	INFORMATIONS FINANCIÈRES RÉSUMÉES AU 31 DÉCEMBRE 2009	14
TABLE 3.	ÉVOLUTION DES COURS EN 2009 VS. 2008	17
TABLE 4.	ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE EN ACCORD AVEC LES INDICES SECTORIELS	18
TABLE 5.	DÉTAIL DE L'ENDETTEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2009	27
TABLE 6.	ÉCHÉANCE DES EMPRUNTS AU 31 DÉCEMBRE 2009	27
TABLE 7.	RÉCAPITULATIF DES ENGAGEMENTS HORS-BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2009	29
TABLE 8.	ÉVOLUTION DE LA VALEUR DU PATRIMOINE AU COURS DE L'EXERCICE 2009	45
TABLE 9.	RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2009	46
TABLE 10.	RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN POURCENTAGE DE LA SURFACE TOTALE PAR TYPOLOGIE D'ACTIF	47
TABLE 11.	RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN POURCENTAGE DE LA VALEUR TOTALE PAR TYPOLOGIE D'ACTIF	47
TABLE 12.	COMPARAISON DU TAUX DE VACANCE AU TAUX DU MARCHÉ	48
TABLE 13.	ÉVOLUTION DES LOYERS EN BASE ANNUALISÉE ENTRE LE 31 DÉCEMBRE 2008 ET LE 31 DÉCEMBRE 2009	49

TABLE 14.	RÉPARTITION SECTORIELLE DES LOCATAIRES AU 31 DÉCEMBRE 2009	50
TABLE 15.	DATE DE FIN DES BAUX AU 31 DÉCEMBRE 2009	51
TABLE 16.	DATE DE PREMIÈRE ÉCHÉANCE POSSIBLE DES BAUX AU 31 DÉCEMBRE 2009	51
TABLE 17.	RÉPARTITION DES LOYERS EN BASE ANNUALISÉE AU 31 DÉCEMBRE 2009	52
TABLE 18.	DONNÉES CONCERNANT LE MARCHÉ IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2009	53
TABLE 19.	ORGANIGRAMME JURIDIQUE DU GROUPE AU 31 DÉCEMBRE 2009	58
TABLE 20.	TAUX DE RENDEMENT INITIAL ET TAUX DE CAPITALISATION SELON LA CLASSE D'ACTIFS	62
TABLE 21.	PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2009	63
TABLE 22.	COMPTE DE RÉSULTATS ANNUELS SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2009	66
TABLE 23.	PRODUITS ET CHARGES SUR OPÉRATIONS DE LOCATION SIMPLE AU 31 DÉCEMBRE 2009	68
TABLE 24.	PRODUITS ET CHARGES GÉNÉRALES D'EXPLOITATION AU 31 DÉCEMBRE 2009	69
TABLE 25.	VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE 2009	72
TABLE 26.	VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE 2009 - RÉCAPITULATIF	73
TABLE 27.	DÉTAIL DE L'ENDETTEMENT DU GROUPE SIIC DE PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2009	74
TABLE 28.	ÉCHÉANCE DES EMPRUNTS AU 31 DÉCEMBRE 2009	75
TABLE 29.	RATIO LOAN-TO-VALUE AU 31 DÉCEMBRE 2009	76
TABLE 30.	ACTIF NET RÉÉVALUÉ DE RECONSTITUTION AU 31 DÉCEMBRE 2009	77
TABLE 31.	MANDATS ET FONCTIONS DES ADMINISTRATEURS AU COURS DE L'EXERCICE 2009	91
TABLE 32.	RÉCAPITULATIF DES RÉMUNÉRATIONS ET DES OPTIONS ET ACTIONS ATTRIBUÉES À CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ ET LES SOCIÉTÉS DU GROUPE SIIC DE PARIS	96
TABLE 33.	TABLEAU RÉCAPITULATIF DES RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ ET LES SOCIÉTÉS DU GROUPE SIIC DE PARIS À CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL	97
TABLE 34.	RÉMUNÉRATION PERÇUE AU TITRE DES JETONS DE PRÉSENCE AU COURS DES DEUX DERNIERS EXERCICES	98
TABLE 35.	ÉLÉMENTS COMPLÉMENTAIRES DE RÉMUNÉRATION ET AUTRES INFORMATIONS	99
TABLE 36.	RÉCAPITULATIF DES PRINCIPAUX ACTIONNAIRES AU 31 DÉCEMBRE 2009	124
TABLE 37.	DIVIDENDES VERSÉS AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES	158
TABLE 38.	TABLEAU RÉCAPITULATIF DES DÉLÉGATIONS EN COURS DE VALIDITÉ	164
TABLE 39.	PUBLICATION DES 12 DERNIERS MOIS À L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS	184
TABLE 40.	PUBLICATION DES 12 DERNIERS MOIS AU BALO	185
TABLE 41.	PUBLICATION DES 12 DERNIERS MOIS SUR LE RÉSEAU HUGIN	185



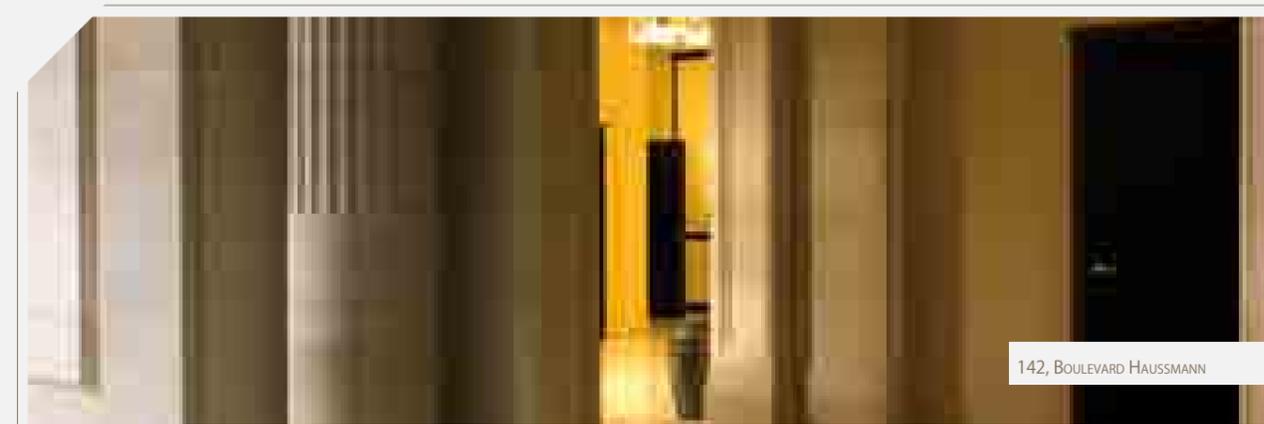
TABLE DE CONCORDANCE AVEC LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL

INFORMATIONS REQUISES DANS LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL	CHAPITRES
_ ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT	1.2.
RAPPORT DE GESTION	
_ ANALYSE DES RÉSULTATS, DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DES RISQUES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE ET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ (ART. L.225-100 ET L.225-100-2 DU CODE DE COMMERCE)	3-4-6-9-10
_ INFORMATIONS RELATIVES À LA STRUCTURE DU CAPITAL ET AUX ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE (ARTICLE L.225-100-3 DU CODE DE COMMERCE)	18.1. - 18.4.
_ INFORMATIONS RELATIVES AUX RACHATS D' ACTIONS (ART. L.225-211, AL.2, DU CODE DE COMMERCE)	18 - 21.1.3
ÉTATS FINANCIERS ET RAPPORTS	
_ COMPTES ANNUELS	20.1.
_ RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	20.2.

TABLE DE CONCORDANCE AVEC LE RAPPORT DE GESTION

N°	INFORMATIONS REQUISES DANS LE RAPPORT DE GESTION	CHAPITRES
1	_SITUATION ET ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ ET LE CAS ÉCHÉANT, DE SES FILIALES ET DES SOCIÉTÉS QU'ELLE CONTRÔLE	3.-6.-9.-10.
2	_MODIFICATIONS APPORTÉES AU MODE DE PRÉSENTATION DES COMPTES OU AUX MÉTHODES D'ÉVALUATION SUIVIS LES ANNÉES PRÉCÉDENTES	N/A
3	_RÉSULTATS DE L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ, DE SES FILIALES ET DES SOCIÉTÉS QU'ELLES CONTRÔLENT	3.1.-9.-20.
4	_INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE DE NATURE FINANCIÈRE	3.1.-9.-10.
5	_ANALYSE DE L'ÉVOLUTION DES AFFAIRES, DES RÉSULTATS ET DE LA SITUATION FINANCIÈRE	3.-6.1.-6.2.-8.1.1.-9-10.1.-10.2.
6	_PROGRÈS RÉALISÉS OU DIFFICULTÉS RENCONTRÉES	9.2.1.-16.5.
7	_DESCRIPTION DES PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES AUXQUELS LA SOCIÉTÉ EST CONFRONTÉE (Y COMPRIS L'EXPOSITION DE LA SOCIÉTÉ AUX RISQUES FINANCIERS)	4.
8	_INDICATIONS SUR L'UTILISATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS ET OBJECTIFS ET POLITIQUE DE LA SOCIÉTÉ EN MATIÈRE DE GESTION DES RISQUES FINANCIERS	4.2.
9	_ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE	20.
10	_ÉVOLUTION PRÉVISIBLE DE LA SOCIÉTÉ ET PERSPECTIVES D'AVENIR	6.1.-6.2.-6.6-12.2.
11	_ACTIVITÉS EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT	11.
12	_LISTE DES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS DANS TOUTE SOCIÉTÉ PAR CHAQUE MANDATAIRE SOCIAL DURANT L'EXERCICE ÉCOULÉ	14.-16.

13	_RÉMUNÉRATION TOTALE ET AVANTAGES DE TOUTE NATURE VERSÉS À CHAQUE MANDATAIRE SOCIAL DURANT L'EXERCICE ÉCOULÉ	15.	_Liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux et description de ceux-ci ;	N/A
14	_ENGAGEMENTS DE TOUTE NATURE PRIS PAR LA SOCIÉTÉ AU BÉNÉFICE DE SES MANDATAIRES SOCIAUX, CORRESPONDANT À DES ÉLÉMENTS DE RÉMUNÉRATION, DES INDEMNITÉS OU DES AVANTAGES DUS OU SUSCEPTIBLES D'ÊTRE DUS À RAISON DE LA PRISE, DE LA CESSATION OU DU CHANGEMENT DE CES FONCTIONS OU POSTÉRIEUREMENT À CELLES-CI	N/A	_Mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier ; _Accords entre actionnaires dont la société a connaissance et pouvant entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote ;	N/A 18.4.
15	_OPÉRATIONS RÉALISÉES PAR LES DIRIGEANTS SUR LES TITRES DE LA SOCIÉTÉ	14. - 15. - 16.		
16	_INDICATEURS CLÉS EN MATIÈRE ENVIRONNEMENTALE ET SOCIALE	4.5.1. - 8.2.	_Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du conseil d'administration ainsi qu'à la modification des statuts de la société ;	17. - 21.2.
17	_INFORMATIONS SOCIALES	17.1. - 20.1.4.		
18	_ÉTAT DE LA PARTICIPATION DES SALARIÉS AU CAPITAL SOCIAL	18.	_Pouvoirs du Conseil d'administration, en particulier l'émission ou le rachat d'actions ;	16.. - 18.
19	_INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES	N/A	_Accords conclus par la société et qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle ;	N/A
20	_INFORMATION SUR LA POLITIQUE DE PRÉVENTION DU RISQUE D'ACCIDENT TECHNOLOGIQUE, LA CAPACITÉ DE LA SOCIÉTÉ À COUVRIR SA RESPONSABILITÉ CIVILE VIS-À-VIS DES BIENS ET DES PERSONNES DU FAIT D'INSTALLATIONS CLASSÉES, ET MOYENS PRÉVUS POUR ASSURER LA GESTION DE L'INDEMNISATION DE VICTIMES EN CAS D'ACCIDENT TECHNOLOGIQUE ENGAGEANT LA RESPONSABILITÉ DE LA SOCIÉTÉ	N/A	_Accords prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil d'administration ou les salariés s'ils démissionnent ou s'ils sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique.	N/A
21	_PRISES DE PARTICIPATION DANS DES SOCIÉTÉS AYANT LEUR SIÈGE EN FRANCE ET REPRÉSENTANT PLUS DU DU VINGTIÈME, DU DIXIÈME, DU CINQUIÈME, DU TIERS, DU DEMIE OU DES DES DEUX-TIERS DU CAPITAL OU DES DROITS DE VOTE DE CES SOCIÉTÉS	7. - 20. - 25.	26 _MODE DE DIRECTION GÉNÉRALE DE LA SOCIÉTÉ (UNIQUEMENT EN CAS DE MODIFICATION)	N/A
22	_ALIÉNATIONS D' ACTIONS INTERVENUES À L'EFFET DE RÉGULARISER LES PARTICIPATIONS CROISÉES	N/A	27 _ÉLÉMENTS DE CALCUL ET RÉSULTATS DE L'AJUSTEMENT DES BASES DE CONVERSION OU D'EXERCICE DES VALEURS MOBILIÈRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL ET DES OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS	N/A
23	_PERSONNES PHYSIQUES OU MORALES DÉTENANT DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT PLUS DU VINGTIÈME, DU DIXIÈME, DES TROIS VINGTIÈME, DU CINQUIÈME, DU QUART, DU TIERS, DE LA MOITIÉ, DES DEUX-TIERS OU DES DIX-NEUF VINGTIÈMES DU CAPITAL SOCIAL OU DES DROITS DE VOTE DE LA SOCIÉTÉ AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES	18.	28 _INFORMATIONS SUR LES PROGRAMMES DE RACHAT D' ACTIONS	21.1.3.
24	_INJONCTIONS OU SANCTIONS PÉCUNIAIRES POUR PRATIQUES ANTICONCURRENTIELLES	N/A	29 _TABLEAU RÉCAPITULATIF DES DÉLÉGATIONS EN COURS DE VALIDITÉ EN MATIÈRE D'AUGMENTATION DE CAPITAL	21.1.
25	_ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D' AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D' OFFRE PUBLIQUE :	18.4.	30 _TABLEAU DES RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES	20.1.4 (NOTE 19)
	_Structure du capital de la société ;	18.	31 _MONTANT DES DIVIDENDES DISTRIBUÉS AU COURS DES 3 DERNIERS EXERCICES	20.3.2
	_Restriction statutaire à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions, clauses des conventions portées à la connaissance de la société en application de l'article L. 233-11 du code de commerce ;	21.2.		
	_Participations directes ou indirectes dans le capital de la société dont elle a connaissance en vertu des articles L. 233-7 et L. 233-12 du Code de commerce ;	18.		



SOMMAIRE DÉTAILLÉ

CHAPITRE 1. PERSONNES RESPONSABLES	05
1.1. DÉNOMINATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE	06
1.2. ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE	06
CHAPITRE 2. CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES	09
2.1. DÉNOMINATION DES CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES	10
_1. COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES	10
_2. COMMISSAIRES AUX COMPTES SUPPLÉANTS	10
2.2. CONTRÔLEURS LÉGAUX AYANT DÉMISSIONNÉ, AYANT ÉTÉ ÉCARTÉS OU N'AYANT PAS ÉTÉ RE-DESIGNÉS	11
2.3. HONORAIRES DES CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES ET DES MEMBRES DE LEURS RÉSEAUX	11
CHAPITRE 3. INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES	13
3.1. INFORMATIONS FINANCIÈRES RÉSUMÉES	14
3.2. SIIC DE PARIS 8 ^{ÈME} ET LA BOURSE	17
CHAPITRE 4. FACTEURS DE RISQUE	21
4.1. RISQUES LIÉS À L'ACTIVITÉ	22
_1. RISQUES CLIENTS / RISQUES LOCATIFS	22
_2. RISQUES LIÉS À LA COMMERCIALISATION DE SURFACE VACANTE	23
_3. RISQUES LIÉS AUX CHANGEMENTS DE CYCLE : IMPACTS SUR LES LOYERS OU LES VALORISATIONS	23
_4. RISQUES LIÉS AUX OPÉRATIONS DE CESSIONS ET D'ACQUISITIONS D'ACTIFS IMMOBILIERS	24
_5. RISQUES LIÉS À LA CONCURRENCE SUR LES MARCHÉS IMMOBILIERS	24
_6. RISQUES LIÉS AUX FOURNISSEURS ET AUTRES PRESTATAIRES	25

4.2. RISQUES FINANCIERS	25
_1. RISQUES DE LIQUIDITÉ – FINANCEMENT DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	25
_2. RISQUES DE TAUX	26
_3. RISQUES DE CHANGE	28
_4. RISQUES SUR ACTIONS	28
_5. RISQUES LIÉS AUX ENGAGEMENTS PRIS PAR LA SOCIÉTÉ – HORS BILAN	29
4.3. RISQUES JURIDIQUES, RÉGLEMENTAIRES ET FISCAUX	30
_1. RISQUES DE NATURE GOUVERNEMENTALE, ÉCONOMIQUE, BUDGÉTAIRE, MONÉTAIRE OU POLITIQUE	30
_2. FAITS EXCEPTIONNELS ET LITIGES	30
_3. RÉGLEMENTATION ET RISQUES LIÉS À SON ÉVOLUTION	31
_4. RISQUES LIÉS AU RÉGIME SIIC	31
4.4. RISQUES LIÉS À LA GOUVERNANCE DE LA SOCIÉTÉ	33
_1. RISQUES LIÉS À L'INFLUENCE EXERCÉE SUR LA SOCIÉTÉ PAR SON ACTIONNAIRE DE RÉFÉRENCE	33
_2. RISQUES LIÉS À LA DÉPENDANCE À L'ÉGARD DES DIRIGEANTS ET DES COLLABORATEURS CLÉS	33
4.5. RISQUES RÉSULTANT DE L'EXERCICE PAR LA SOCIÉTÉ DE SON ACTIVITÉ	34
_1. CONSÉQUENCES ENVIRONNEMENTALES DE L'ACTIVITÉ	34
4.6. ASSURANCES ET COUVERTURE DES RISQUES	34
4.7. REVUE DES RISQUES	34
CHAPITRE 5. INFORMATIONS CONCERNANT SIIC DE PARIS 8^{ÈME}	37
5.1. HISTOIRE ET ÉVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ	38
_1. RAISON SOCIALE ET NOM COMMERCIAL	38
_2. LIEU ET NUMÉRO D'ENREGISTREMENT	38
_3. DATE DE CONSTITUTION ET DURÉE DE VIE	38
_4. AUTRES INFORMATIONS CONCERNANT SIIC DE PARIS 8 ^{ÈME}	38
_5. ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS DANS LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS DE SIIC DE PARIS 8 ^{ÈME}	39
5.2. INVESTISSEMENTS	40
_1. PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS RÉALISÉS AU COURS DE L'EXERCICE	40
_2. PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS EN COURS ET LEUR MÉTHODE DE FINANCEMENT	40
_3. STRATÉGIE D'INVESTISSEMENTS ET ENGAGEMENTS FERMES	40

CHAPITRE 6. APERÇU DES ACTIVITÉS	43
6.1. PRINCIPALES ACTIVITÉS	44
_1. ACTIVITÉ PATRIMONIALE	44
_2. ACTIVITÉ TECHNIQUE	49
_3. ACTIVITÉ DE COMMERCIALISATION	49
_4. ACTIVITÉ LOCATIVE	49
6.2. PRINCIPAUX MARCHÉS	52
_1. LES MARCHÉS SUR LESQUELS SIIC DE PARIS 8 ^{ÈME} INTERVIENT	52
_2. LE MARCHÉ DE BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE	52
6.3. ÉVÈNEMENTS EXCEPTIONNELS AYANT INFLUENCÉ L'ACTIVITÉ	53
6.4. DEGRÉ DE DÉPENDANCE DE SIIC DE PARIS 8 ^{ÈME} À L'ÉGARD DES BAUX COMMERCIAUX	53
6.5. POSITION CONCURRENTIELLE DE SIIC DE PARIS 8 ^{ÈME}	54
_1. AU SEIN DU COMPARTIMENT SIIC	54
6.6. STRATÉGIE ET VISION D'ENTREPRISE	54
CHAPITRE 7. ORGANIGRAMME	57
7.1. PÉRIMÈTRE DU GROUPE	58
7.2. PRINCIPALES FILIALES	59
CHAPITRE 8. PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES, USINES ET ÉQUIPEMENTS	61
8.1. PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES LOUÉES	62
_1. DÉTAILS DES CESSIONS ET ACQUISITIONS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES	63
_2. FACTEURS ENVIRONNEMENTAUX POUVANT INFLUENCER L'UTILISATION DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	63
CHAPITRE 9. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT	65
9.1. SITUATION FINANCIÈRE	66
9.2. RÉSULTAT D'EXPLOITATION	68
_1. FACTEURS IMPORTANTS INFLUANT SUR LE REVENU D'EXPLOITATION	69
_2. CHANGEMENTS IMPORTANTS DU CHIFFRE D'AFFAIRES NET OU DES PRODUITS NETS	69
_3. RISQUE DE NATURE GOUVERNEMENTALE, ÉCONOMIQUE, BUDGÉTAIRE, MONÉTAIRE OU POLITIQUE	69
CHAPITRE 10. TRÉSORERIE ET CAPITAUX	71
10.1. CAPITAUX PROPRES	72
10.2. SOURCE, MONTANT ET DESCRIPTION DES FLUX DE TRÉSORERIE	73

10.3. CONDITIONS D'EMPRUNT ET STRUCTURE DE FINANCEMENT	74	_3. RÔLE ET FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	103
_1. STRUCTURE DE LA DETTE AU 31 DÉCEMBRE 2009	74	_4. ÉVALUATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	105
_2. RATIO LOAN-TO-VALUE	76	_5. RÈGLES DE RÉPARTITION DES JETONS DE PRÉSENCE ET MONTANT INDIVIDUEL DES VERSEMENTS EFFECTUÉS	106
_3. ACTIF NET RÉÉVALUÉ	76	16.2. INFORMATIONS SUR LES CONTRATS DE SERVICES	106
10.4. RESTRICTION ÉVENTUELLE À L'UTILISATION DE CAPITAUX	77	16.3. INFORMATIONS RELATIVES AUX COMITÉS	107
10.5. SOURCES DE FINANCEMENT ATTENDUES POUR HONORER LES ENGAGEMENTS PRIS	78	_1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DES DIFFÉRENTS COMITÉS	107
CHAPITRE 11. RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES	81	16.4. DÉCLARATION DE CONFORMITÉ AU RÉGIME DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE EN VIGUEUR EN FRANCE	109
CHAPITRE 12. INFORMATION SUR LES TENDANCES	83	16.5. RAPPORT SUR LE CONTRÔLE INTERNE ET LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	110
12.1. PRINCIPALES TENDANCES AYANT AFFECTÉ L'ACTIVITÉ DEPUIS LE DERNIER EXERCICE	84	_1. RAPPORT DU PRÉSIDENT SUR LE FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET SUR LES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE	110
12.2. ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'INFLUER SUR LES PERSPECTIVES DE SIIC DE PARIS 8 ^{ÈME}	84	_2. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, ÉTABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.225-235 DU CODE DE COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ SIIC DE PARIS 8 ^{ÈME}	117
CHAPITRE 13. PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE	87	CHAPITRE 17. SALARIÉS	119
CHAPITRE 14. ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION, DE SURVEILLANCE ET DE DIRECTION GÉNÉRALE	89	17.1. EFFECTIFS	120
14.1. INFORMATIONS GÉNÉRALES	90	17.2. PARTICIPATIONS ET STOCK OPTIONS	120
_1. DIRECTION GÉNÉRALE	90	17.3. ACCORD PRÉVOYANT UNE PARTICIPATION DES SALARIÉS DANS SIIC DE PARIS 8 ^{ÈME}	120
_2. MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	90	CHAPITRE 18. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	123
_3. MANDATS ET FONCTIONS DES ADMINISTRATEURS	90	18.1. RÉPARTITION DU CAPITAL	124
_4. PROFIL DES ADMINISTRATEURS	92	_1. OPÉRATIONS SUR LE CAPITAL	124
14.2. CONFLITS D'INTÉRÊTS AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION, DE SURVEILLANCE ET DE DIRECTION GÉNÉRALE	93	18.2. DROITS DE VOTE DES PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	125
CHAPITRE 15. RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES	95	18.3. DÉTENTION OU CONTRÔLE DE SIIC DE PARIS 8 ^{ÈME}	125
15.1. RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES EN NATURE ATTRIBUÉS AUX ADMINISTRATEURS DE SIIC DE PARIS 8 ^{ÈME}	96	18.4. ACCORD POUVANT ENTRAÎNER UN CHANGEMENT DE CONTRÔLE	125
_1. RÉMUNÉRATION	96	CHAPITRE 19. OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS	127
_2. JETONS DE PRÉSENCE	98	19.1. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS	128
_3. ÉLÉMENTS COMPLÉMENTAIRES	99	CHAPITRE 20. INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE SIIC DE PARIS 8^{ÈME}	131
15.2. SOMMES PROVISIONNÉES OU CONSTATÉES PAR SIIC DE PARIS 8 ^{ÈME} OU SES FILIALES AUX FINS DE VERSEMENT DE PENSIONS, DE RETRAITE OU D'AUTRES AVANTAGES	99	20.1. INFORMATIONS FINANCIÈRES HISTORIQUES	132
CHAPITRE 16. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	101	_1. BILAN	132
16.1. LES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	102	_2. COMPTE DE RÉSULTAT	134
_1. DIRECTION DE LA SOCIÉTÉ	102	_3. ÉTAT INDIQUANT LES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES	135
_2. COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	102	_4. RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES, ANNEXES ET NOTES EXPLICATIVES	136

20.2. VÉRIFICATION DES INFORMATIONS FINANCIÈRES HISTORIQUES ANNUELLES	156
20.3. POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES	157
_1. AFFECTATION DU RÉSULTAT	157
_2. DIVIDENDES DES 5 DERNIERS EXERCICES	158
20.4. PROCÉDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE	159
20.5. CHANGEMENTS SIGNIFICATIFS DE LA SITUATION FINANCIÈRE	159
CHAPITRE 21. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	161
21.1. CAPITAL SOCIAL	162
_1. MONTANT DU CAPITAL SOUSCRIT	162
_2. ACTIONS NON-REPRÉSENTATIVES DU CAPITAL	162
_3. AUTODÉTENTION	162
_4. CAPITAL AUTORISÉ NON-ÉMIS	163
_5. CONDITIONS RÉGISSANT TOUT DROIT OU OBLIGATION VISANT À AUGMENTER LE CAPITAL	163
_6. CAPITAL FAISANT L'OBJET D'UNE OPTION OU D'UN ACCORD CONDITIONNEL OU INCONDITIONNEL PRÉVOYANT DE LE PLACER SOUS OPTION	165
_7. ÉVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL AU COURS DE L'EXERCICE	165
21.2. ACTES CONSTITUTIFS ET STATUTS	165
_1. OBJET SOCIAL DE SIIC DE PARIS 8 ^{ÈME}	165
_2. DISPOSITIONS CONCERNANT LES MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE	166
_3. DROITS, PRIVILÈGES ET RESTRICTIONS ATTACHÉS À CHAQUE CATÉGORIE D' ACTIONS	169
_4. ACTIONS NÉCESSAIRES POUR MODIFIER LES DROITS DES ACTIONNAIRES	171
_5. CONDITIONS RÉGISSANT LES CONVOCATIONS DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ET DE LEUR ADMISSION	172
_6. CONDITIONS POUVANT DIFFÉRER, RETARDER OU EMPÊCHER UN CHANGEMENT DE CONTRÔLE	172
_7. FIXATION DU SEUIL AU-DESSUS DUQUEL UNE PARTICIPATION DOIT ÊTRE DIVULGUÉE	173
_8. CONDITIONS RÉGISSANT LES MODIFICATIONS DU CAPITAL	173
CHAPITRE 22. CONTRATS IMPORTANTS	175
CHAPITRE 23. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS	177
23.1. EXPERTISES IMMOBILIÈRES	178
CHAPITRE 24. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	183
24.1. PUBLICATIONS DES 12 DERNIERS MOIS	184
CHAPITRE 25. INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS	186

ANNEXE 1 - INDEX DES TABLEAUX, GRAPHIQUES, ET AUTRES TABLES DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE	188
ANNEXE 2 - TABLE DE CONCORDANCE AVEC LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL	192
ANNEXE 3 - TABLE DE CONCORDANCE AVEC LE RAPPORT DE GESTION	194
SOMMAIRE DÉTAILLÉ	198



12, RUE MALESHERBES

siic de PARIS 8^e
Groupe REALIA

24, place Vendôme 75001 Paris
Tél : +33(1) 56 64 12 00
Fax : +33(1) 56 64 12 13
www.siicdeparis.fr