



**siic** de PARIS  
Groupe REALIA

\_ Rapport annuel  
2009



*Le présent Document de Référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le **21 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 ;
- \_ Sur le site internet de la Société ([www.siicdeparis.fr](http://www.siicdeparis.fr)) ;
- \_ Ainsi que sur le site Internet de l'AMF ([www.amf-france.org](http://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 consolidés et rapports des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés pour les exercices clos le 31 décembre 2008 et le 31 décembre 2007, inclus respectivement en pages 158 à 195 et 198-199 du Document de Référence déposé auprès de l'AMF le 21 avril 2009 sous le numéro D.09-0284 et son Actualisation déposée auprès de l'AMF le 03 juin 2009 sous le numéro D.09-0284-A01, et en pages 81 à 118 et 119-120 du Document de Référence déposé auprès de l'AMF sous le numéro D.08-0409 le 19 mai 2008 ;
- \_ Les comptes annuels et rapports des commissaires aux comptes sur les comptes annuels pour les exercices clos le 31 décembre 2008 et le 31 décembre 2007, inclus respectivement en pages 131 à 157 et 196-197 du Document de Référence déposé auprès de l'AMF le 21 avril 2009 sous le numéro D.09-0284 et son Actualisation déposée auprès de l'AMF le 03 juin 2009 sous le numéro D.09-0284-A01, et en pages 51 à 75 et 77-78 du Document de Référence déposé auprès de l'AMF sous le numéro D.08-0409 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 38	INFORMATIONS CONCERNANT SIIC DE PARIS
_ CHAPITRE 6. P 44	APERÇU DES ACTIVITÉS
_ CHAPITRE 7. P 66	ORGANIGRAMME
_ CHAPITRE 8. P 70	PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES, USINES ET ÉQUIPEMENTS
_ CHAPITRE 9. P 76	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT
_ CHAPITRE 10. P 84	TRÉSORERIE ET CAPITAUX
_ CHAPITRE 11. P 94	RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES
_ CHAPITRE 12. P 96	INFORMATIONS SUR LES TENDANCES
_ CHAPITRE 13. P 100	PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE
_ CHAPITRE 14. P 102	ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION, DE SURVEILLANCE ET DE DIRECTION GÉNÉRALE
_ CHAPITRE 15. P 108	RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES
_ CHAPITRE 16. P 114	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION
_ CHAPITRE 17. P 136	SALARIÉS
_ CHAPITRE 18. P 140	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES
_ CHAPITRE 19. P 148	OPÉRATIONS AVEC LES APPARENTÉS
_ CHAPITRE 20. P 152	INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR
_ CHAPITRE 21. P 222	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES
_ CHAPITRE 22. P 238	CONTRATS IMPORTANTS
_ CHAPITRE 23. P 240	INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS
_ CHAPITRE 24. P 246	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC
_ CHAPITRE 25. P 252	INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS
_ ANNEXE 1. P 254	INDEX DES TABLEAUX, GRAPHIQUES, ET AUTRES TABLES DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE
_ ANNEXE 2. P 260	TABLE DE CONCORDANCE AVEC LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL
_ ANNEXE 3. P 262	TABLE DE CONCORDANCE AVEC LE RAPPORT DE GESTION
_ SOMMAIRE DÉTAILLÉ P 266	

# 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  
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 en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et les informations qui relèvent du Rapport de Gestion dont une table de concordance figure en Annexe 2 du présent Document, présentent un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

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

Les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2008 incorporés par référence dans ce Document ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux figurant en pages 198 à 199 du Document de Référence de l'exercice 2008 enregistré auprès de l'AMF sous le numéro R.09-0284, qui contient une observation ».

Fait à Paris, le 21 avril 2010.

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



# 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	10
2.3. HONORAIRES DES CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES ET DES MEMBRES DE LEURS RÉSEAUX	11



22, RUE GUYNEMER

## 2.1. DÉNOMINATION DES CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES

### \_1. Commissaires aux comptes titulaires

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT  
63, avenue de Villiers  
92208 Neuilly sur Seine Cedex  
Représenté par Monsieur Patrick FROTIEE  
Date de premier mandat : 1988  
Echéance du mandat : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011  
Cabinet appartenant à la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Versailles

CABINET SEREG  
21, rue des Favorites  
75015 Paris  
Représenté par Monsieur Denis VAN STRIEN  
Date de premier mandat : 2003  
Echéance du mandat : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014  
Cabinet appartenant à la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris

### \_2. Commissaires aux comptes suppléants

CABINET TUILLET ASSOCIES  
27, rue Dumont d'Urville  
75016 Paris  
Représenté par Monsieur Philippe GAUTIER  
Date de premier mandat : 2003  
Echéance du mandat : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014  
Cabinet appartenant à la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris

MONSIEUR ETIENNE BORIS  
63, avenue de Villiers  
92200 Neuilly sur Seine Cedex  
Date de premier mandat : 2006  
Echéance du mandat : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011  
Commissaire aux Comptes appartenant à la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Versailles

## 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 redésigné 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**

	SEREG				PRICEWATERHOUSECOOPERS			
	Montant (en € HT)		%		Montant (en € HT)		%	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
<b>Audit</b>	76.147	65.289	100,0 %	100,0 %	76.431	64.929	100,0 %	100,0 %
Dont Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels	60.500	63.789	79,5 %	97,7 %	60.500	63.415	79,2 %	97,7 %
Émetteur (SIIC de Paris)	60.500	63.789	79,5 %	97,7 %	60.500	63.415	79,2 %	97,7 %
Filiales intégrées fiscalement	0	0	0,0 %	0,0 %	0	0	0,0 %	0,0 %
Dont Autres diligences et prestations et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes	15.647	1.500	20,5 %	2,3 %	15.931	1.514	20,8 %	2,3 %
Émetteur (SIIC de Paris)	15.647	1.500	20,5 %	2,3 %	15.931	1.514	20,8 %	2,3 %
Filiales intégrées fiscalement	0	0	0,0 %	0,0 %	0	0	0,0 %	0,0 %
<b>Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement</b>	0	0	0,0 %	0,0 %	0	0	0,0 %	0,0 %
Dont Juridique, fiscal, social	0	0	0,0 %	0,0 %	0	0	0,0 %	0,0 %
Dont Autres	0	0	0,0 %	0,0 %	0	0	0,0 %	0,0 %
<b>TOTAL</b>	76.147	65.289	100,0 %	100,0 %	76.431	64.929	100,0 %	100,0 %



24, PLACE VENDOME

# INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES

3.1. INFORMATIONS FINANCIÈRES RÉSUMÉES	14
3.2. SIIC DE PARIS ET LA BOURSE	18





## 3.1. INFORMATIONS FINANCIÈRES RÉSUMÉES

### \_Chiffres clés et activité 2009

**TABLE 2. CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2009**

(En millions d'euros sauf données par action)

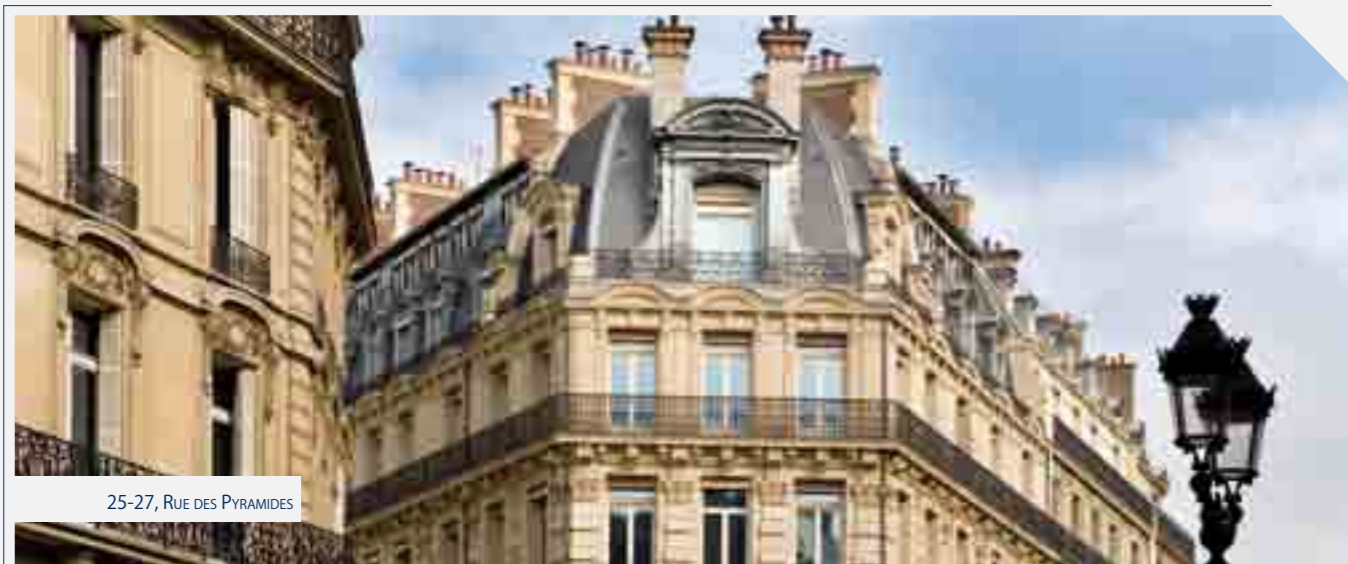
	31/12/2009		31/12/2008		31/12/2007	
	Données consolidées Normes IFRS	Données Sociales	Données consolidées Normes IFRS	Données Sociales	Données consolidées Normes IFRS	Données Sociales
Immobilisations nettes	941,5	800,0	958,4	815,4	994,6	858,3
Loyers	62,8	52,6	64,0	52,6	55,5	31,8
Résultats de cession d'immeubles	4,0	5,6	20,2	7,9	2,1	3,1
Résultat opérationnel net	20,5	11,2	35,5	9,2	36,4	26,9
Résultat avant impôt de l'exercice	(5,4)	0,7	(0,4)	(18,6)	8,8	29,9
Résultat après impôt de l'exercice	(6,0)	(0,3)	0,1	(18,7)	8,8	29,9
Dividendes distribués		na		3,4		25,7
Dividende net (par action)		na		1,75		13,2

Au cours de l'année 2009, SIIC de Paris a procédé à la cession de plusieurs actifs non stratégiques pour un montant total de 12.348 K€, dégagant une plus value globale de 4.022 K€. Les investissements réalisés en 2009 totalisent 28,5 M€ de travaux, dont principalement, l'opération de développement de Montrouge, ainsi que les restructurations des immeubles de Levallois et du 129, boulevard Malesherbes. La commercialisation de l'exercice a porté sur une surface totale de 3.209 m<sup>2</sup> générant un montant total de loyers de

1.397 K€ en valeur annualisée, en progression de 8,9 % par rapport aux précédents loyers. La vacance technique, qui totalise 4.907 m<sup>2</sup> soit 3,81 % de la surface totale du patrimoine de 128.678 m<sup>2</sup>, est représentée par 4 actifs. La vacance réelle (hors vacance technique), qui totalise 4.729 m<sup>2</sup>, est en baisse à 3,68 % au 31 décembre 2009 compte tenu principalement de la cession de 956 m<sup>2</sup> d'une partie de l'actif situé 63, bis boulevard Bessières.

### \_Résultat net

Les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2009 font ressortir un résultat net après impôts de (5.966 K€) contre 98 K€ au 31 décembre 2008. Ce résultat net après impôts résulte notamment d'une provision pour dépréciation d'actifs de (26.291 K€). Cette dépréciation, constatant la baisse non définitive et non irréversible de l'évaluation de certains immeubles patrimoniaux résulte de la dégradation du marché immobilier en 2009.



### \_Cash flow récurrent

Le cash flow récurrent consolidé, à l'inverse de la tendance qu'il accusait au 31 décembre 2008, est en hausse 77,4 % au 31 décembre 2009. L'amélioration de près de 34 % du coût de l'endettement net en est la principale raison. Ainsi, il s'établit à

0,90 € par action en part du Groupe, soit une progression de 27 % par rapport à l'exercice précédent, compte tenu de l'opération de division par 10 du nominal de l'action intervenue en novembre 2009.

**TABLE 3. GROUPE SIIC DE PARIS - CASH FLOW RÉCURRENT AU 31 DÉCEMBRE 2009**

(En milliers d'euros sauf données par action)

	31/12/2009	31/12/2008	Variation (en valeur)	Variation (en %)
Résultat opérationnel net	20.549	35.462	(14.913)	(42,1 %)
Résultat de cession	(4.022)	(20.172)	16.150	(80,1%)
Coût de l'endettement	(26.191)	(39.496)	13.305	(33,7 %)
Amortissements et provisions	39.463	41.000	(1.537)	(3,8 %)
Autres retraitements	-	-	-	na
<b>Cash flow récurrent total</b>	<b>29.799</b>	<b>16.794</b>	<b>13.005</b>	<b>77,4 %</b>
<b>Cash flow récurrent part du groupe</b>	<b>24.435</b>	<b>13.771</b>	<b>10.664</b>	<b>77,4 %</b>
Nombre d'actions	27.266.490	1.952.413	na	Na
<b>Cash flow récurrent par action</b>	<b>1,09</b>	<b>8,60</b>	<b>na</b>	<b>Na</b>
<b>Cash flow récurrent part du groupe par action</b>	<b>0,90</b>	<b>7,05</b>	<b>na</b>	<b>Na</b>

### \_Cash flow

Compte tenu d'un résultat opérationnel en baisse de 42 %, et malgré la réduction des charges financières et par conséquent du résultat financier, de 28 %, le cash flow total du Groupe SIIC de Paris a connu une évolution défavorable sur la période pour s'établir au 31 décembre 2009 à 34.077 K€ contre 40.616 K€ au 31 décembre 2008, soit une baisse de 16 %. La principale cause en est la baisse de plus de 80 % des revenus provenant des cessions d'actifs.

**TABLE 4. GROUPE SIIC DE PARIS - CASH FLOW AU 31 DÉCEMBRE 2009**

(En milliers d'euros sauf données par action)

	31/12/2009	31/12/2008	Variation (en valeur)	Variation (en %)
Résultat opérationnel net	20.549	35.462	(14.913)	(42,1 %)
Résultat financier	(25.935)	(35.846)	9.911	(27,7 %)
Amortissements et provisions	39.463	41.000	1.537	(3,8 %)
Autres retraitements	-	-	-	na
<b>Cash flow</b>	<b>34.077</b>	<b>40.616</b>	<b>(6.539)</b>	<b>(16,1 %)</b>
<b>Cash flow part du groupe</b>	<b>27.943</b>	<b>33.305</b>	<b>(5.362)</b>	<b>(16,1 %)</b>
Nombre d'actions	27.266.490	1.952.413	na	na
<b>Cash flow par action</b>	<b>1,25</b>	<b>20,80</b>	<b>na</b>	<b>na</b>
<b>Cash flow part du groupe par action</b>	<b>1,02</b>	<b>17,06</b>	<b>na</b>	<b>na</b>



61, RUE DE BELLES FEUILLES

### \_Capacité d'autofinancement

Au 31 décembre 2009, SIIC de Paris présente une capacité d'autofinancement importante de 30,6 M€, 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 : 55.990 K€
- + Résultat financier : (26.191 K€)
- + Résultat exceptionnel : 256 K€
- Impôts sur les sociétés : (580 K€)

### \_Valorisation du patrimoine et variation de valeur

La valorisation droits inclus du patrimoine immobilier du Groupe au 31 décembre 2009 s'établit à 1.182 M€. A périmètre constant, elle subit une baisse de 6,6 % par rapport à la valorisation au 31 décembre 2008, principalement due à la hausse des taux de capitalisation liée à la dégradation générale des marchés immobiliers ainsi qu'à l'amorce d'une baisse des loyers moyens de marché.

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

Le ratio loan-to-value passe de 50,4 % au 31 décembre 2008 à 43,5 % au 31 décembre 2009 en valeur du patrimoine droits inclus. Cette baisse résulte de la réduction de 21,0 % de la dette brute passant de 687.192 K€ en 2008 à 542.854 K€ en 2009, et ce grâce, notamment, à l'augmentation de capital réalisée en juin 2009. La réduction de la valeur droits inclus du portefeuille de 7,1 %, soit (93.873 K€), et la diminution de la trésorerie disponible, soit (14.248 K€), limitent à l'inverse ces effets positifs sur le ratio loan-to-value.

**TABLE 5. GROUPE SIIC DE PARIS  
LOAN-TO-VALUE AU 31 DÉCEMBRE 2009**

(En milliers d'euros)

	31/12/2009	31/12/2008	Variation	31/12/2007
<b>Total Dette Brute</b>	<b>542.854</b>	<b>687.192</b>	<b>(144.338)</b>	<b>712.225</b>
Trésorerie	18.157	32.405	(14.248)	13.863
<b>Dette nette</b>	<b>524.697</b>	<b>654.787</b>	<b>(130.090)</b>	<b>698.362</b>
Valorisation Droit Inclus des Actifs	1.205.317	1.299.190	(93.873)	1.461.402
<b>Ratio Loan-To-Value (Droits Inclus)</b>	<b>43,53 %</b>	<b>50,40 %</b>	<b>(687 pb)</b>	<b>47,79 %</b>
Valorisation Hors Droit des Actifs	1.138.121	1.232.860	(94.739)	1.386.467
<b>Ratio Loan-To-Value (Hors Droits)</b>	<b>46,10 %</b>	<b>53,11 %</b>	<b>(701 pb)</b>	<b>50,37 %</b>

### \_Actif net réévalué

L'actif net réévalué (ANR) de reconstitution (droits inclus) au 31 décembre 2009 est en hausse de 7,0 % et s'établit à 642.744 K€ contre 600.605 K€ au 31 décembre 2008. L'augmentation de capital de juin 2009 permet de consolider les capitaux propres et de compenser la réduction de 22,3 % de la plus-value potentielle après impôt sur patrimoine. D'autres détails concernant l'actif net réévalué sont donnés au paragraphe 10.3.3. « Actif net réévalué » du présent Document de Référence.

**TABLE 6. GROUPE SIIC DE PARIS – ACTIF NET RÉÉVALUÉ DE RECONSTITUTION AU 31 DÉCEMBRE 2009**

(Montants 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	384.754	14,11	268.169	13,74
Plus value après IS sur patrimoine (droit inclus)	255.567	9,37	328.908	16,85
Titres	2.424	0,09	3.528	0,18
Refinancement				
<b>Actif net réévalué de reconstitution</b>	<b>642.744</b>	<b>23,57</b>	<b>600.605</b>	<b>30,76</b>

### \_Besoin en fonds de roulement

La structure des emplois et ressources de SIIC de Paris, 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 est négatif et s'élève ainsi à (9.918 K€). Il se décompose comme suit :

- \_Les créances d'exploitation, d'un montant de 33.885 K€ constitués principalement de créances clients
- \_Les dettes d'exploitation, d'un montant de 23.967 K€ constitués principalement de dettes fournisseurs et autres dettes.

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 ».



73, RUE D'ANJOU

## 3.2. SIIC DE PARIS ET LA BOURSE

Les actions SIIC de Paris sont cotées sur Euronext Paris (Compartiment B) sous le code ISIN FR0000057937. Le titre SIIC de Paris fait partie de l'indice « IEIF SIIC France » depuis 2004 et a intégré l'indice « IEIF Europe » depuis le 25 mars 2008.

### Principaux chiffres statistiques 2009

Le nombre total d'actions composant le capital social de SIIC de Paris a varié, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009, suite à :

— L'augmentation de capital de 132.580.172,64 € réalisée en juin 2009 par la création de 774.236 actions nouvelles, a porté le nombre total de titres à 2.726.649 ;

— La division par 10 de la valeur nominale des actions, soit de 16,00 € à 1,60 €, décidée par l'Assemblée Générale du 04 mai 2009 et devenue effective le 03 novembre 2009, portant le nombre des actions en circulation de 2.726.649 à 27.266.490.

Le nombre total de titres échangés en 2009 s'est établi à 40.418 titres, contre 60.711 titres en 2008, pour un volume total de transactions de 0,7 M€ contre près de 1,7 M€ en 2008. Il en résulte un nombre moyen mensuel de titres échangés de 3.368 titres, pour un volume moyen mensuel de transactions de près

de 57 K€ en 2009. Précisons que les données ci-avant sont indiquées en équivalent titres après division par dix de la valeur du nominal de l'action. La capitalisation boursière s'établit à 445.807 K€ au 31 décembre 2009 soit un prix de clôture de 16,35 € pour un nombre total d'actions de 27.266.490.

Le prix moyen des transactions établi sur la base du nombre de titres échangés est de 17,04 € en 2009. Le cours moyen du titre s'est établi à 18,10 € en 2009.

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

### Évolution des cours en 2009

La baisse du cours a été quasiment continue jusqu'en septembre 2009 avec - en équivalent valeur du titre après division par dix du nominal - un point bas à 14,50 € le 15 septembre 2009, puis une augmentation à 19,10 € le 04 novembre 2009 :

- Au 02 janvier 2009 : 23,80 € ;
- Au 31 décembre 2009 : 16,35 € ;
- Plus bas de l'année 2009 : 14,50 € le 15 septembre ;
- Plus haut de l'année 2009 : 23,80 € le 02 janvier.



85, QUAI ANDRÉ CITROËN

**TABLE 7. SIIC DE PARIS – ÉVOLUTION MENSUELLE DU COURS DE BOURSE 2009 VS. 2008**

	2009		2008	
	Max.	Min	Max.	Min
Janvier	23,80	23,20	30,40	29,90
Février	23,20	21,70	30,00	29,00
Mars	21,70	19,60	30,00	29,10
Avril	20,10	18,00	29,30	29,00
Mai	18,40	17,99	29,18	28,90
Juin	18,70	17,00	28,90	28,10
Juillet	17,00	15,20	28,49	27,13
Août	16,05	14,80	27,13	27,06
Septembre	15,90	14,50	27,30	26,88
Octobre	16,27	14,99	26,80	25,00
Novembre	19,10	16,27	26,20	23,20
Décembre	17,08	16,31	23,80	23,20
Année entière	23,80	14,50	30,40	23,20

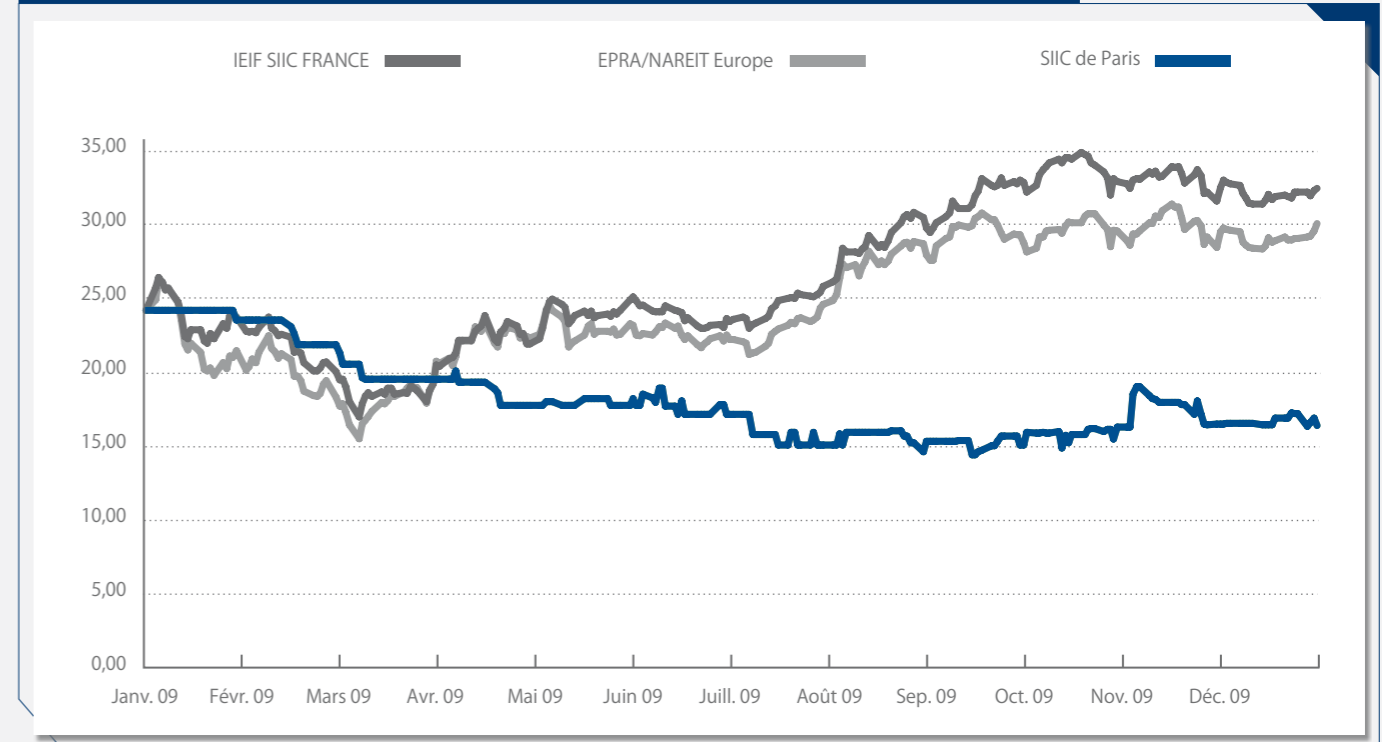


92, AVENUE DE WAGRAM

### Évolution du cours comparée aux indices sectoriels

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 reprise sur le second semestre 2009. En fin d'année 2009, l'indice Euronext IEIF SIIC France présente une hausse globale de 31,3 % et l'indice EPRA/NAREIT Europe, une hausse moindre de 22,3 %. SIIC de Paris montre néanmoins une tendance inverse, avec une baisse de (31,30 %) au cours de l'année 2009, passant de 23,80 € au 02 janvier 2009 à 16,35 € au 31 décembre 2009.

**TABLE 8. ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE DE SIIC DE PARIS COMPARÉE AUX INDICES SECTORIELS DU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2009 AU 31 DÉCEMBRE 2009**



# 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 À LA VALORISATION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	23
_4. RISQUES LIÉS AUX OPÉRATIONS DE CESSIIONS 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	26
_1. RISQUES DE LIQUIDITÉ / FINANCEMENT DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	26
_2. RISQUES DE TAUX	27
_3. RISQUES DE CHANGE	28
_4. RISQUES SUR ACTIONS	28
_5. RISQUES LIÉS AUX ENGAGEMENTS PRIS PAR LE GROUPE – HORS BILAN	30
4.3. RISQUES JURIDIQUES, RÉGLEMENTAIRES ET FISCAUX	31
_1. RISQUES DE NATURE GOUVERNEMENTALE, ÉCONOMIQUE, BUDGÉTAIRE, MONÉTAIRE OU POLITIQUE	31
_2. FAITS EXCEPTIONNELS ET LITIGES	31
_3. RÉGLEMENTATION ET RISQUES LIÉS À SON ÉVOLUTION	32
_4. RISQUES LIÉS AU RÉGIME SIIC	32
4.4. RISQUES LIÉS À LA GOUVERNANCE DE LA SOCIÉTÉ	35
_1. RISQUES LIÉS À L'INFLUENCE EXERCÉE SUR LA SOCIÉTÉ PAR SON ACTIONNAIRE DE RÉFÉRENCE	35
_2. RISQUES LIÉS À LA DÉPENDANCE À L'ÉGARD DES DIRIGEANTS ET DES COLLABORATEURS CLÉS	35
4.5. RISQUES RÉSULTANT DE L'EXERCICE PAR LA SOCIÉTÉ DE SON ACTIVITÉ	36
_1. CONSÉQUENCES ENVIRONNEMENTALES DE L'ACTIVITÉ	36
4.6. ASSURANCES ET COUVERTURE DES RISQUES	37
4.7. REVUE DES RISQUES	37

## 4.1. RISQUES LIÉS À L'ACTIVITÉ

### \_1. Risques clients / risques locatifs

L'essentiel du chiffre d'affaires du Groupe SIIC de Paris est représenté par l'activité locative. Le Groupe SIIC de Paris possède un patrimoine de 128.678 m<sup>2</sup> valorisé à 1.138 M€ hors droits. Il est composé de 37 actifs dont 35 actifs immobiliers et 2 ensembles de parkings.

Au 31 décembre 2009, le patrimoine immobilier du Groupe SIIC de Paris était occupé par un total de 158 locataires (hormis l'indivision de l'immeuble situé 191, rue d'Aubervilliers) dont 36 locataires qui ne louent que des parkings. A la fin de l'exercice 2009, le premier locataire de la Société représentait 17 % des loyers annuels du Groupe. Il est également précisé que les 5 premiers locataires représentent 54 % des loyers annuels du Groupe et les 10 premiers locataires représentent 69 % des loyers annuels du Groupe.

La gestion du risque de contrepartie dans l'activité locative du Groupe SIIC de Paris reste, par conséquent, une préoccupation majeure pour le Groupe.

La stratégie clairement affichée de la Société étant la sécurisation des revenus sur le long terme, la qualité, la notoriété et la solidité financière des locataires est l'un des premiers critères retenus. Les choix d'acquisitions retenus au cours des exercices 2006 et 2007 attestent largement de cette politique. Chacun des cinq immeubles acquis au cours de cette période a pour locataire principal soit une entreprise de tout premier plan – Lafarge ou EDF – soit une administration ou un organisme paratataïque – Ministère de la Justice, CRE et CNES.

Les principaux locataires des autres actifs de bureaux sont, compte tenu des caractéristiques du patrimoine de la Société

et de ses filiales, des entreprises reconnues sur un plan national et également international. La répartition sectorielle des locataires, détaillée au paragraphe 6.1.1. « *Activité patrimoniale* » du présent Document de Référence, fait apparaître une diversité importante des sources de revenus du Groupe SIIC de Paris. Cette diversification du risque locatif limite l'exposition aux aléas économiques pouvant toucher certains secteurs d'activités. Au 31 décembre 2009, le taux de vacance du patrimoine de 3,68 %, hors restructuration, est faible.

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 %.

Le montant brut de créances douteuses de 1.204 K€ constaté en fin d'exercice dans les comptes consolidés du Groupe SIIC de Paris SA conduit le taux d'impayés de l'exercice à s'établir à 1,9%. Ce montant est provisionné à hauteur de 930 K€ soit l'équivalent du montant hors taxes de l'ensemble de ces créances.

SIIC de Paris conserve une relation étroite avec chacun de ses locataires et assure un suivi actif et régulier de l'échéance des baux afin de prévenir ou limiter tout départ. SIIC de Paris 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.



### \_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 doit procéder à la commercialisation des surfaces vacantes. Cette commercialisation pourrait être affectée par l'importance de la demande correspondant au bien proposé ainsi que par le contexte économique général qui peut rendre plus ou moins longue la durée de commercialisation. Les spécificités du marché actuel, pouvant avoir une incidence sur l'activité de commercialisation de la Société et de ses filiales, sont plus précisément décrites au paragraphe 6.2.2 « *Le marché de bureaux en Ile-de-France* » du présent Document de Référence. Par ailleurs, cette commercialisation dépend également du niveau de loyer attendu sur le bien proposé à la location, niveau de loyer ayant une conséquence directe sur les rendements locatifs dégagés par le Groupe et donc sur ses résultats.

Comme expliqué précédemment, la Société s'efforce de gérer au mieux le risque de contrepartie afin d'éviter les évictions et la recherche de nouveaux locataires, notamment grâce à la mise en place, pour chaque actif, d'un plan prévisionnel sur 5 ans.

SIIC de Paris 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 à la fois un entretien régulier de son patrimoine, de

le maintenir aux meilleures normes de sécurité et de qualité environnementale et de répondre aux attentes de ses locataires. SIIC de Paris analyse au cas par cas, le meilleur équilibre entre le montant des travaux à effectuer et le niveau du loyer de commercialisation possible et consulte à cet effet régulièrement des professionnels experts. Le Groupe s'efforce ainsi d'optimiser les rendements locatifs ainsi que la durée moyenne de commercialisation. Par ailleurs, la Société a recours à plusieurs professionnels reconnus de la place sur la base de mandats de commercialisation co-exclusifs dont la rémunération est basée au succès, 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 de ses actifs et de ses locataires, des travaux de rénovation mis en oeuvre pour anticiper et répondre aux besoins de ces derniers, et de l'attention particulière portée aux échéances des contrats de bail, le Groupe affiche un taux de vacance qu'il estime relativement faible de 3,68 % au 31 décembre 2009. Le Groupe entend poursuivre une politique de commercialisation active visant à réduire encore ce taux en 2010. Néanmoins, étant donné l'environnement économique actuel, et malgré ses efforts, la Société et ses filiales pourraient enregistrer une augmentation des surfaces vacantes. Cette situation serait susceptible de peser sur le niveau d'activité et les résultats futurs du Groupe.

### \_3. Risques liés à la valorisation des immeubles de placement

Certains facteurs peuvent affecter la valeur du patrimoine du Groupe. Les évolutions macroéconomiques comme la baisse de l'activité économique et la diminution des effectifs dans certains secteurs, peuvent influencer la demande de surface de bureaux et donc avoir un impact négatif sur les résultats du Groupe.

Malgré la situation et la qualité de son patrimoine - situé pour l'essentiel dans les meilleurs quartiers d'affaires de Paris et constitué en grande partie d'immeubles indépendants - qui semble particulièrement adapté pour résister aux cycles immobiliers, le Groupe ne peut exclure que le prolongement de la crise économique n'affecte en partie son activité et ses résultats.

Les loyers de la Société sont indexés sur l'Indice du Coût de la Construction (ICC). La Société a mis en place un plan prévisionnel à 3 ans prenant en compte l'indexation des loyers de relocation, les taux de vacance liés aux travaux nécessaires après départ du locataire, ainsi que l'effet des acquisitions en cours ou envisagées. Ce plan prévisionnel permet d'anticiper l'évolution des loyers de la Société, sauf événement imprévu. Il est revu régulièrement, deux fois par an, sur des bases tenant compte des dernières analyses de marché établies par les professionnels de l'immobilier parisien.

Le Groupe SIIC de Paris détenant ses immeubles dans une optique de long terme, la politique de la Société est de faire évoluer progressivement son patrimoine vers les plus hautes normes de qualité environnementale et les meilleurs standards de confort et de sécurité, souhaités par sa cible de locataires, le cas échéant par la mise en oeuvre de rénovations lourdes.

Chaque semestre, le patrimoine foncier du Groupe, en ce compris la quote-part du patrimoine de sa filiale SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>, fait l'objet d'une étude approfondie et d'une valorisation par un expert indépendant.

Ces éléments permettent à la Société et à ses filiales de disposer d'indicateurs financiers fiables et de procéder à un suivi de la valorisation de leur patrimoine. Les détails concernant la valorisation du patrimoine sont disponibles au paragraphe 8.1.1. « *Expertises immobilières* » et le Rapport d'expertise est disponible au Chapitre 23. « *Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts* ».





145, RUE DE COURCELLES

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

La stratégie de développement de SIIC de Paris est ciblée sur les actifs de bureaux détenus en pleine propriété, situés à Paris dans le quartier central des affaires et développant une surface supérieure à 2.000 m<sup>2</sup>. Les actifs à la vente répondant à ces critères sont peu nombreux, et suivant l'état concurrentiel du marché (voir le paragraphe 4.1.5. « *Risques liés à la concurrence sur les marchés immobiliers* » du présent Document de Référence), 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, ce qui pourrait, en conséquence, affecter la stratégie de développement.

Par ailleurs, le processus d'arbitrage concernant certains actifs du portefeuille du Groupe peut également être touché 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 sa stratégie et à son positionnement. De fait, les conditions macroéconomiques défavorables actuelles, n'ont pas permis de mener à son terme le plan de cession prévu initialement pour les exercices 2008 / 2009. Des réflexions sont aujourd'hui en cours en vue de le poursuivre, après réajustement des objectifs aux conditions de marché.

La Société veille constamment aux évolutions macroéconomiques et spécifiques du marché immobilier afin de les anticiper au mieux, et de garantir sur le long terme, l'adaptation de sa politique d'acquisitions et de cessions.

Par ailleurs, 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 après leur examen par le Comité d'Audit et le Conseil d'administration de la Société. Les diligences techniques sont en outre 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 : OPCI, SCPI, institutionnels et assureurs, fonds d'investissement français et étrangers, promoteurs, utilisateurs, investisseurs privés, ainsi que les foncières françaises (SIIC et non-SIIC) ou étrangères, dont certains pourraient bénéficier d'une surface financière supérieure, de conditions d'emprunt plus favorables et/ou d'un patrimoine plus important. Ce sont autant de facteurs qui permettent à ces derniers d'être plus actifs, notamment dans le cadre des activités d'arbitrage et de développement.

Du fait de cet environnement concurrentiel, la stratégie de développement de la Société, pourrait être affectée, notamment dans son calendrier, ce qui, à terme, aurait un impact sur sa croissance et ses résultats. Les spécificités du marché actuel, pouvant avoir une incidence sur la stratégie d'investissement de la Société, sont plus précisément décrites au paragraphe 6.2.2 « *Le marché de bureaux en Ile-de-France* » du présent Document de Référence. La Société entend, grâce à une gestion optimisée de sa trésorerie et de son endettement, poursuivre et développer sa stratégie de croissance, et estime disposer d'atouts à cet égard vis-à-vis de ses concurrents. La Société bénéficiant du statut SIIC, le cessionnaire jouit également, dans certains cas, d'une fiscalité avantageuse. Des précisions concernant l'évolution du statut SIIC de la Société, notamment post-clôture de l'exercice 2009, sont données au paragraphe 4.3.4. « *Risques liés au régime SIIC* ».

Par ailleurs, la Société met en oeuvre des diligences poussées avant toute opération visant à augmenter la taille de son patrimoine dans l'optique d'optimiser ses rendements locatifs. Ces diligences financières, immobilières, juridiques et techniques visent à identifier les actifs s'inscrivant dans la cible qualitative du patrimoine recherché par le Groupe, tant en terme de localisation que de potentiel, ce afin de sécuriser le plus possible l'investissement ainsi opéré.

## 6. Risques liés aux fournisseurs et autres prestataires

En matière de commercialisation des locaux, la Société conclut en général des mandats co-exclusifs avec des professionnels reconnus de la place, pour une durée déterminée et pour un seul projet à la fois. Elle n'a pas de contrats de longue durée avec quelque partenaire que ce soit pour ce type de prestation, afin notamment de garder la flexibilité nécessaire dans la valorisation de son patrimoine. La Société reste ainsi libre de contracter avec d'autres intervenants du secteur afin d'assumer les prestations sous-traitées nécessaires au bon fonctionnement de ses activités.

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. Elle n'a pas de contrats de longue durée avec quelque partenaire que ce soit pour ce type de prestation, afin de garder la flexibilité nécessaire dans la valorisation de son patrimoine. La Société reste ainsi libre de contracter avec d'autres intervenants du secteur afin d'assumer les prestations sous-traitées nécessaires au bon fonctionnement de ses activités.

Dans le but de valoriser au mieux son patrimoine, SIIC de Paris a également passé différents accords en matière d'assistance et de gestion technique. L'intégralité de son parc de bureaux est répartie entre deux prestataires de premier plan, Altys Gestion (devenu Telmma) et BNP Paribas REPM, afin de garder une certaine souplesse dans la gestion de son patrimoine et de minimiser sa dépendance. L'objet de ces mandats 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. Concernant la partie résidentielle, la gestion intégrale de cette activité a été confiée à Hellier du Verneuil et Ad Valorem.

Le contrat signé le 14 février 2008 avec la société GTM Bâtiment, pour l'opération de développement du site de Montrouge, ou encore le contrat de Comité d'Etude en date du 24 avril 2009, qui a précédé la lettre de commande signée le 24 juillet 2009 avec Eiffage en vue de la restructuration de l'hôtel particulier situé 129 boulevard Malesherbes sont détaillés au Chapitre 22. « *Contrats*

*importants* » du présent Document de Référence. La Société estime que ses relations avec ces cocontractants de qualité sont bonnes et n'identifie pas de risque de non-exécution des contrats liés à l'éventuelle défaillance de ces cocontractants.

Particulièrement dans le contexte économique actuel dégradé, la cessation d'activité ou des paiements de certains fournisseurs ou prestataires de la Société ou la baisse de qualité de leurs prestations ou produits pourrait affecter la Société et entraîner notamment une baisse de la qualité des prestations de services dans le cadre de la gestion quotidienne ou un ralentissement potentiel des chantiers en cours dans le cadre de projets de développement, restructuration ou rénovation ainsi qu'un accroissement des coûts associés, notamment du fait du remplacement de fournisseurs et prestataires défaillants par des prestataires de services pouvant être plus onéreux, ou d'éventuelles pénalités de retard mises à la charge de la Société. Il est toutefois précisé que les fournisseurs ont été choisis par la Société parmi des entreprises de tout premier plan, dont la solvabilité est avérée, afin de minimiser ces risques.

En ce qui concerne les activités de la Société autres que celles mentionnées ci-avant, SIIC de Paris n'a pas de fournisseur ou de contrepartie dont l'importance soit déterminante pour l'activité ou les résultats de la Société.

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 1.626 K€ dont 395 K€ de factures non parvenues. Le solde, soit 1.231 K€, est constitué de 790 K€ de dettes non échues, soit 64,2 % et de 441 K€ de dettes échues depuis moins de 30 jours. Le montant de 1.231 K€ ne comprend donc aucune dette échue. 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.



2, RUE DU 4 SEPTEMBRE

## 4.2. RISQUES FINANCIERS

### \_1. Risques de liquidité – financement du besoin en fonds de roulement

Compte tenu de la structure des emplois et ressources du Groupe SIIC de Paris, celui-ci ne considère pas être exposé au risque de liquidité au cours de l'exercice 2009, ni au cours des exercices futurs. Au 31 décembre 2009, le besoin en fonds de roulement de la Société est négatif, et s'élève à (9.918 K€) :

Les créances d'exploitation, d'un montant de 33.885 K€, sont constituées de :

- \_27.334 K€ de créances clients constitués principalement par les loyers du premier trimestre soit 17.405 K€ ;
- \_4.428 K€ d'avances et acomptes correspondant à l'avance sur marché de travaux consentie au contractant général de l'opération de développement de Montrouge pour 2.875 K€ et des acomptes versés aux gestionnaires techniques pour des travaux sur immeubles ;
- \_591 K€ de créances d'impôt sur les sociétés et 531 K€ de créances sur l'état ;
- \_656 K€ de charges constatées d'avance ;
- \_345 K€ de créances diverses.

Les dettes d'exploitation, d'un montant de 23.967 K€, sont constituées de :

- \_21.726 K€ de dettes fournisseurs et autres dettes ;
- \_1.153 K€ de dettes d'impôt exigible ;
- \_883 K€ de dépôts de garantie à moins d'un an ;
- \_205 K€ de provisions à court terme.

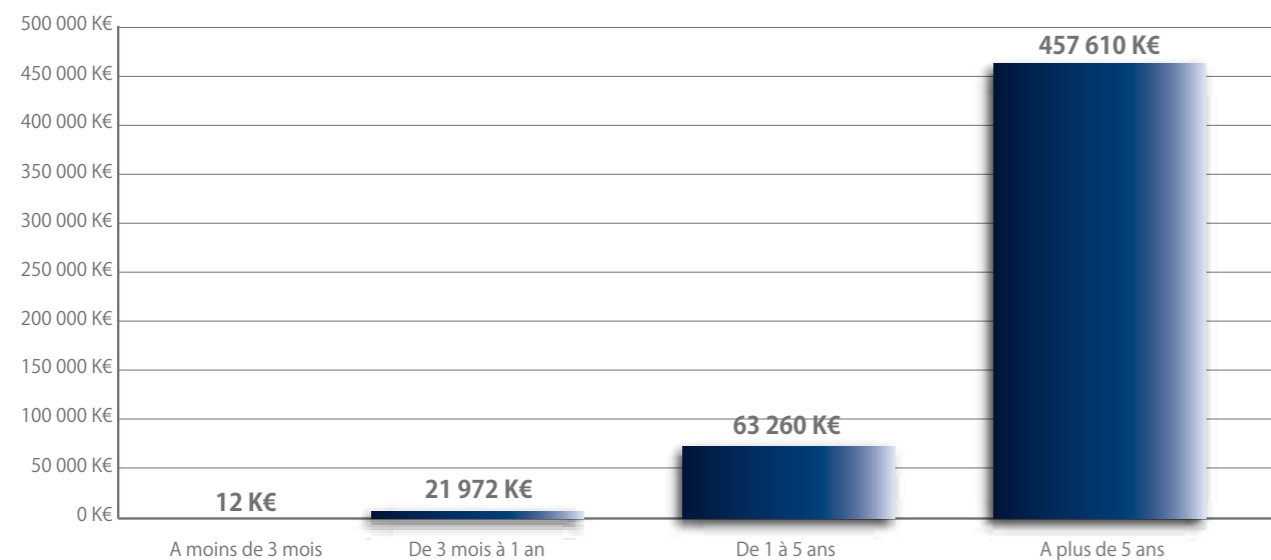
De plus, ses capacités d'accès au crédit sont jugées excellentes : le Groupe bénéficie de plusieurs lignes de crédit dont celle de la Banque Palatine pour 20 M€ et celle du Crédit du Nord pour 2 M€, via sa filiale SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>. Un tableau des échéances des créances et des dettes sur 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 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 très marginale.

L'échéancier des dettes est présenté en Note 11 des annexes aux comptes consolidés au paragraphe 20.3. « Règles et méthodes comptables, annexes et notes explicatives » et repris ci-après :

**TABLE 9. ÉCHÉANCE DES EMPRUNTS DU GROUPE AU 31 DÉCEMBRE 2009**



8, RUE LAVOISIER

### \_2. Risques de taux

Le risque de taux est périodiquement analysé par la Direction Générale qui est ainsi en mesure de procéder, le cas échéant, aux ajustements des dispositifs de financement et de couverture à mettre en oeuvre compte tenu des opérations envisagées.

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

Dans le cadre de la restructuration du financement du Groupe SIIC de Paris pour 545 M€ intervenue en avril 2007 et détaillée au paragraphe 10.3. « Conditions d'emprunt et structure de financement », huit nouveaux contrats de swaps ont été

contractés avec Caja Madrid et Banesto au cours de l'exercice 2007 afin de couvrir le risque de taux du Groupe SIIC de Paris. Lors de leur mise en oeuvre, il a été établi que ces derniers répondaient aux critères d'éligibilité de la comptabilité de couverture. Au 31 décembre 2009, leur efficacité a été mesurée. Le montant nominal total de la couverture constituée de ces 8 swaps s'élève à 318,6 M€. A cette date, leur juste valeur est estimée à (27.766 K€). L'efficacité de la couverture ayant été prouvée, la part inefficace est nulle au 31 décembre 2009. Rappelons qu'elle s'élevait à (99 K€) au 31 décembre 2008 comptabilisés en résultat financier.

A titre d'information, il est ici précisé que le taux de refinancement net de l'exercice 2009 s'est établi à 4,49 % au niveau social et à 4,39 % au niveau consolidé de SIIC de Paris.

**TABLE 10. PRÉSENTATION DE LA COUVERTURE DU RISQUE DE TAUX AU 31 DÉCEMBRE 2009**

(En milliers d'euros)

	31/12/2009	31/12/2008
Dettes Brute à taux variable	522.420	545.000
Dettes à taux fixe transformée en taux variable	0	0
<b>Dettes totale brute à taux variable</b>	<b>522.420</b>	<b>545.000</b>
Swaps de taux	318.600	327.000
Dettes brute à taux variable non swappée	20.969	29.478
<b>Dettes à taux variable non couverte</b>	<b>224.789</b>	<b>247.478</b>

Compte tenu de la structure de financement du Groupe SIIC de Paris et la couverture mise en place, la Société estime que le risque de taux est maîtrisé. Sur la base du portefeuille de couverture existant au 31 décembre 2009, et compte tenu des conditions contractuelles, en considérant le taux EURIBOR au 31 décembre 2009 : 0,700 %, et le spread appliqué à chacun des emprunts, une variation de 1 % à la hausse de l'EURIBOR aurait un impact négatif de 1.698 K€ sur le résultat de l'exercice 2010.



10, AVENUE DE LA GRANDE ARMÉE

**TABLE 11. DÉTERMINATION DE LA POSITION NETTE APRÈS GESTION**

(En milliers d'euros)

	A moins d'1 an	1 an à 5 ans	A plus de 5 ans	Total
Passifs financiers	21.984	63.620	457.610	542.854
Actifs financiers	762	-	-	762
Position nette avant gestion	21.222	63.620	457.610	542.092
Hors bilan	7.800	310.800	-	318.600
<b>Position nette après gestion</b>	<b>13.422</b>	<b>(247.540)</b>	<b>457.610</b>	<b>223.492</b>
<b>% de couverture</b>	<b>61 %</b>	<b>(391 %)</b>	<b>100 %</b>	<b>41 %</b>

Il est précisé que l'ensemble des dettes du Groupe SIIC de Paris ont été contractées à taux variables en référence au taux Euribor 3 mois. Cette information est présentée en détails à la Table 44 « *Détail de l'endettement du Groupe SIIC de Paris au 31 décembre 2009* » du présent Document de Référence au paragraphe 10.3. « *Conditions d'emprunts et structure de financement* ».

### \_3. Risques de change

La Société, n'est pas, compte tenu de son activité exclusivement française, exposée au risque de change.

### \_4. Risques sur actions

La seule exposition au risque de marché porte sur les titres de sociétés cotées que SIIC de Paris (ou ses filiales) possède dans ses livres qu'elle a reçus en échange d'apport d'immeuble ou d'apport de branche d'activité appartenant à des sociétés exerçant une activité immobilière. En cas de moins-values latentes, celles-ci seraient intégralement provisionnées. A l'exception de sa participation dans sa filiale SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>, de ses actions autodétenues et des actions Cofitem-Cofimur mentionnées ci-après, la Société ne détient pas d'autres actions de sociétés cotées. Dans le cadre de la gestion de sa trésorerie, elle procède uniquement à l'acquisition et à la cession, dans une optique de placement à court terme (environ 3 mois et selon l'anticipation de ses besoins futurs de liquidité), de produits sans risque de capital (SICAV, FCP de trésorerie ou certificats de dépôt) auprès d'institutions financières de premier plan. Les produits finan-

ciers enregistrés sur ces placements au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009 s'élèvent à 201 K€ au niveau consolidé.

#### ACTIONS COFITEM-COFIMUR

Au 31 décembre 2009, la Société possède des actifs financiers disponibles à la vente à moins d'un an constitués exclusivement des titres Cofitem-Cofimur reçus en échange de l'apport de l'activité de crédit-bail pour 762 K€. Selon le protocole d'accord du 11 mai 2006, SIIC de Paris s'est engagée à céder au Groupe PHRV les actions Cofitem-Cofimur reçues en contrepartie de l'apport de l'activité de crédit-bail pour un prix correspondant au prix de souscription de ces actions, augmenté d'un intérêt sur la période de détention des actions au taux Euribor 3 mois et réduit des dividendes encaissés par SIIC de Paris sur cette même période.

Il résulte de cette situation que les titres Cofitem-Cofimur sont portés, à l'actif du bilan consolidé de SIIC de Paris, au compte « Actifs financiers disponibles à la vente ». Etant donné la date d'échéance d'exercice de l'engagement de cession, les titres sont comptabilisés en actif courant.

SIIC de Paris a valorisé ces titres à la valeur initiale prévue au protocole du 11 mai 2006 augmentée des intérêts indexés sur le taux Euribor 3 mois. Du fait qu'une distribution de dividendes provenant de la société Cofitem-Cofimur est intervenue sur la période, ce mouvement est venu en diminution de cette valorisation. La variation de valeur ainsi constatée est comptabilisée nette d'impôt au compte de résultat. Au 31 décembre 2009, la valorisation de ces titres au bilan consolidé de SIIC de Paris s'établit à 736 K€. Compte tenu de la faiblesse du montant de 762 K€, l'impact des éventuelles fluctuations négatives du taux Euribor 3 mois sur les sommes à provenir du produit de la cession de ces titres, reste marginal à l'échelle de la Société.

Après la clôture de l'exercice 2009, et conformément au protocole d'accord du 11 mai 2006, SIIC de Paris a décidé d'exercer l'option de vente des 7.779 actions Cofitem-Cofimur reçues en échange de l'apport de branche d'activité de crédit-bail immobilier. Le montant de rachat par Cofitem-Cofimur de ses propres titres est de 94,26 € par titre, soit 733 K€. En accord avec Cofitem-Cofimur, l'opération a été débouclée le 19 février 2010.

#### ACTIONS AUTODÉTENUES PAR SIIC DE PARIS

Au cours de l'exercice écoulé, la Société n'a acquis aucune action sur le marché. Néanmoins, compte tenu de la division de la valeur nominale des actions par 10, devenue effective le 03 novembre 2009, la Société détenait 177.550 de ses propres actions au 31 décembre 2009. Les 177.550 actions représentent 0,65 % du capital. Ces titres ne sont plus affectés à ce jour.

Ces 177.550 actions propres sont comptabilisées en déduction des capitaux propres au prix moyen d'acquisition de 12,56 € soit 2.230 K€ pour une valeur de marché de 2.903 K€.

Les titres d'autocontrôle détenus par SIIC de Paris sont enregistrés à leur coût d'acquisition en diminution des capitaux propres comme le prévoient les normes IAS 32 et IAS 39. Le profit ou la perte de la cession ou de l'annulation éventuelle des actions d'autocontrôle de la Société est imputé directement en augmentation ou en diminution des capitaux propres, de sorte que les éventuelles plus ou moins-values de cession n'affectent pas le résultat net de l'exercice. Par conséquent, aucune analyse de sensibilité du cours de SIIC de Paris n'est réalisée car le résultat de la Société n'est pas affecté par sa variation.

SIIC de Paris n'ayant plus de contrat de liquidité en cours (le contrat de liquidité auquel il a été ainsi mis fin ayant été remplacé par un contrat de liquidité logé au niveau de son actionnaire de référence), aucun mouvement n'a affecté le nombre d'actions autodétenues au cours de l'exercice, hors la division par 10 de la valeur nominale des actions.

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.

Une résolution proposant l'annulation des 177 550 actions autodétenues est à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale du 21 juin 2010.

#### ACTIONS SIIC DE PARIS 8<sup>ÈME</sup>

La détention de 82 % du capital de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> par la Société ne peut être considérée comme une participation financière à des fins spéculatives. En effet, il s'agit pour la Société d'une participation industrielle n'ayant pas vocation à faire l'objet de transactions mineures sur le marché. Aussi, et en particulier au regard du prix de revient pour la Société des titres SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> détenus, il est estimé que le risque de perte de valeur correspondant à cette participation est parfaitement négligeable.

Les facteurs de risques propres à la société SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> sont décrits dans le Rapport de Gestion et le Document de Référence de cette dernière.

#### AUTRES VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

Au 31 décembre 2009, le Groupe SIIC de Paris, à travers sa filiale SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>, a souscrit, en octobre 2009, deux certificats de dépôt d'un montant total de 1,2 M€. Ces valeurs mobilières de placement ont pour échéance avril 2010 et pour taux de rémunération contractuels les taux fixes de 1,21 % et de 1,25 %. Considérant ces taux fixes garantis, il n'existe pas de réel risque lié à ce placement. Au 31 décembre 2009, la plus-value latente sur ces certificats de dépôt est de 3 K€.

Les plus-values sur VMP autres que titres autodétenus, s'élèvent à 118 K€ pour l'exercice 2009.

Un précédent certificat de dépôt de 5,0 M€, souscrit le 29 octobre 2008 avec un taux de rémunération de 4,82 %, s'est dénoué à son échéance le 29 janvier 2009 et a généré sur l'exercice 2009 un produit supplémentaire de 19 K€.



14, RUE DE TILSITT



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

Les engagements hors bilan « reçus », sont constitués exclusivement des autorisations de découvert ou de crédit accordées par les établissements bancaires et non utilisées. Ils sont constitués par la ligne de crédit de 20 M€ consentie par la Banque Palatine, renouvelée au cours de l'exercice 2009 et ouverte jusqu'au 31 juillet 2010, et d'un crédit par tirage de 2 M€ contracté auprès du Crédit du Nord, à échéance du 27 mars 2010. Au 31 décembre 2009, seule la ligne de crédit Banque Palatine est utilisée, et ce à hauteur de 4.152 K€, à comparer à un solde nul au 31 décembre 2008. Le risque de taux des engagements hors bilan a été analysé précédemment au paragraphe 4.2.2. « *Risque de taux* ». Les engagements hors bilan donnés sont constitués exclusivement des garanties consenties auprès des établissements de

crédit pour un montant global de 536 M€. Ces garanties sont liées aux prêts hypothécaires consentis par Eurohypo lors de l'acquisition de 3 des immeubles de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> et au prêt du pool bancaire constitué par Caja Madrid au profit de SIIC de Paris, dont la principale garantie est une promesse d'hypothèque sur le patrimoine propre de la Société. Les engagements sur contrats d'instruments financiers à terme sont constitués par les huit nouveaux swaps qui ont été contractés au cours de l'exercice 2007 afin de couvrir le risque de taux du Groupe SIIC de Paris. Lors de leur mise en place, il a été établi que ces derniers répondaient aux critères d'éligibilité de la comptabilité de couverture. Des détails concernant la couverture de ces swaps sont donnés au paragraphe 4.2.2. « *Risque de taux* ».



22, RUE GUYNEMER

**TABLE 12. RÉCAPITULATIF DES ENGAGEMENTS HORS-BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2009**

(En milliers d'euros)

	31/12/2009	31/12/2008
<b>Engagements donnés</b>	<b>536.203</b>	<b>566.966</b>
Dont Engagements de garantie en faveur d'établissements de crédit	536.203	566.966
Dont Engagements d'achat		
<b>Engagements reçus</b>	<b>17.848</b>	<b>32.000</b>
Dont Engagements de financement reçus d'établissements de crédit	17.848	32.000
Dont Engagements de garantie reçus d'établissements de crédit		
<b>Engagements sur contrats financiers à terme</b>	<b>318.600</b>	<b>327.000</b>
Dont Contrats d'échange de taux d'intérêts (SWAPS)	318.600	327.000
Dont Contrats de garantie de taux plafond (CAPS)		



17, RUE LOUIS ROUQUIER

## 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 du Groupe SIIC de Paris, en dehors du point présenté au paragraphe 4.3.4. « Risques liés au régime SIIC » du présent Document de Référence.

### 2. Faits exceptionnels et litiges

SIIC de Paris, comme toute société foncière détenant des immeubles en vue de leur location, est exposée à des litiges ou des risques de 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 m<sup>2</sup> sur les 2.101 m<sup>2</sup> que compte l'immeuble, a assigné SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> en nullité de bail au motif qu'il subsiste au rez-de-chaussée une surface d'habitation de 28 m<sup>2</sup>, 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 Maire 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<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> 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<sup>er</sup> semestre 2010, SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> ne contestant pas le montant fixé par l'expert.

À la connaissance de la Société, il n'existe pas, à la date d'enregistrement du présent Document de Référence, 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.



24, PLACE VENDÔME

### \_3. Réglementation et risques liés à son évolution

#### RÈGLEMENTATION 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, ont contracté 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.

Compte tenu de l'évolution importante des taux d'indexation des années précédentes, des renégociations, effectuées à la demande des locataires sur la base des dispositions de l'article L. 145-39 du Code de Commerce relatives à la clause d'échelle mobile, pourraient impacter négativement les résultats de la Société et ses perspectives. Il est toutefois à signaler que, en contrepartie, SIIC de Paris négocie, dans sa recherche constante de sécurisation de ses revenus, un allongement ferme de la durée des baux de 6 ans.

Des éléments concernant l'évolution prévisible des loyers sont détaillés au paragraphe 6.1.4. « *Activité locative* ».

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. Ces modifications pourraient avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière du Groupe.

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.

La Société estime que la réglementation actuelle en matière de baux ne peut affecter que faiblement les résultats du Groupe. Les risques liés à la commercialisation des actifs et les moyens de contrôle mis en place par la Société sont détaillés au paragraphe 4.1.2. « *Risques liés à la commercialisation de surface vacante* » du présent Document de Référence.

### \_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<sup>er</sup> janvier 2004.

Au titre du régime SIIC, la Société bénéficie d'une exonération d'impôt sur les sociétés, sous condition de distribution, sur la fraction de son bénéfice provenant notamment de la location de ses immeubles, des plus-values réalisées sur les cessions d'immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières, et, le cas échéant, de participations dans des filiales également soumises à ce régime.

En contrepartie de l'exonération d'impôt sur les sociétés, les bénéfices des SIIC provenant du secteur exonéré sont obligatoirement distribués au minimum 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 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.

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) a évolué depuis la mise en oeuvre d'une réglementation spécifique à ce type de sociétés et peut évoluer, par exemple, lors des modifications apportées par les différentes Lois de Finances. Ces changements, relatifs notamment à la structure du capital des SIIC sont susceptibles d'avoir une incidence importante sur l'activité de la Société et plus particulièrement impacter le régime favorable actuel d'imposition et donc ses résultats nets futurs.

La Société veille au respect de l'ensemble des réglementations actuellement en vigueur et compte-tenu des incitations fiscales, fera ses meilleurs efforts pour être en règle en vue des éventuelles évolutions.

#### 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 SIIC 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 est 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 concernée, conservant son statut de SIIC pendant l'exercice 2010, pourra continuer à acquérir des immeubles sous le régime de l'article

210E, 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 assimilées.

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 sous réserve 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 est imposée à l'impôt sur les sociétés sur les plus-values immobilières selon des règles particulières :

- \_La plus-value imposable sera 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 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).

En cas de retour dans le régime SIIC à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011, les plus-values latentes sur les immeubles SIIC acquises durant la période de suspension, soit du 1<sup>er</sup> 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 être calculée en principe 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.



25-27, RUE DES PYRAMIDES

**PERTE DU RÉGIME SIIC**

Si une société ne respectait toujours pas le seuil de 60 % au 31 décembre 2010, elle sortirait définitivement du régime SIIC. Cette sortie du régime SIIC se ferait avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2004 pour SIIC de Paris (et le 1<sup>er</sup> janvier 2003 pour SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>) 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 en cas de sortie définitive du régime SIIC au 1<sup>er</sup> janvier 2010 ;
- \_ Les plus-values latentes sur les immeubles SIIC acquises entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2010 seraient imposées à l'IS au taux de 19 %.

**SITUATION DE SIIC DE PARIS**

Le Conseil d'administration de REALIA, dans sa réunion du 29 décembre 2009, a décidé de reporter au plus tard au 31 décembre 2010 la réduction de sa participation au capital de SIIC de Paris en dessous du seuil de 60 %. Dès le second semestre 2007, REALIA PATRIMONIO avait entrepris diverses démarches auprès de sociétés foncières, compagnies d'assurance et fonds d'investissement spécialisés dans le secteur immobilier pour respecter cette condition. La baisse continue de l'action SIIC de Paris en bourse - baisse de 42 % entre le 30 juin 2007 et le 31 décembre 2009, la baisse continue des expertises immobilières et par conséquent de l'actif net réévalué - baisse de 35 % du montant en euros par action entre le 30 juin 2007 et le 31 décembre 2009 - et la raréfaction des crédits long terme sont autant d'éléments qui n'ont pas permis à REALIA de mettre en oeuvre la cession d'une partie de sa participation.

Il en résulte pour SIIC de Paris une suspension du régime SIIC pour l'exercice 2010. SIIC de Paris a porté cette information à la connaissance du marché dans un communiqué en date du 30 décembre 2009.

En termes financiers, les impacts de la suspension du régime SIIC ont été estimés à environ 7,8 M€ pour SIIC de Paris, dans l'hypothèse où n'intervenait aucune cession d'immeuble sur la période. Il a également été procédé à une estimation du coût de la perte définitive du régime SIIC. Ce coût serait de l'ordre de 42,7 M€ pour SIIC de Paris hors impacts récurrents sur les exercices fiscaux ultérieurs.



61, RUE DES BELLES FEUILLES

## 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 indirectement contrôlée à 84,28 % par REALIA Business SA, par l'intermédiaire de sa filiale détenue à 100%, REALIA Patrimonio SLU, qui est par conséquent actionnaire de référence de la Société. L'actionnaire dispose actuellement de la majorité nécessaire pour contrôler la nomination des membres du Conseil d'administration et prendre en Assemblée Générale des décisions requérant une majorité des 2/3 du capital et des droits de vote de la Société. Le Conseil d'administration est actuellement composé de sept administrateurs dont cinq sont liés à l'actionnaire de référence.

La Société comprend deux administrateurs indépendant ou libres d'intérêts tant au sens de l'Association Française de Gestion Financière qu'au sens des recommandations AFEP-MEDEF. Monsieur Jean-Marie Soubrier, ex-représentant de Calyon (administrateur de 1997 à 2009), et la Société Dos Mil Doscientos Uno SL ont été nommés administrateurs au cours de l'exercice. Ces administrateurs sont considérés comme administrateurs indépendants, limitent l'influence de REALIA sur SIIC de Paris et garantissent la prise en compte d'avis libres d'intérêts au sein du Conseil d'administration.

De plus, le censeur, Monsieur Mathieu Feffer est chargé de veiller à la stricte application des statuts et prend 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 16.1.3. « Rôle et fonctionnement 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 REALIA, qu'elle porte sur les activités courantes ou les activités réglementées, est établie par des conseils indépendants, soumise aux Commis-

saires 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.

Par ailleurs, 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 d'administration 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 et prévoit que 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 de même présenter sa démission en cas de conflit d'intérêt permanent.

Il est précisé, qu'en accord avec les obligations du contrat de financement de 545 M€ conclu le 27 avril 2007, Realia Patrimonio SLU s'est engagée, soit à garder le contrôle de SIIC de Paris pendant toute la durée du contrat de prêt (i.e. jusqu'au 27 avril 2017), soit à céder l'intégralité de sa participation au capital de SIIC de Paris en une fois. Aucune contrepartie n'est signalée dans cet accord.

Enfin, compte tenu de son niveau de détention d'actions de la Société, si l'actionnaire majoritaire venait à vendre sur le marché un nombre important d'actions, le cours de l'action SIIC de Paris pourrait être affecté selon les conditions du marché au moment de la vente, les modalités et le volume de celle-ci, ses motivations, et la perception qu'en aurait le public.

### \_ 2. Risques liés à la dépendance à l'égard des dirigeants et des Collaborateurs clés

La Société estime n'être dépendante d'aucun collaborateur clé et par conséquent, n'a pas souscrit d'assurance « hommes-clés ».



45-47, RUE DE MONCEAU



73, RUE D'ANJOU

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

### \_1. Conséquences environnementales de l'activité

SIIC de Paris peut être exposée à des risques environnementaux dans le cadre de son activité de détention d'immeubles.

Comme décrit très précisément dans l'état de son patrimoine, le patrimoine locatif propre du Groupe SIIC de Paris est composé quasi-exclusivement de bureaux situés principalement dans Paris. Lors de toute nouvelle acquisition, la Société fait procéder à des diligences par des experts indépendants, en plus des expertises réglementaires obligatoires, pour s'assurer de l'état et de la conformité des installations techniques pouvant avoir des conséquences sur l'environnement ou la sécurité des personnes (présence d'amiante, de plomb et d'autres substances, équipements de lutte contre les incendies, ventilation, production d'air conditionné, installations électriques et ascenseurs, notamment). Dans la continuité des études préalables aux acquisitions, la Société et ses filiales font réaliser les travaux nécessaires de manière à être constamment en conformité avec la législation et les normes en vigueur.

La politique de la Société, qui gère ses actifs immobiliers dans une optique de détention durable, est d'assurer un entretien régulier du patrimoine du Groupe et de le maintenir aux meilleures normes de sécurité et de qualité environnementale. Compte tenu de la localisation du patrimoine du Groupe SIIC

de Paris, la Société estime que les risques naturels tels que les risques d'inondation ou d'effondrement sont très faibles.

Par ailleurs, les immeubles détenus par la Société et ses filiales peuvent faire l'objet d'avis défavorables des commissions de sécurité compétentes. De tels événements pourraient entraîner la fermeture totale ou partielle de l'immeuble de bureaux concerné, et avoir un effet défavorable significatif sur l'image et la réputation de la Société et de ses filiales, sur l'attractivité de ses actifs, sur son activité et ses résultats.

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'autorisation d'exploitation. Les conséquences de telles éventuelles irrégularités seraient susceptibles d'entraîner l'application de sanctions pour la Société ou ses filiales, en qualité de propriétaire, qui pourraient affecter les résultats et la situation financière du Groupe. Afin de limiter la portée de ces risques, la Société a signé plusieurs contrats de gestion avec des experts de la gestion d'actifs sur l'ensemble de son portefeuille afin de mettre en oeuvre un suivi proactif 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. En effet, au cours de l'année 2008, le groupe SIIC de Paris a fait procéder à la refonte du programme d'assurances par appel d'offres commun afin d'en simplifier la gestion, d'optimiser les couvertures et de réduire les budgets.

Le Groupe SIIC de Paris assure chacun des immeubles de son patrimoine par une police tous dommages sur la base des valeurs de reconstruction. 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. Afin d'adapter le plafond contractuel des garanties, une actualisation de la valeur de ces immeubles est fournie à chaque début d'exercice. Ainsi, il existe trois catégories de limitation contractuelle d'indemnité soit 19.900 K€, 49.900 K€ et 93.000 K€ par sinistre.

Concernant les travaux de rénovations / constructions, 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. Les principaux travaux décrits au paragraphe 6.1.2. « *Activité technique* » sont les opérations de travaux des actifs situés au 4-10, avenue de la Grande Armée et au 47, rue de Monceau.

Pour les opérations supérieures à 750 K€ et notamment les opérations de restructuration lourde des immeubles, la Société souscrit par chantier des polices spécifiques :

- \_Concernant le chantier de Montrouge, les garanties « dommages ouvrage », « responsabilité civile décennale des constructeurs non réalisateurs », et « responsabilité décennale complémentaire des réalisateurs » ont été souscrites, ainsi qu'une assurance spécifique « tous risques chantiers » ;
- \_Concernant la restructuration de l'immeuble du 129 boulevard Malesherbes – Paris 17<sup>ème</sup> arrondissement, les garanties « dommages aux travaux neufs », « dommages aux existants », et « responsabilité civile du maître d'ouvrage » ont été souscrites, ainsi qu'une assurance spécifique « tous risques chantiers ».

Le Groupe SIIC de Paris dispose également d'une garantie « Pertes de Loyers » pour son activité locative, qui couvre trois ans de loyers. Le Groupe SIIC de Paris assure également, en tant qu'occupant, son siège social situé 24, place Vendôme - Paris 1<sup>er</sup> arrondissement.

Au titre de l'exercice 2009, le Groupe SIIC de Paris a dépensé 3 K€ de primes d'assurance « dommage-ouvrage », 70 K€ de primes d'assurance « contrats multirisques » et 38 K€ de primes d'assurance « responsabilité professionnelle ».

La crise économique et financière actuelle, tout comme la survenance éventuelle 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 impacter 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 l'activité du Groupe.

## 4.7. REVUE DES RISQUES

SIIC de Paris 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 et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.



85, QUAI ANDRÉ CITROËN

# INFORMATIONS CONCERNANT SIIC DE PARIS

5.1. HISTOIRE ET ÉVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ	40
_1. RAISON SOCIALE ET NOM COMMERCIAL	40
_2. LIEU ET NUMÉRO D'ENREGISTREMENT	40
_3. DATE DE CONSTITUTION ET DURÉE DE VIE	40
_4. AUTRES INFORMATIONS CONCERNANT SIIC DE PARIS	40
_5. ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS DANS LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS DE SIIC DE PARIS	41
5.2. INVESTISSEMENTS	42
_1. PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS RÉALISÉS AU COURS DE L'EXERCICE	42
_2. PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS EN COURS ET LEUR MÉTHODE DE FINANCEMENT	43
_3. STRATÉGIE D'INVESTISSEMENTS ET ENGAGEMENTS FERMES	43



2, RUE DU 4 SEPTEMBRE

## 5.1. HISTOIRE ET ÉVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ

### \_1. Raison sociale et nom commercial

La Société a pour dénomination sociale « SIIC de Paris ». Elle peut également utiliser comme nom commercial les noms « Société d'Investissements Immobiliers Cotée de Paris » et « IMMOPARIS ».

### \_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 303 323 778.

### \_3. Date de constitution et durée de vie

La Société a été constituée le 29 juillet 1969. Sa durée de vie a été fixée à 99 ans, soit pour une période courant jusqu'au 28 juillet 2068 sauf cas de dissolution anticipée ou prorogation.

### \_4. Autres informations concernant SIIC de Paris

#### SIÈGE SOCIAL, FORME JURIDIQUE, PAYS D'ORIGINE, ADRESSE ET NUMÉRO DE TÉLÉPHONE DE SON SIÈGE STATUTAIRE

SIIC de Paris est une société anonyme de droit français. L'adresse de son siège social, les coordonnées téléphoniques et internet de la Société sont les suivantes :

SIIC de Paris  
24, place Vendôme, 75001 PARIS  
Tél. : 01 56 64 12 00  
Fax : 01 56 64 12 13  
Site internet : [www.siicdeparis.fr](http://www.siicdeparis.fr)

#### LÉGISLATION RÉGISSANT LES ACTIVITÉS DE LA SOCIÉTÉ

SIIC de Paris est une société anonyme régie par les dispositions du Code de commerce applicables aux sociétés commerciales. SIIC de Paris a été créée (sous le nom de Société Financière

IMMOBANQUE) avec le statut de Société Immobilière pour le Commerce et l'Industrie (SICOMI) et était jusqu'en janvier 2005 une société financière régie par la loi du 24 janvier 1984 relative à l'activité et au contrôle des établissements de crédit. Son retrait d'agrément en tant qu'établissement de crédit est devenu effectif le 28 janvier 2005.

Début 2004, la Société a opté pour le statut de Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC). Les spécificités de son régime fiscal sont décrites dans l'annexe aux comptes du présent Document de Référence.

Suite au non-respect, au 1<sup>er</sup> 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

**Juillet 1969** : Création de la Société. Filiale de Crédit Agricole Indosuez jusqu'en 2001.

**Novembre 2001** : Prise de contrôle de la Société à la suite de l'acquisition par PHRV et trois de ses actionnaires (AGF, Azur-GMF et Zurich) du bloc de contrôle détenu par Crédit Agricole Indosuez.

**Janvier 2003** : Acquisition par SIIC de Paris de la participation de 82 % détenue par PHRV dans SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> (ex-Bail Saint-honoré).

**Janvier 2003** : Le Comité des Etablissements de Crédit et des Entreprises d'Investissement (CECEI) prononce le retrait d'agrément d'IMMOBANQUE en qualité d'établissement de crédit, à effet au 28 janvier 2005.

**Mars 2004** : Option de la Société pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2004.

**Avril 2004** : Nouvelle dénomination sociale : la « Société Financière IMMOBANQUE » devient « SIIC de Paris ».

**Janvier 2005** : Prise d'effet du retrait d'agrément en tant qu'établissement de crédit.

**Mai 2006** : Prise de contrôle de SIIC de Paris par le groupe REALIA.

**Décembre 2006** : Apport de l'intégralité de la branche d'activité de crédit-bail de la Société à Cofitem-Cofimur avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> juillet 2006.

**Août et Décembre 2006** : Acquisitions significatives de 4 immeubles de bureaux totalisant près de 45.000 m<sup>2</sup> portant la taille du patrimoine du Groupe SIIC de Paris à près de 130.000 m<sup>2</sup>.

**Avril 2007** : Mise en place du refinancement de la Société auprès d'un pool bancaire de 16 établissements pour un montant global de 545 M€.

**Septembre 2007** : Acquisition d'un immeuble de 12.000 m<sup>2</sup> : « Le Guynemer » à La Défense.

**Février 2008** : Début des travaux de développement de l'opération de Montrouge consistant en la construction d'un immeuble de 14.850 m<sup>2</sup> SHON.

**Juin 2009** : Augmentation de capital de 132,5 M€ réalisée en juin 2009 par la création de 774.236 actions nouvelles portant le nombre d'actions à 2.726.649 actions.

**Janvier 2010** : Suspension temporaire pour l'exercice 2010 du Régime SIIC suite au non-respect, au 1<sup>er</sup> janvier 2010, du seuil de détention de 60 % par un actionnaire unique.



10, AVENUE DE LA GRANDE ARMÉE

## 5.2. INVESTISSEMENTS

La liste des actifs acquis et cédés par le Groupe SIIC de Paris au cours des 5 derniers exercices, est détaillée au paragraphe 8.1.1. « Détails des cessions et acquisitions des 5 dernières années ».

### 1. Principaux investissements réalisés au cours de l'exercice

#### ACQUISITIONS

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009, SIIC de Paris ainsi que ses filiales n'ont procédé à aucune acquisition d'actifs.

#### CESSIONS

Dans le cadre de son plan de cession d'actifs non-stratégiques, le Groupe SIIC de Paris a procédé, au cours de l'exercice 2009, à la cession de plusieurs actifs non stratégiques pour un montant total de 12.348 K€, dégageant une plus value globale de 4.022 K€. Ce montant a été comptabilisé au poste « résultat de cessions des immeubles de placement » du compte de résultat.

Le 20 novembre 2009, SIIC de Paris a cédé une surface de 956 m<sup>2</sup> représentant le 6<sup>ème</sup> et le 7<sup>ème</sup> étage de l'actif situé au 63 bis, boulevard Bessières - Paris 17<sup>ème</sup> arrondissement, ainsi que 10 parkings, pour un montant net vendeur de 3.626 K€. La plus value de cession réalisée s'est établie à 993 K€.

Le 22 décembre 2009, SIIC de Paris a cédé un immeuble de bureaux indépendant 1.539 m<sup>2</sup> situé au 12, rue Ampère - Paris 17<sup>ème</sup> arrondissement pour un montant net vendeur de 7.811 K€. La plus value ainsi générée dans les comptes s'est élevée à 2.544 K€. Cet immeuble était auparavant classé dans la catégorie « immeubles en développement » du bilan consolidé.

De plus, SIIC de Paris a cédé au cours de l'exercice 2009, pour un montant net vendeur de 911 K€ cinq appartements, trois caves et cinq parkings situés au 118-130, avenue Jean Jaurès dans le 19<sup>ème</sup> arrondissement. Cette cession a généré une plus value globale de 485 K€.

#### TRAVAUX

Comme décrit au paragraphe 6.1.2. « *Activité technique* », au cours de l'exercice 2009, un total de 28,5 M€ de travaux, ont

été investis pour la rénovation du patrimoine du Groupe SIIC de Paris au cours de l'exercice 2009 et comprennent principalement :

- \_ Les travaux du 3<sup>ème</sup> étage, de l'actif situé 92, avenue de Wagram, pour un montant de 33 K€, se sont terminés au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2009 ;
- \_ Des travaux de rénovation, d'un montant de 189 K€, du 6<sup>ème</sup> étage de l'immeuble situé au 4-10, avenue de la Grande Armée, achevés au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2009 ;
- \_ Des travaux liés à la prise à bail au 141, boulevard Haussmann, en novembre 2008, de Parfums Christian DIOR, pour une durée de 9 ans dont 6 ans fermes, soit 215 K€ ;
- \_ Des travaux de ravalement des façades d'un montant de 307 K€ au 14, rue de Tilsitt ;
- \_ Des travaux d'un montant de 621 K€ concernant l'actif situé 163, boulevard Malesherbes ;

Des travaux d'un montant de 709 K€, du 2<sup>ème</sup> étage de l'actif situé 47, rue de Monceau, qui ont été achevés et réceptionnés au premier semestre 2009 ;

- \_ La rénovation complète des deux bâtiments, représentant 1.450 m<sup>2</sup>, situés au 17, rue Louis Rouquier à Levallois, et ce pour un montant total de 788 K€ ;
- \_ Des travaux d'un montant de 2.055 K€ concernant l'actif situé 129, boulevard Malesherbes ;
- \_ Des investissements de 23,5 M€ concernant l'opération de développement de Montrouge.

L'ensemble de ces investissements, dont le détail des opérations est donné au paragraphe 6.1.2. « *Activité technique* » ont été financés sur la trésorerie disponible du Groupe SIIC de Paris.



17, RUE LOUIS ROQUIER

### 2. Principaux investissements en cours et leur méthode de financement

Les investissements auxquels la Société procède actuellement sont ceux relatifs aux travaux de rénovation récurrents dans ses immeubles, les travaux de rénovation lourde et également les investissements relatifs à l'opération de développement du site de Montrouge. L'intégralité de ces investissements est financée sur la trésorerie disponible du Groupe. Le principal investissement en cours au 31 décembre 2009 concerne l'opération de développement de Montrouge, pour laquelle 23,5 M€ ont été investis au cours de l'exercice 2009, soit un total de 41,8 M€ depuis le lancement de l'opération au

cours du second semestre 2007, et 3.2 M€ font l'objet d'un engagement ferme et seront investis entre le 1<sup>er</sup> janvier 2010 et le 30 juin 2010.

La seconde opération importante concerne la restructuration lourde de l'actif situé 129, boulevard Malesherbes pour laquelle un budget de 4.832 K€ est d'ores et déjà engagé, 2.055 K€ ont été investis au titre de l'exercice 2009.

Les travaux de rénovation sont décrits par ailleurs au paragraphe 6.12. « *Activité technique* » du présent Document de Référence.

### 3. Stratégie d'investissements et engagements fermes

En ce qui concerne les nouvelles acquisitions, SIIC de Paris confirme sa volonté de poursuivre la mise en oeuvre de sa stratégie d'investissement dans les immeubles de bureaux situés dans les meilleurs quartiers d'affaires de Paris. Toutefois, la suspension du régime SIIC, décrite au paragraphe 4.3.4 du présent Document n'invite pas à envisager d'éventuelles acquisitions sur l'exercice 2010. SIIC de Paris confirme quelle n'a pas, à cette date, pris d'engagements fermes en ce qui concerne l'acquisition d'actifs. SIIC de Paris s'est engagée sur certains investissements dans le cadre de la valorisation continue de son patrimoine pour un montant total de 4.947 K€ :

- \_ Travaux de restructuration complète de l'immeuble situé au 129, boulevard Malesherbes pour : 4.832 K€ entre le 1<sup>er</sup> mai 2009 et le 30 août 2010 ;
- \_ Travaux de rénovation dans l'immeuble situé 30, rue Notre Dame des Victoires pour 115 K€.

Concernant l'exercice 2009, SIIC de Paris n'a pas, à la date de dépôt du présent Document de Référence, pris d'autres engagements fermes sur un quelconque investissement hormis ceux détaillés ci-avant et celui de 3.162 K€ lié à l'opération de développement de Montrouge décrit au paragraphe précédent.

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



14, RUE DE TILSITT

# APERÇU DES ACTIVITÉS

6.1. PRINCIPALES ACTIVITÉS	46
_1. ACTIVITÉ PATRIMONIALE	46
_2. ACTIVITÉ TECHNIQUE	52
_3. ACTIVITÉ DE COMMERCIALISATION	54
_4. ACTIVITÉ LOCATIVE	55
6.2. PRINCIPAUX MARCHÉS	59
_1. LES MARCHÉS SUR LESQUELS SIIC DE PARIS INTERVIENT	59
_2. LE MARCHÉ DE BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE	60
6.3. ÉVÈNEMENTS EXCEPTIONNELS AYANT INFLUENCÉ L'ACTIVITÉ	61
6.4. DEGRÉ DE DÉPENDANCE DE SIIC DE PARIS À L'ÉGARD DES BAUX COMMERCIAUX	61
6.5. POSITION CONCURRENTIELLE DE SIIC DE PARIS	62
_1. PARMIS LES ACTEURS DU MARCHÉ DE BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE	62
_2. AU SEIN DU COMPARTIMENT SIIC	62
6.6. STRATÉGIE ET VISION D'ENTREPRISE	64



# 6.1. PRINCIPALES ACTIVITÉS

SIIC de Paris est une société foncière ayant opté pour le statut de Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC) 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 en une activité technique et une activité de commercialisation portant sur les biens immobiliers détenus en portefeuille.

Le Groupe SIIC de Paris possède un patrimoine de plus de 128.678 m<sup>2</sup> valorisé à 1.138 M€ hors droits. Il est composé de 37 actifs dont 35 actifs d'immeubles et 2 ensembles de parkings localisés pour 83 % dans Paris et est constitué pour 95 % de surfaces de bureaux. Grâce à un programme de rénovation

régulier mené depuis quelques années et une commercialisation efficace (16.140 m<sup>2</sup> commercialisés en 2007, 10.939 m<sup>2</sup> commercialisés en 2008 et 19.746 m<sup>2</sup> commercialisés en 2009), le patrimoine du Groupe SIIC de Paris présente au 31 décembre 2009, un faible taux de vacance de 3,68 %.

En conséquence d'une gestion dynamique de son patrimoine, les loyers, en base annuelle sont également en hausse de 2,2 % à périmètre constant par rapport à l'exercice précédent. La répartition sectorielle des locataires du Groupe fait apparaître une forte diversité des sources de revenus et permet de limiter l'exposition aux aléas économiques pouvant toucher certains secteurs d'activité.

## \_1. Activité patrimoniale

### VALORISATION DU PATRIMOINE

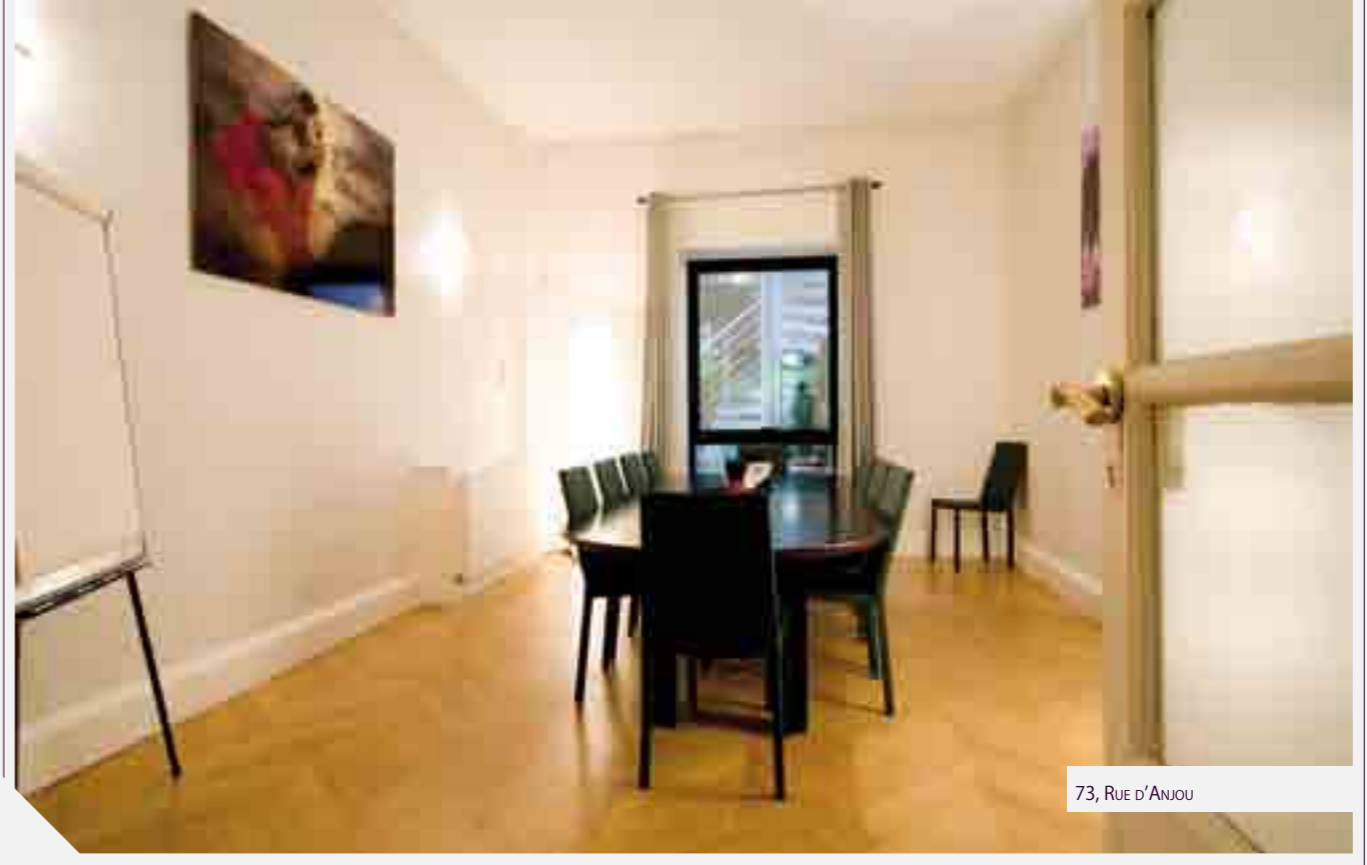
Au 31 décembre 2009, le patrimoine du Groupe SIIC de Paris représente une surface totale de 128.678 m<sup>2</sup> composée de 35 actifs et 1.56 parkings (hors actif de Montrouge actuellement en développement et qui totalisera en 2010 une surface de 14.038 m<sup>2</sup> et 304 parkings).

Au 31 décembre 2009, la valeur hors droits du patrimoine du Groupe s'établit à 1.138,1 M€ selon les expertises réalisées par CB Richard Ellis. Cette valorisation prend en compte l'actif de Montrouge en cours de développement et les cessions de l'exercice 2009 qui ont porté sur un total de 12,3 M€ pour près de 2.707 m<sup>2</sup> de surface et se décomposent comme suit :

- \_Cession d'un immeuble de 1.539 m<sup>2</sup> situé au 12, rue Ampère ;
- \_Cession d'une surface de 956 m<sup>2</sup> représentant le 6<sup>ème</sup> et le 7<sup>ème</sup> étage de l'actif situés au 63 bis, boulevard Bessières dans le 17<sup>ème</sup> arrondissement et de 10 parkings ;
- \_Cession à la découpe de cinq appartements pour une surface totale de 212 m<sup>2</sup>, trois caves et cinq parkings situés dans l'immeuble le Belvédère au 118-130, avenue Jean Jaurès à Paris 19<sup>ème</sup>

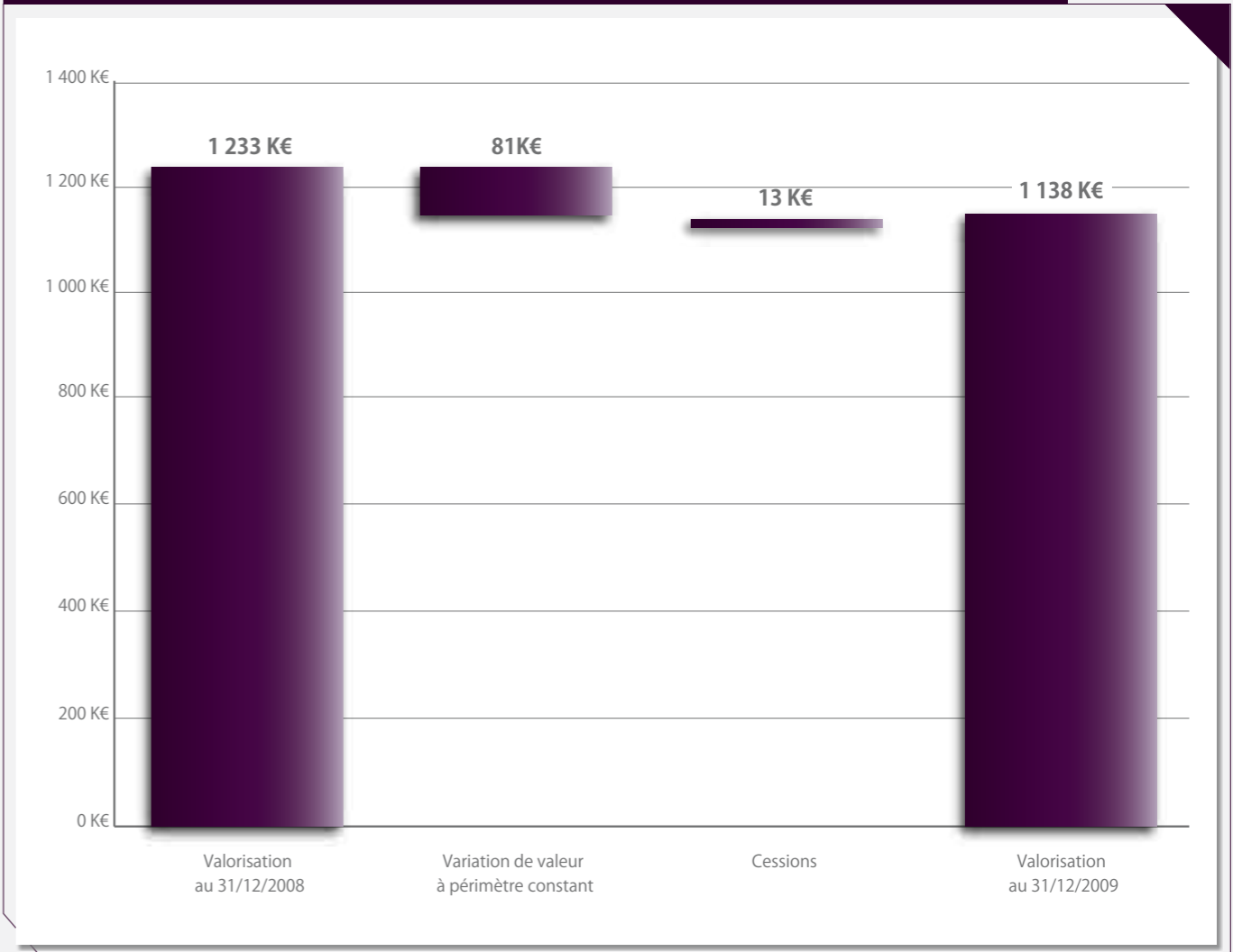
Cette valorisation (hors droits) au 31 décembre 2009 traduit une baisse brute de 7,68 %, soit (94,7 K€), et une baisse à périmètre constant de 6,59 % par rapport au 31 décembre 2008.

L'impact des cessions étant mineur, soit de (13,5 K€), la baisse est liée directement à la hausse des taux de capitalisation. En 2009, l'augmentation des taux de capitalisation constatée a été 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 (loyers en base annuelle / valeur droit inclus du patrimoine) du Groupe SIIC de Paris a suivi également cette tendance à la hausse mais dans une moindre mesure, augmentant de 4,84 % au 31 décembre 2007 à 5,43 % au 31 décembre 2008 puis 6,00 % au 31 décembre 2009.



73, RUE D'ANJOU

### TABLE 13. ÉVOLUTION DE LA VALEUR DU PATRIMOINE DU GROUPE SIIC DE PARIS AU COURS DE L'EXERCICE 2009



61, RUE DES BELLES FEUILLES



85, QUAI ANDRÉ CITROËN

**RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE ET SECTORIELLE DU PATRIMOINE**

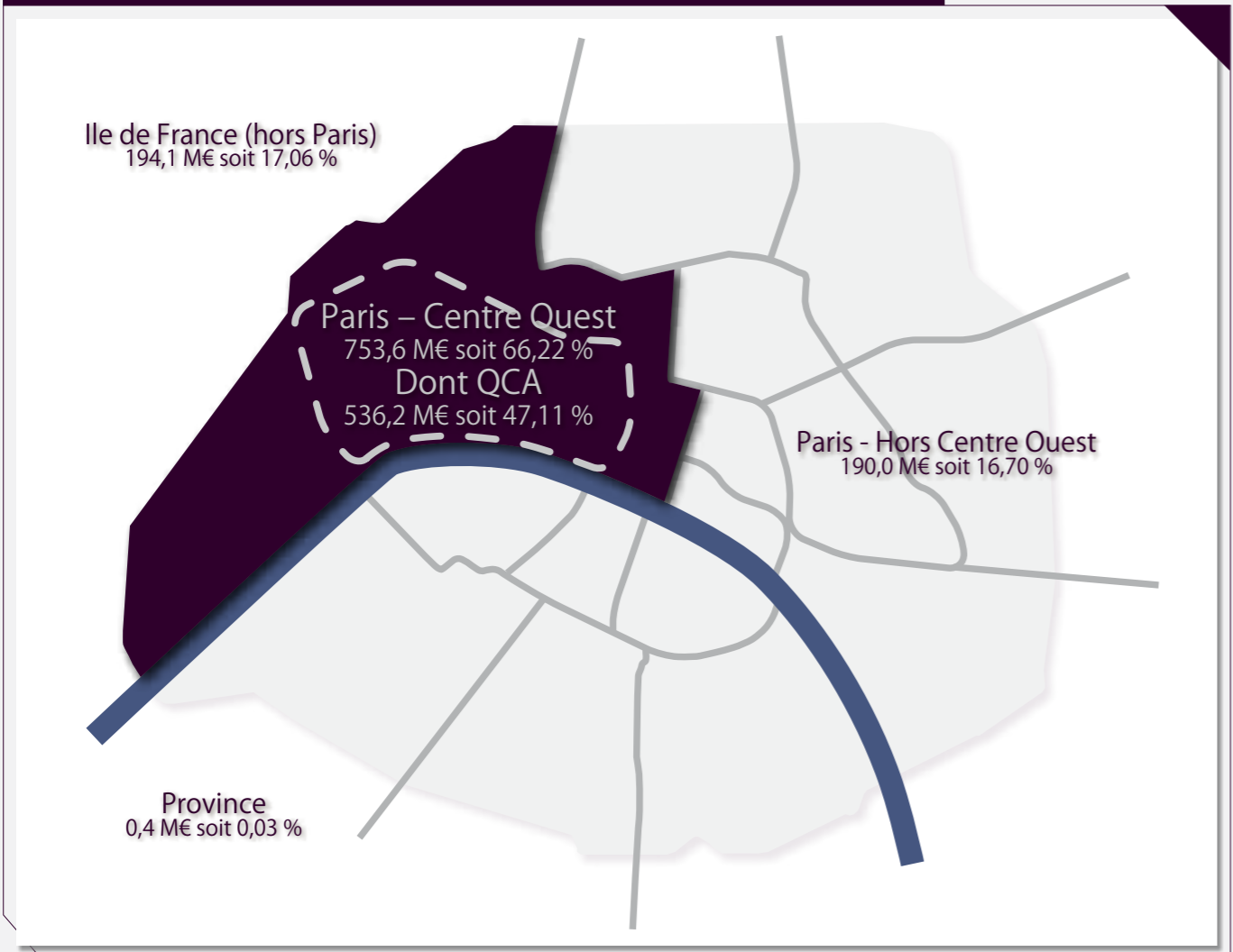
**Répartition géographique**

Le patrimoine du Groupe SIIC de Paris est concentré massivement à Paris où 83 % des actifs sont situés. Les deux tiers des actifs sont localisés dans la zone de Paris Centre Ouest, et près de la moitié de la valeur du portefeuille, dans le Quartier Central des Affaires (QCA). Les immeubles les plus représentatifs compris dans ce périmètre sont ceux situés aux 10-12-14, rue de Tilsitt face à l'Arc de Triomphe, 9, avenue Percier ou 2, rue du Quatre Septembre face au Palais Brongniart ou encore également le siège du Groupe au 22-24, place Vendôme.

Les autres secteurs parisiens totalisent 16,70 % de la valeur du patrimoine, les deux autres actifs significatifs étant l'ex-siège de Canal-Plus sur le Quai André Citroën - Paris 15<sup>ème</sup> arrondissement, et le siège de Lafarge, situé 61-63, rue des Belles Feuilles - Paris 16<sup>ème</sup> arrondissement.

Le solde, soit 17,09 % de la valeur du patrimoine du Groupe SIIC de Paris, correspond à des immeubles situés dans l'ouest parisien et en province, le plus important étant « Le Guynemer » situé à Courbevoie acquis en septembre 2007.

**TABLE 14. RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE DU GROUPE SIIC DE PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2009**



**Répartition sectorielle**

SIIC de Paris confirme le positionnement du Groupe en tant que foncière spécialiste des actifs de bureaux qui représentent 94,71 % des surfaces (soit 121.872 m<sup>2</sup>), et 97,57 % de la valeur totale du patrimoine droits inclus. En termes de valorisation, il est précisé que la valeur des parkings est rattachée, par souci de cohérence, à la typologie « Bureaux ».

Les surfaces de commerces restent très marginales : 1,37 % des surfaces soit 1.768 m<sup>2</sup> de la valeur totale du patrimoine. Elles correspondent exclusivement aux « pieds d'immeubles » de 6 actifs à usage principal de bureaux, et sont par conséquent rattachées à cette dernière catégorie en termes de répartition en valeur, soit :

- \_ 87 m<sup>2</sup> de surface située au 39, avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie – Paris 8<sup>ème</sup> arrondissement ;
- \_ 150 m<sup>2</sup> de surface située au 12, boulevard Malesherbes – Paris 8<sup>ème</sup> arrondissement ;
- \_ 184 m<sup>2</sup> de surface située au 22-24, place Vendôme / 31-33, rue Danielle Casanova – Paris 1<sup>er</sup> arrondissement ;
- \_ 260 m<sup>2</sup> de surface située au 14, rue de Tilsitt – Paris 8<sup>ème</sup> arrondissement ;
- \_ 332 m<sup>2</sup> de surface située au 2, rue du Quatre Septembre – Paris 2<sup>ème</sup> arrondissement ; et
- \_ 755 m<sup>2</sup> de surface située au 2, place Maurice Quentin – Paris 1<sup>er</sup> arrondissement.

Les biens affectés aux « Autres usages » représentent 2,48 % des surfaces soit 3.188 m<sup>2</sup> ; elles correspondent principalement à :

- \_ 163 m<sup>2</sup> de surface d'entrepôts pour l'actif « Les Cadestaux » à Vitrolles ;
- \_ 1.149 m<sup>2</sup> de surface d'archives soit 150 m<sup>2</sup>, 310 m<sup>2</sup> et 715 m<sup>2</sup> situés respectivement dans l'immeuble situé 124-126, rue de Provence – Paris 8<sup>ème</sup> arrondissement, l'immeuble situé 2, place Maurice Quentin – Paris 1<sup>er</sup> arrondissement et l'immeuble situé 2, rue du Quatre Septembre – Paris 2<sup>ème</sup> arrondissement.
- \_ 1.850 m<sup>2</sup> de surface de l'immeuble situé au 12, boulevard Malesherbes où se trouve l'hôtel Waldorf ;

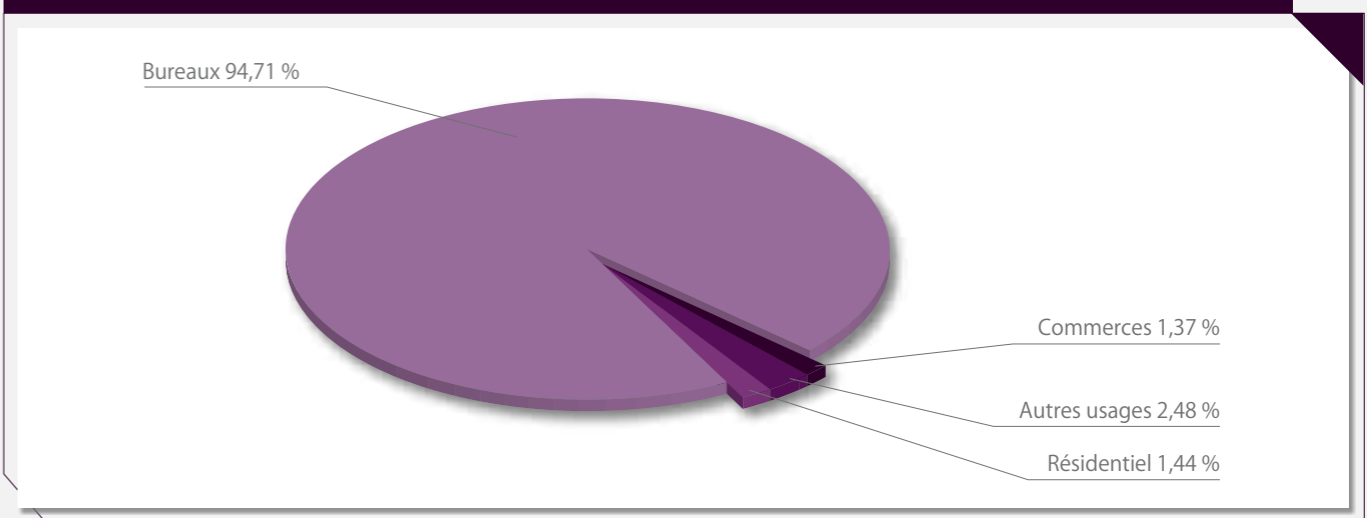
En termes de valorisation, la typologie « Autres usages » ne représente que 0,78 % de la valeur totale du patrimoine et n'est représentée que par la surface de 1.850 m<sup>2</sup> de l'immeuble du 12, boulevard Malesherbes. En effet, par souci de cohérence, la valorisation des surfaces d'archives est rattachée à la typologie « Bureaux » et l'actif « Les Cadestaux » est rattaché à la catégorie « Industriel ».

Lors de son expertise, CB Richard Ellis, a également rattaché l'actif situé 191, rue d'Aubervilliers- Paris 18<sup>ème</sup> arrondissement - à cette catégorie, qui représente 0,29 % de la valeur totale du patrimoine droits inclus.

Les surfaces résidentielles représentent 1.850 m<sup>2</sup> soit 1,44 % des surfaces totales et 1,35 % de la valeur totale du patrimoine droits inclus ; elles sont représentées par :

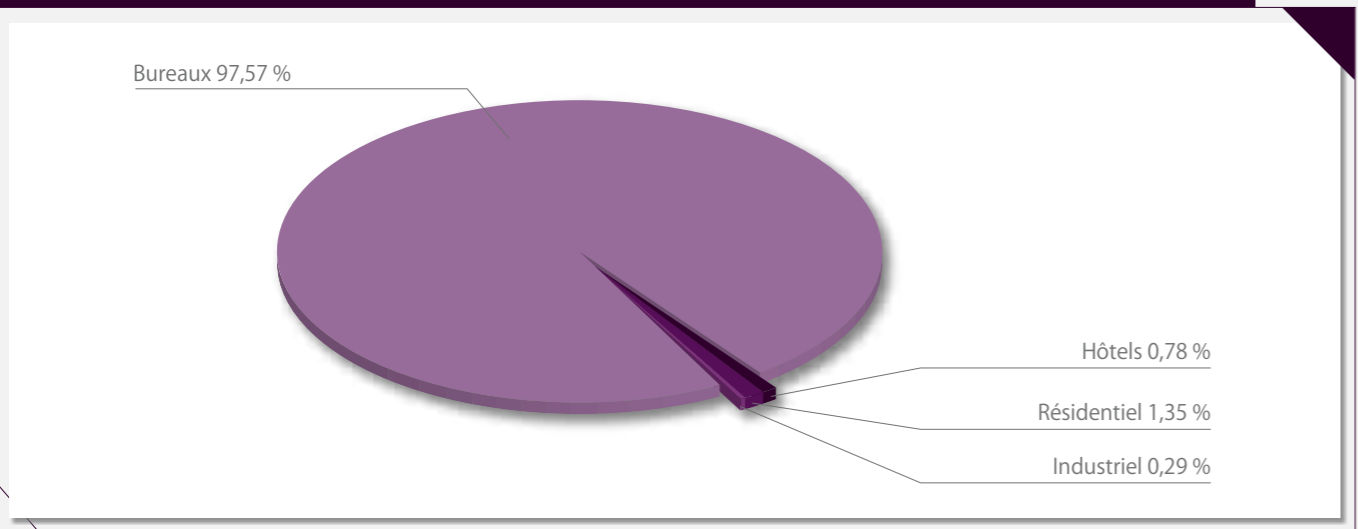
- \_ 682 m<sup>2</sup> de surface résidentielle dans l'immeuble situé au 118-130, avenue Jean Jaurès - Le Belvédère, Paris 19<sup>ème</sup> arrondissement ; en cours de vente à la découpe, et
- \_ 1.168 m<sup>2</sup> de surface résidentielle dans l'immeuble situé 14, rue de Tilsitt conservé en patrimoine par cohérence de l'ensemble immobilier auquel il appartient avec les adresses 10, et 12, rue de Tilsitt – Paris 8<sup>ème</sup> arrondissement.

**TABLE 15. RÉPARTITION SECTORIELLE DU PATRIMOINE EN POURCENTAGE DE LA SURFACE TOTALE PAR TYPOLOGIE D'ACTIF**



145, RUE DE COURCELLES

**TABLE 16. RÉPARTITION SECTORIELLE DU PATRIMOINE EN POURCENTAGE DE LA VALEUR TOTALE PAR TYPOLOGIE D'ACTIF**



Il est précisé que cette répartition du patrimoine en pourcentage de la surface totale ne prend pas en compte l'actif de bureaux de Montrouge en cours de développement.

**TAUX DE VACANCE**

Au 31 décembre 2009, le taux de vacance (en % de la surface totale et hors vacance technique) s'établit à 3,68 %, contre 4,60 % au 31 décembre 2008 et 3,21 % au 31 décembre 2007. La vacance (hors vacance technique) représente 4.729 m<sup>2</sup> et correspond à :

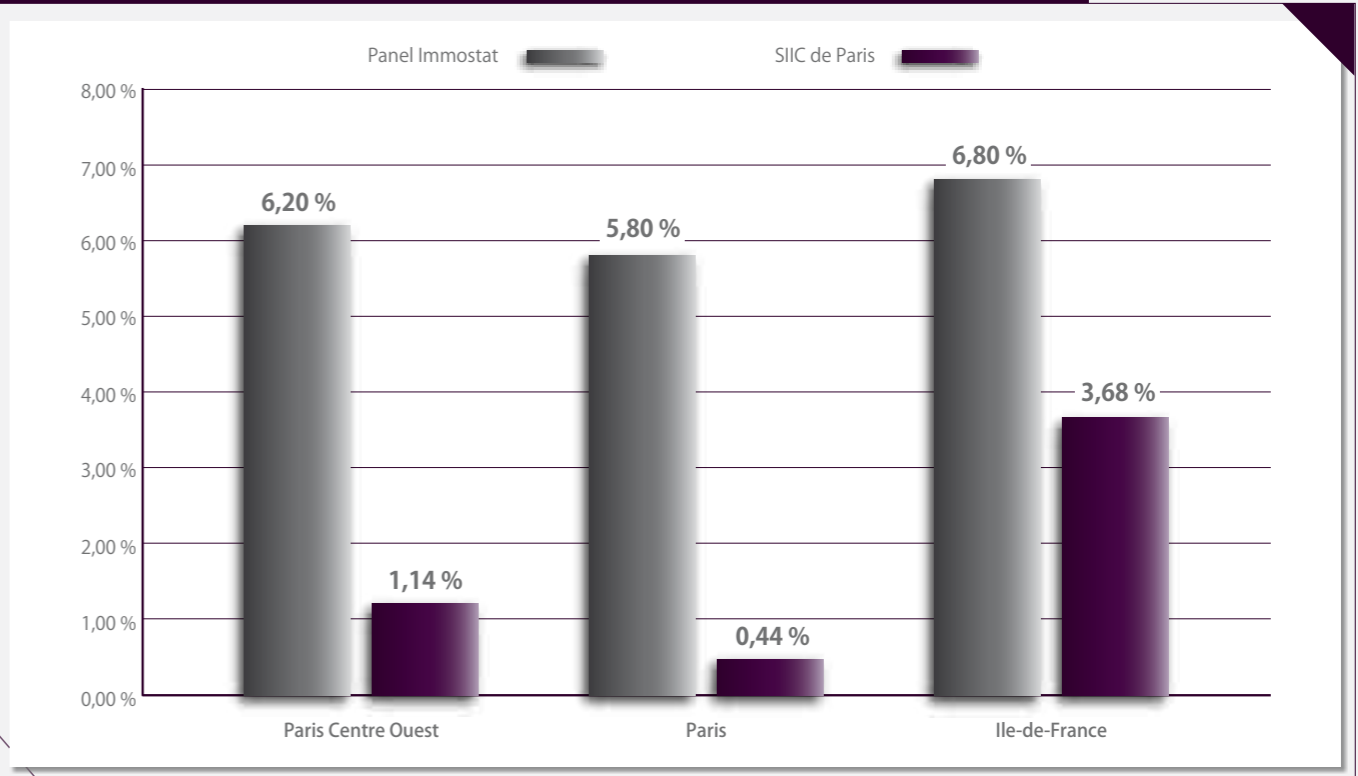
- \_Un local commercial de 65 m<sup>2</sup> situé au 2, place Maurice Quentin – Paris 1<sup>er</sup> arrondissement ;
- \_Un appartement de 107 m<sup>2</sup> situé au 14, rue de Tilsitt - Paris 8<sup>ème</sup> arrondissement ;
- \_Deux appartements représentant une surface totale de 110 m<sup>2</sup>, situés au 118-130, avenue Jean Jaurès – Paris 19<sup>ème</sup> arrondissement ;
- \_1<sup>er</sup> étage de l'immeuble du 39, avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie – Paris 8<sup>ème</sup> arrondissement - soit 295 m<sup>2</sup> ;
- \_Une partie de l'actif situé au 63, bis boulevard Bessières – Paris 17<sup>ème</sup> arrondissement - pour 477 m<sup>2</sup> ;
- \_Une partie de l'immeuble situé au 52, avenue des Champs Pierreux – 92000 Nanterre - pour 1.135 m<sup>2</sup> ;
- \_L'actif situé au 191, avenue du Général Leclerc – 78000 Viroflay, pour 2.540 m<sup>2</sup>.

D'après les analyses CBRE et les données du Panel Immostat à fin décembre 2009, la vacance pour les zones géographiques de Paris Centre Ouest, Paris et Ile-de-France sur lesquelles le Groupe SIIC de Paris intervient, s'établit entre 5,8 % et 6,8 %. Pour le Groupe SIIC de Paris, ce taux s'établit entre 0,44 % et 3,7 %, et à 3,68 % en global au 31 décembre 2009 contre 1,9 % et 4,7 %, et 4,6 % en global au 31 décembre 2008.

Le montant total des loyers potentiels sur les locaux vacants est valorisé à 1.128 K€ en valeur locative de marché contre 1.133 K€ en 2008. Le taux de vacance financière (montant des loyers potentiels sur les locaux vacants / montant des loyers SIIC de Paris en base annuelle) est de 1,72 % au 31 décembre 2009. Les performances obtenues en 2009 en matière de commercialisation, ainsi que les négociations en cours permettent d'anticiper une baisse progressive de ce taux de vacance.



**TABLE 17. COMPARAISON DU TAUX DE VACANCE SIIC DE PARIS « BUREAUX » VS. PANEL IMMOSTAT**



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

La vacance technique, qui représente 4.907 m<sup>2</sup>, soit 3,81 % de la surface totale du patrimoine, se rapporte à cinq actifs :

- \_30, rue Notre Dame des Victoires – Paris 2<sup>ème</sup> arrondissement : les travaux de rénovation légère, concernant une surface de 208 m<sup>2</sup>, seront finalisés au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2010 ;
- \_92, avenue de Wagram – Paris 17<sup>ème</sup> arrondissement : les travaux de rénovation légère, concernant une surface de 355 m<sup>2</sup>, seront finalisés au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2010 ;
- \_129, boulevard Malesherbes – Paris 17<sup>ème</sup> arrondissement : les travaux de rénovation lourde, concernant une surface de 1.281 m<sup>2</sup>, seront finalisés au cours du second semestre 2010 ;
- \_17, rue Louis Rouquier – Levallois représentant 1.450 m<sup>2</sup> : les travaux ont été finalisés au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2009
- \_163, boulevard Malesherbes – Paris 17<sup>ème</sup> arrondissement : les travaux de rénovation lourde, concernant une surface de 1.613 m<sup>2</sup>, débiteront à la fin du second semestre 2010.



## 2. Activité technique

### TRAVAUX DE RÉNOVATION ET DE RAFFRAICHISSEMENT

#### Plus de 3.600 m<sup>2</sup> de rénovation finalisée en 2009

Au cours de l'exercice 2009, le Groupe SIIC de Paris a continué sa politique de valorisation du patrimoine grâce notamment à la rénovation et la restructuration de ses actifs. Les investissements correspondants à ces opérations ont été autofinancés par le Groupe. Les opérations de rénovation suivantes ont été menées à bien au cours de l'exercice 2009 :

Au 92, avenue de Wagram, les travaux du 3<sup>ème</sup> étage se sont terminés au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2009. Le budget s'est établi à 43 K€ ;

Au 4-10, avenue de la Grande Armée, le 6<sup>ème</sup> étage de l'immeuble a été rénové au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2009. Le budget final s'établit à 167 K€ ;

Au 47, rue de Monceau, les travaux du 2<sup>ème</sup> étage ont été achevés au premier trimestre 2009 et la pré-réception des travaux a été réalisée début mai. La réception finale a eu lieu le 18 mai 2009. Le montant des travaux s'est établi à 718 K€ (hono-raires compris). Les travaux se sont achevés à la fin du premier semestre 2009 ;

Au 17, rue Louis Rouquier à Levallois, représentant 1.450 m<sup>2</sup> : suite à la libération de l'actif, SIIC de Paris a procédé à la rénovation complète des deux bâtiments pour un montant total de 695 K€.

**TABLE 18. TRAVAUX DE RÉNOVATION EFFECTUÉS AU COURS DE L'EXERCICE 2009**

Actif	Secteur	Surface rénovée	Livraison	Loyer moyen signé / attendu	% d'occupation de l'actif au 31/12/2009
92, avenue de Wagram 75017 Paris	QCA	355 m <sup>2</sup>	T1 2009	540 € / m <sup>2</sup> / an	86 %
4-10, avenue de la Grande Armée 75017 Paris	QCA	273 m <sup>2</sup>	T2 2009	510 € / m <sup>2</sup> / an	100 %
47, rue de Monceau 75008 Paris	QCA	1.550 m <sup>2</sup>	T2 2009	530 € / m <sup>2</sup> / an	100 %
17, rue Louis Rouquier 92300 Levallois	Croissant ouest	1.450 m <sup>2</sup>	T4 2009	400 € / m <sup>2</sup> / an	0 %

#### Près de 3.500m<sup>2</sup> concernent les principaux projets de rénovation

SIIC de Paris a engagé des travaux de rénovation légère sur deux actifs et prévoit une livraison de ces 2 opérations au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2010 :

- Au 30, rue Notre Dame des Victoires, des travaux de rafraichissement sont en cours sur une surface de 208 m<sup>2</sup> pour un budget de 27 K€ en vue de la re-commercialisation de l'actif ;
- Au 92, avenue de Wagram, des travaux de rénovation sont en cours au 1<sup>er</sup> étage, suite à la libération des locaux à la fin du 3<sup>ème</sup> trimestre 2009. Le budget s'établit à 43 K€ et la livraison est prévue au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2010.

Au cours de l'année 2010, SIIC de Paris prévoit également d'achever la restructuration de l'actif acquis auprès du Groupe Le Monde fin décembre 2005 et libéré au cours du premier semestre 2007. Il s'agit d'un hôtel particulier se trouvant au 129, boulevard Malesherbes et représentant une surface de 1.281 m<sup>2</sup>. La livraison est prévue au cours du second semestre 2010. Le permis de construire pour la restructuration lourde de cet immeuble a été obtenu le 23 janvier 2009 et purgé de tout recours en juin 2009, la période d'instruction de six mois du fait de la proximité de monuments historiques étant venue à son terme. Des travaux de curage, désamiantage et déplombage se sont achevés fin mai 2009. La déclaration réglementaire d'ouverture de chantier a été obtenue le 20 juin 2009. L'entreprise générale a été sélectionnée au cours du premier semestre 2009 et les travaux, d'un montant prévisionnel de 5 M€, ont débuté au cours du second semestre 2009, pour une livraison au cours du second semestre 2010. Après la rénovation de cet immeuble, SIIC de Paris prévoit d'entamer la restructuration d'un autre actif, également acquis en décembre 2005 auprès du Groupe Le Monde et situé au numéro 163 du boulevard Malesherbes.

**TABLE 19. RÉCAPITULATIF DES PRINCIPAUX PROJETS DE RÉNOVATION ENVISAGÉS AU COURS DES PROCHAINS EXERCICES**

Actif	Secteur	Surface rénovée / restructurée prévue	Livraison	Loyer moyen attendu
129, boulevard Malesherbes 75017 Paris	QCA	1.281 m <sup>2</sup>	S2 2010	650 € / m <sup>2</sup> / an
163, boulevard Malesherbes 75017 Paris	QCA	1.613 m <sup>2</sup>	2011	NA
30, rue Notre Dame des Victoires 75002 Paris	QCA	208 m <sup>2</sup>	T1 2010	450 € / m <sup>2</sup> / an
92, avenue de Wagram 75017 Paris	QCA	355 m <sup>2</sup>	T1 2010	540 € / m <sup>2</sup> / an

La rénovation de ces immeubles permet à SIIC de Paris d'envisager une hausse importante des loyers avec plus de 1,1 M€ de loyers supplémentaires en année pleine. L'ensemble des rénovations effectuées par SIIC de Paris contribue également à la hausse de la valeur patrimoniale des actifs.

#### Plus de 14.000 m<sup>2</sup> en développement

L'opération de développement, rue François Ory à Montrouge, dans le département des Hauts-de-Seine, à proximité immédiate du boulevard périphérique et du 14<sup>ème</sup> arrondissement, porte sur la construction de 11.880 m<sup>2</sup> SHON de surface de bureaux, 2.970 m<sup>2</sup> SHON de surface d'activités et environ 300 places de parking. Montrouge est un secteur particulièrement dynamique et attractif en termes de prix au m<sup>2</sup>. En 2009, plusieurs transactions ont été visibles sur ce secteur, dont la plus notable est le rachat en tant qu'utilisateur par le Groupe Crédit Agricole de l'immeuble Evergreen ainsi que des droits à construire s'y rattachant.

Le permis de construire a été obtenu le 23 octobre 2007, et la démolition des bâtiments existants s'est achevée ainsi que le confortement des carrières. Les processus d'appel d'offres

et de consultation des entreprises se sont accomplis en février 2008. Un contractant général a été retenu et les travaux de fondation ont débuté dès le mois d'avril 2008. A fin 2008, l'avancement de la construction se situait au niveau du premier étage. L'opération de développement s'est poursuivie sur l'exercice 2009 conformément au planning initial. La date de livraison finale de l'immeuble, hors restaurant d'entreprise, a eu lieu le 20 janvier 2010. Les derniers aménagements concernant le restaurant d'entreprise nécessiteront trois à quatre mois de travaux complémentaires et seront entrepris en accord avec le futur locataire. Le coût total est estimé à 2,3 M€.

Le loyer annuel moyen attendu pour cet actif est de 390 € / m<sup>2</sup> soit un potentiel de plus de 5,4 M€ de loyers supplémentaires en année pleine à l'horizon 2011.

En ce qui concerne la pré-commercialisation, le Groupe a reçu plusieurs marques d'intérêts, Montrouge étant un marché de report dans le sud de Paris, notamment grâce à l'extension de la ligne 4 du métro. La commercialisation de l'immeuble devrait être achevée pour le troisième trimestre 2010. Une bulle de commercialisation a été installée sur le site et deux agents de premier ordre ont été mandatés.

**TABLE 20. RÉCAPITULATIF DU PROJET DE DÉVELOPPEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2009**

Actif	Secteur	Surface	Livraison	Loyer moyen attendu
8, rue François Ory 92120 Montrouge	1 <sup>ère</sup> couronne	14.038 m <sup>2</sup>	S1 2010	390 € / m <sup>2</sup> / an

L'ensemble des travaux de rénovation et de développement envisagés par SIIC de Paris en 2010 devraient permettre de générer près de 5,5 M€ de loyers supplémentaires en année pleine (hors indexation) et de valoriser au mieux le patrimoine du Groupe.



### \_3. Activité de commercialisation

**A**u cours de l'exercice 2009, SIIC de Paris a commercialisé ou re-commercialisé 3.209 m<sup>2</sup> de surface en comparaison de 10.939 m<sup>2</sup> commercialisés au cours de l'exercice 2008 et de 16.140 m<sup>2</sup> commercialisés au cours de l'exercice 2007.

Les surfaces re-commercialisées, c'est-à-dire n'ayant pas fait l'objet de travaux avant la signature d'un nouveau bail, totalisent 1.069 m<sup>2</sup> et se détaillent comme suit :

- \_348 m<sup>2</sup> de surface commercialisée, soit la totalité de l'immeuble situé 12, rue Le Châtelier, suite à l'anticipation du départ du locataire précédent ;
- \_308 m<sup>2</sup> de surface, libérée au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2009 et relouée dans un délai de deux mois au 9, avenue Percier ;
- \_184 m<sup>2</sup> de surface commerciale relouée au 31-33, rue Danielle Casanova suite à la cession du fonds de commerce par le précédent locataire ;
- \_127 m<sup>2</sup> de surface commercialisée au 2, place Maurice Quentin ;
- \_84 m<sup>2</sup> de surface et 11 parkings commercialisés auprès de deux locataires au 30, rue Notre Dame des Victoires ;
- \_18 m<sup>2</sup> de surface commercialisée au 2, rue du Quatre Septembre.

Concernant la re-commercialisation, une baisse de près de 19,7 % a été constatée sur les loyers contractés au cours de l'exercice 2009 par rapport aux baux initialement en place. Cette réduction de 19,7 % de la valeur faciale du revenu généré par les nouvelles locations, résulte de la dé-corrélation entre la valeur des loyers indexés et leur valeur de marché. Dès lors que les surfaces sont re-commercialisées, les loyers appliqués se rapprochent des prix de marché et un écart significatif apparaît.

Pour ce qui est de l'activité de nouvelle commercialisation après travaux, elle concerne 3 actifs et une surface totale de 2.140 m<sup>2</sup> :

- \_1.700 m<sup>2</sup> de surface commercialisée auprès d'un locataire suite à la rénovation d'une partie de l'actif situé au 47, rue de Monceau ;
- \_273 m<sup>2</sup> de surface commercialisée au 6<sup>ème</sup> étage de l'immeuble situé 4-10, avenue de la Grande Armée suite à la rénovation de cette surface au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2009 ;
- \_167 m<sup>2</sup> commercialisés au 30, rue Notre Dame des Victoires suite à la rénovation des surfaces intervenues au 1<sup>er</sup> trimestre 2009.

A l'inverse de l'activité de re-commercialisation, celle de première commercialisation après travaux génère une amélioration du montant facial des loyers de l'ordre de 30 % par rapport aux derniers loyers enregistrés sur ces mêmes surfaces avant rénovation. Ainsi les 3.209 m<sup>2</sup> de surfaces commercialisées au cours de l'exercice 2009 ont généré un montant total de loyers de 1.397 K€ en valeur annualisée, en progression de 8,9 % par rapport aux précédents loyers.

Par ailleurs, en vue de disposer des actifs résidentiels du portefeuille, l'immeuble du 118-130, avenue Jean Jaurès dans le 19<sup>ème</sup> arrondissement fait l'objet d'une vente à la découpe dont les premiers résultats concrets ont été la vente en 2008 de 10 lots sur les 26 initialement détenus.

En 2009, la vente à la découpe s'est poursuivie avec la cession de 5 lots sur les 16 encore détenus au 31 décembre 2008. Afin de minimiser, sur ce processus de vente, les effets du ralentissement général de l'activité immobilière et résidentielle en particulier, SIIC de Paris a décidé de revoir à la baisse pour environ 8 % la grille des prix de présentation et compte ainsi achever cette opération en 2010. D'ores et déjà 1 vente a été signée en janvier 2010 et 3 promesses de vente sont en cours.



17, RUE LOUIS ROQUIER



22, RUE GUYONEMER

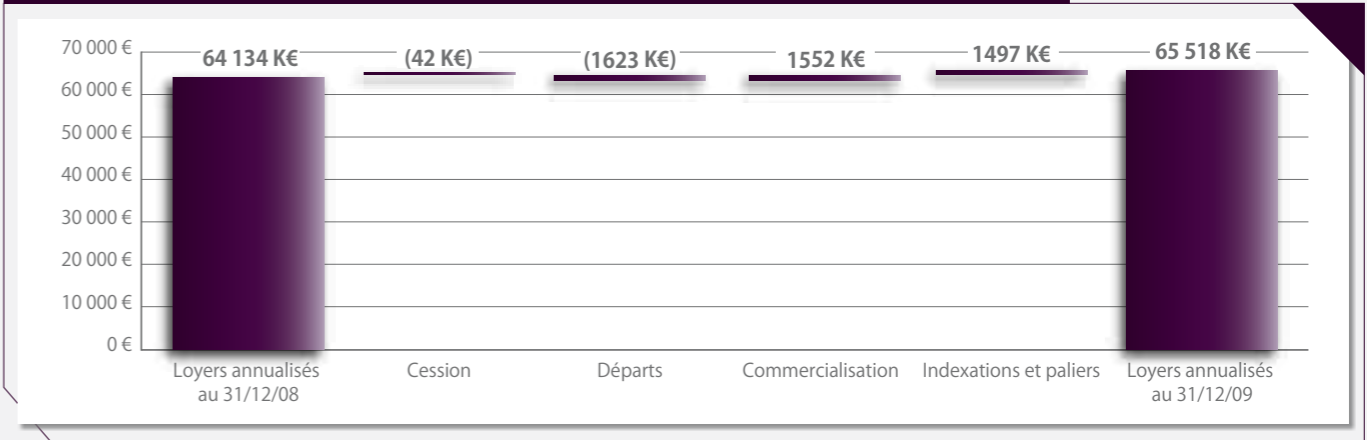
### \_4. Activité locative

#### ÉVOLUTION DES LOYERS

En comparaison absolue, les loyers, en base annuelle, ont globalement augmenté entre 2008 et 2009 de 2,16 % passant de 64.134 K€ à 65.518 K€.

À périmètre constant, ou hors cessions de l'exercice 2009, qui contribuaient pour 42 K€ de loyers en base annuelle au 31 décembre 2008, les loyers sont en hausse de 2,22 % grâce à une commercialisation active à la fois des surfaces vacantes au 31 décembre 2008 ou des surfaces devenues vacantes au cours de l'exercice 2009 puis rénovées. Ainsi, malgré une perte de loyers de 1.623 K€ liée aux départs des locataires au cours de l'exercice 2009, la commercialisation, qui correspond à une surface de 3.255 m<sup>2</sup> soit 2,5 % du patrimoine, pris à bail en 2009 pour un total de 10 baux signés, a porté sur un montant de 1.552 K€. De plus, l'effet favorable de l'indexation des loyers intervient pour 1.497 K€ dans cette hausse des loyers correspondant à 41 % de l'effet d'augmentation globale.

**TABLE 21. ÉVOLUTION DES LOYERS DU GROUPE SIIC DE PARIS AU COURS DE L'EXERCICE 2009**



#### VALEURS LOCATIVES

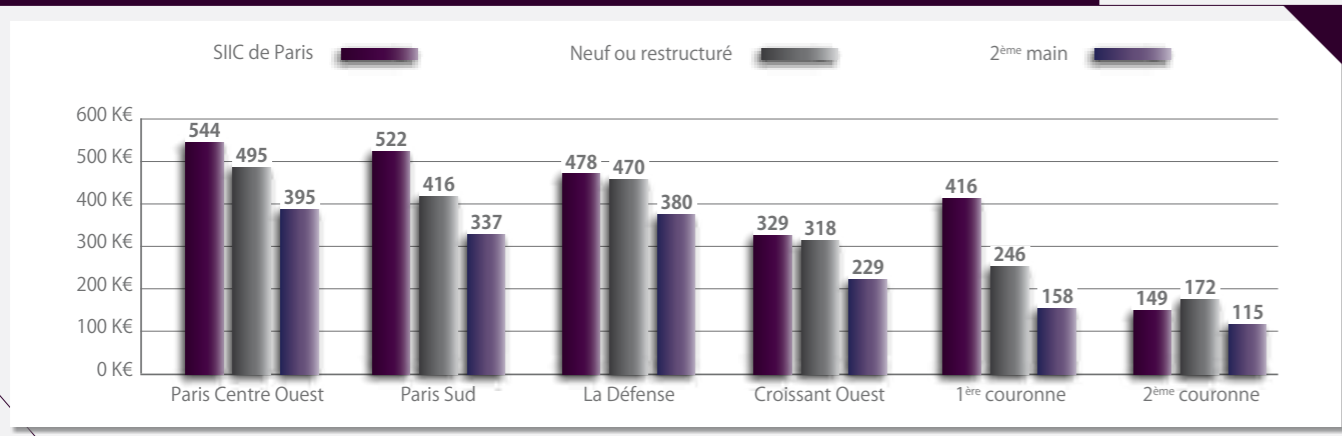
Au 31 décembre 2009, les valeurs locatives du patrimoine du Groupe SIIC de Paris se maintiennent à des niveaux équivalents voire supérieurs à ceux constatés par CBRE - Panel Immostat pour les secteurs géographiques de comparaison : Paris Centre Ouest, Paris Sud, ou encore La Défense.

Concernant la zone de Paris Centre Ouest, où se concentre l'essentiel du patrimoine, les valeurs locatives moyennes de marché s'établissent à 495 € par m<sup>2</sup> pour les bureaux neufs ou restructurés alors même que les valeurs du patrimoine du Groupe SIIC de Paris s'élèvent à 544 € par m<sup>2</sup>. Concernant les données relatives aux immeubles classés en « seconde main », la valeur locative de marché du portefeuille SIIC de Paris est toujours supérieure aux valeurs de marché moyennes. Pour Paris Centre Ouest et Paris Sud, les valeurs de marché moyennes s'établissent à 395 € et 337 € par m<sup>2</sup>, contre respectivement 544 € et 522 € par m<sup>2</sup> pour les immeubles SIIC de Paris.



24, PLACE VENDÔME

**TABLE 22. VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ DES IMMEUBLES DE SIIC DE PARIS PAR RAPPORT AU PANEL IMMOSTAT**



Source : CBRE et Panel Immostat – Market View Ile-de-France / France – Conjoncture Immobilière – 4ème trimestre 2009

**ÉVOLUTION PRÉVISIBLE DES LOYERS EN 2010**

A périmètre constant, SIIC de Paris estime la progression de ses loyers en valeurs annualisées à environ (7,7 %) par an au cours de l'exercice 2010. L'évolution prévue s'estime sur la base de la commercialisation des surfaces vacantes ou devenues vacantes au cours de l'exercice, des surfaces en cours de rénovation, mais également sur la base d'une baisse moyenne de 5 % de l'ICC et de l'impact en année pleine des renégociations de baux intervenues en 2009.

Ces renégociations, effectuées à la demande du locataire sur la base des dispositions de l'article L. 145-39 du Code commerce relatives à la clause d'échelle mobile, ont un impact en année pleine de 1.800 K€. Il est toutefois à signaler que SIIC de Paris a négocié, dans sa recherche constante de sécurisation de ses revenus et en contrepartie de cette baisse de loyer, un allongement ferme de la durée des baux de 6 ans.

Il est à noter également qu'un locataire dont le volume de loyers représente près de 10 % des revenus de location de la Société a invoqué cette clause pour ramener son loyer à un montant de marché. Les négociations sont en cours à cette date.

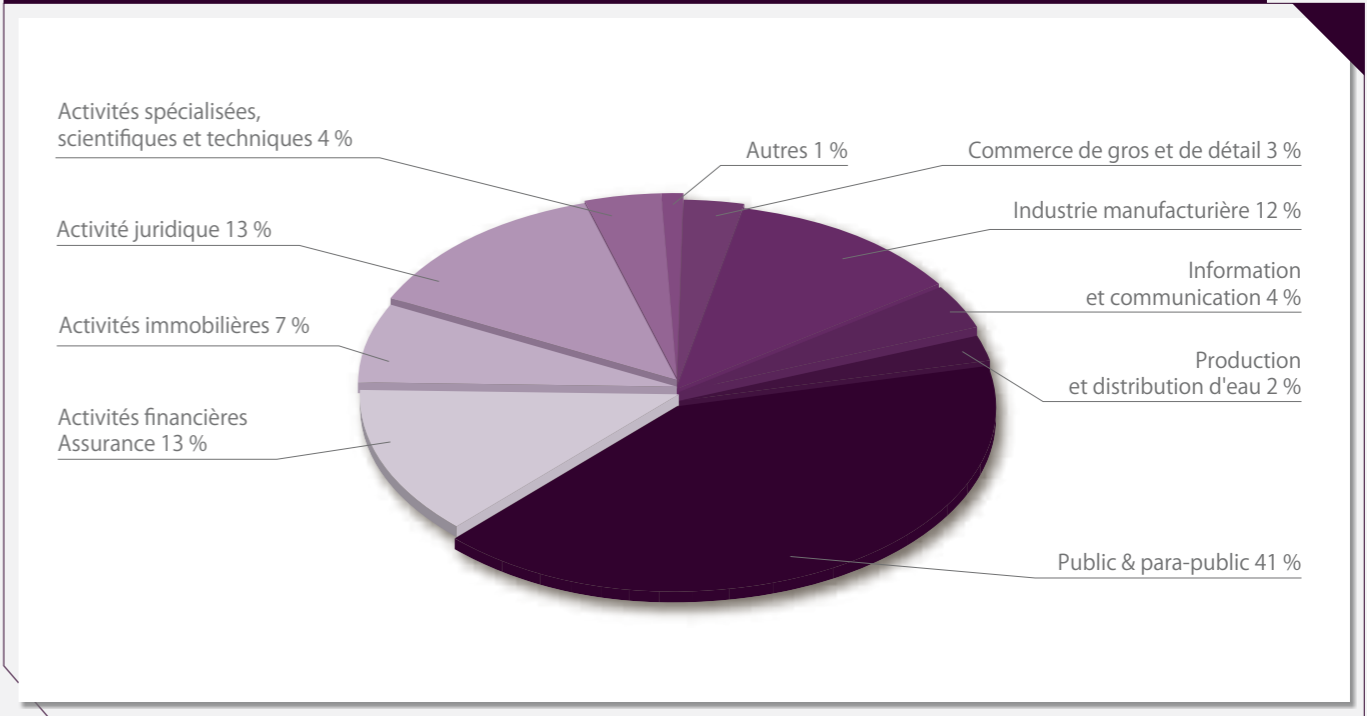
**RÉPARTITION DES LOCATAIRES**

Au 31 décembre 2009, le patrimoine du Groupe SIIC de Paris était occupé par un total de 150 locataires (hormis l'indivision de l'immeuble 191, rue d'Aubervilliers) dont 36 locataires exclusifs de parkings, 19 locataires de commerces et 1 hôtel, 21 locataires résidentiels et 73 locataires de bureaux. Les loyers provenant des surfaces de « Bureaux » représentent 97,3 % des loyers totaux.

A la fin de l'exercice 2009, le premier locataire de la Société représentait 17 % des loyers annuels du Groupe. Il est également précisé que les 5 premiers locataires représentent 53 % des loyers annuels et les 10 premiers locataires représentent 69 % des loyers annuels du Groupe.

La répartition sectorielle des locataires « Bureaux » est représentée ci-après en pourcentage des loyers « Bureaux ». Le secteur le plus dominant est celui du « Public et para-public » représentant 41 % des loyers. Ce secteur est par nature, un secteur peu exposé au risque de défaut de contrepartie. Hormis ce secteur, aucun autre secteur d'activité n'est réellement dominant. Cette répartition fait apparaître une diversité importante des sources de revenus du Groupe SIIC de Paris qui limite l'exposition du Groupe SIIC de Paris aux aléas économiques pouvant toucher certains secteurs.

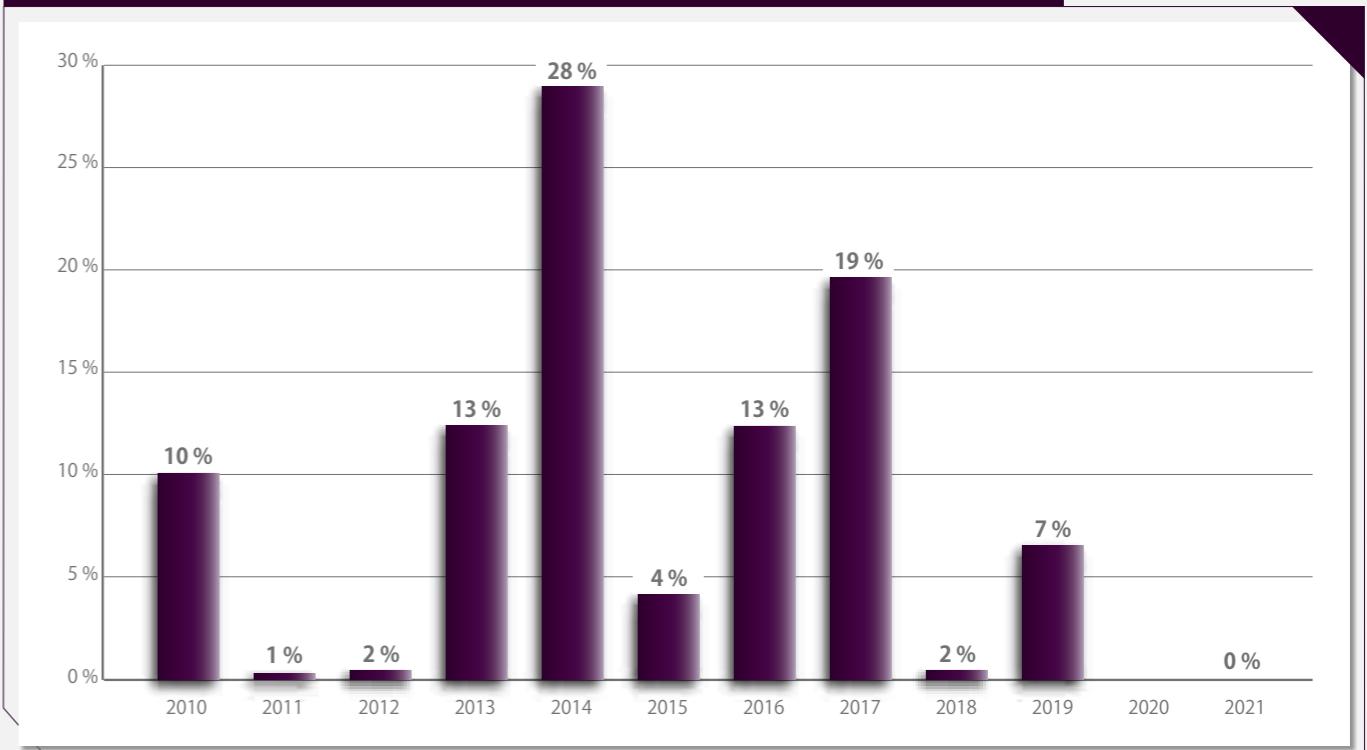
**TABLE 23. RÉPARTITION SECTORIELLE DES LOCATAIRES « BUREAUX » DU GROUPE SIIC DE PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2009**



**DURÉE DES BAUX**

L'étude des baux du portefeuille du Groupe SIIC de Paris fait ressortir une maturité moyenne des baux de 6,1 années. Le Groupe peut, de ce fait, pour les exercices à venir, anticiper une certaine stabilité de ses revenus qui devrait lui permettre de continuer à financer les investissements nécessaires à la valorisation de son patrimoine, comme ceux liés aux travaux de rénovations, par exemple. L'échéancier des dates de fin de baux ci-après fait apparaître que 73 % des revenus locatifs du Groupe SIIC de Paris sont anticipés au-delà de l'année 2013.

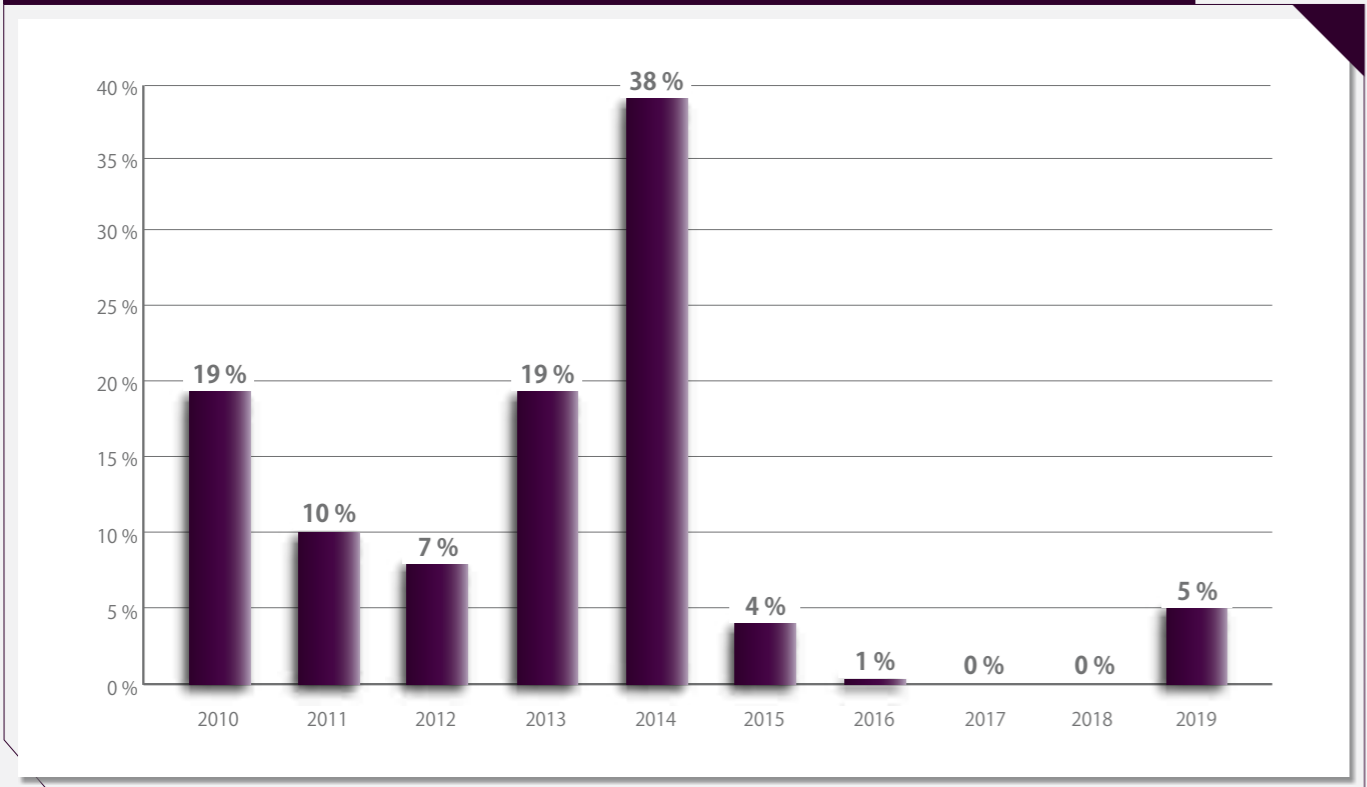
**TABLE 24. RÉPARTITION DES BAUX DU GROUPE SIIC DE PARIS EN FONCTION DE LA DATE DE FIN DES BAUX**



**DATE DE PREMIÈRE ÉCHÉANCE POSSIBLE DES BAUX BUREAUX**

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 2,6 années au 31 décembre 2009 contre 2,2 années au 31 décembre 2008 et une prévision de revenus équivalente à plus de 64 % des loyers au-delà de 2012 contre 51 % au 31 décembre 2008.

**TABLE 25. RÉPARTITION DES BAUX DU GROUPE SIIC DE PARIS EN FONCTION DE LA DATE PREMIÈRE ÉCHÉANCE POSSIBLE**



45-47, RUE DE MONCEAU

## 6.2. PRINCIPAUX MARCHÉS

### \_1. Les marchés sur lesquels SIIC de Paris intervient

Près de 88 % des revenus locatifs nets sont générés dans Paris, l'Ile-de-France (hors Paris) contribuant aux 10 % de revenus locatifs restants.

Compte tenu de la forte prépondérance de la typologie bureau, qui représente près de 96 % des revenus locatifs nets du Groupe SIIC de Paris, une répartition par typologie d'actifs des revenus locatifs n'est pas fondamentale.

**TABLE 26. INFORMATIONS SECTORIELLES - COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ PAR ZONES GÉOGRAPHIQUES**

Compte de résultat par zones géographiques	TOTAL	Paris Centre Ouest	Paris Hors Centre Ouest	Ile-de-France	Province
Revenus locatifs nets	60.166	41.403	11.721	7.005	37
Revenus locatifs	62.785	43.072	12.411	7.255	47
Charges locatives non récupérées	(1.955)	(1.071)	(625)	(249)	(10)
Dont Charges refacturées	8.123	4.686	2.311	1.124	2
Dont Charges refacturables	(8.144)	(4.711)	(2.307)	(1.124)	(2)
Dont Charges non récupérables	(1.934)	(1.046)	(629)	(249)	(10)
Autres produits nets	(609)	(565)	(43)	(1)	-
Dont Charges nettes sur créances douteuses	(737)	(707)	(30)	-	-
Dont Autres produits	141	142	-	(1)	-
Dont Autres charges	(13)	-	(13)	-	-
Frais de gestion	(55)	(33)	(22)	-	-
AUTRES PRODUITS ET CHARGES D'EXPLOITATION	(39.124)	(28.132)	(3.135)	(7.857)	-
Dont Dotations aux amortissements des immeubles de placement	(12.833)	(7.800)	(3.135)	(1.898)	-
Dont Dotation nette aux provisions sur actifs	(26.291)	(20.332)	-	(5.959)	-
Résultat d'exploitation avant frais financiers et charges générales d'exploitation	21.042	13.271	8.586	(852)	37
Répartition des principaux actifs par zones géographiques	TOTAL	Paris.-QCA	Paris Hors QCA	Ile-de-France	Province
Immeubles de placement	879.651	576.358	189.232	113.992	69
Immeubles en développement	61.878	15.474	-	46.404	-
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-
Total du patrimoine (VNC)	941.529	591.832	189.232	160.396	69

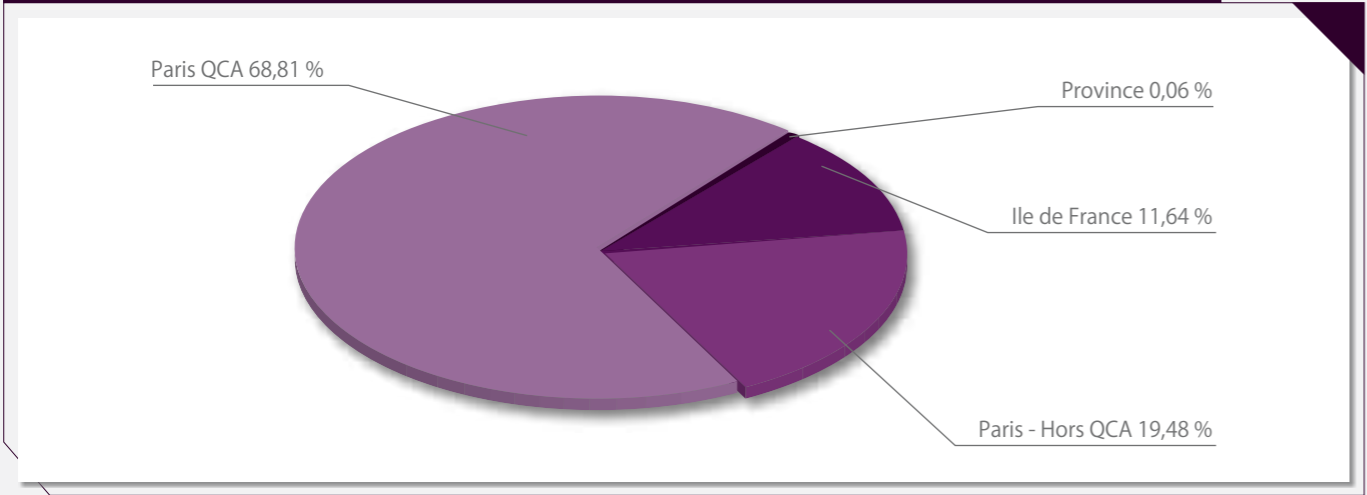


25-27, RUE DES PYRAMIDES



61, RUE DES BELLES FEUILLES

**TABLE 27. RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES REVENUS LOCATIFS NETS**



**\_2. Le marché de bureaux en Ile-de-France**

Comme le précise l'étude de CB Richard Ellis : « Market View : Conjoncture Immobilière, 4<sup>ème</sup> trimestre 2008 », les investissements en Ile-de-France, toutes typologies d'actifs confondus, 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 m<sup>2</sup> 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. 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 m<sup>2</sup>. Les moteurs de la demande resteront : compression des coûts, rationalisations, optimisations et regroupements.

**TABLE 28. DONNÉES CONCERNANT LE MARCHÉ IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2009**

	Transactions (m <sup>2</sup> )	Evol. vs 2008	Offre immédiate (m <sup>2</sup> )	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%
<b>TOTAL IDF</b>	<b>1.810.860</b>	<b>-23%</b>	<b>3.626.000</b>	<b>32%</b>	<b>311 €</b>	<b>-2%</b>	<b>5.187</b>	<b>-39%</b>	<b>6,8%</b>	<b>5,40%</b>	<b>5,50%</b>

Source : Immostat et CBRE (\*)

**\_3. Évènements exceptionnels ayant influencé l'activité**

La Société estime qu'aucun événement exceptionnel n'a influencé l'activité du Groupe SIIC de Paris au cours de l'exercice 2009.

**\_4. Degré de dépendance de SIIC de Paris à l'égard des baux commerciaux**

Comme indiqué au paragraphe 4.3.3. « Réglementation et Risques liés à son évolution » du présent Document de Référence, SIIC de Paris 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. Il est également indiqué au paragraphe 4.1.2. « Risques liés à la commercialisation de surface vacante » que la Société fait ses meilleurs efforts pour minimiser le temps de vacance et commercialiser dans les meilleurs délais et au meilleur loyer les surfaces vacantes. De même, la vacance de surfaces, voire d'immeubles entiers, permet au Groupe d'effectuer des travaux (réhabilitation, rénovation légère ou lourde) et de maintenir progressivement son patrimoine aux plus hautes normes de qualité environne-

mentale et aux meilleurs standards de confort et de sécurité souhaités par les grands utilisateurs. A la suite de travaux, en fonction des cycles économiques et notamment du rapport de l'offre et de la demande, le Groupe peut louer à nouveau les surfaces vacantes à des niveaux de loyers offrant des meilleurs rendements locatifs que par le passé. Les tableaux insérés au paragraphe 6.1.4. « Activité locative » du présent Document de Référence rendent compte des échéances des baux et 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 ces locataires et un suivi des locataires par des professionnels de la gestion d'actifs.



73, RUE D'ANJOU



## 6.5. POSITION CONCURRENTIELLE DE SIIC DE PARIS

Les conditions générales économiques et financières défavorables constatées au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2009 ont entraîné, pour la plupart des foncières, une baisse des valeurs d'expertise de l'ordre de 8 % à 14 % depuis le 31 décembre 2008. Ce retrait a également touché le patrimoine du Groupe, mais ce dans une moindre mesure. En effet, à périmètre constant, la valorisation des actifs au 31 décembre 2009 accuse un recul de seulement 6,7 % par rapport à la valorisation effectuée au 31 décembre 2008, pour s'établir à 1.138 millions d'euros hors droits.

### \_1. Parmi les acteurs du marché de bureaux en Ile-de-France

Pour une analyse des investissements immobiliers réalisés en Ile-de-France en 2009, voir paragraphe 6.2.2. « Le marché de bureaux en Ile-de-France » du présent Document de Référence.

### \_2. Au sein du compartiment SIIC

#### EN TERMES DE CAPITALISATION BOURSIÈRE

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 capitalise au 31 décembre 2009 près de 446 millions d'euros soit 1,0 % du compartiment des SIIC et se situe à la 14<sup>ème</sup> place des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées, les 15 premières SIIC représentant 91 % de la capitalisation boursière du compartiment.

La Société estime que la taille de SIIC de Paris est un atout car elle lui permet de bénéficier d'une bonne visibilité au sein de son compartiment et lui permet également de bénéficier de

synergies de coûts et de conserver des bonnes perspectives en termes de croissance de loyers.

#### EN TERMES DE PATRIMOINE IMMOBILIER

Le patrimoine immobilier du Groupe SIIC de Paris est estimé à 1.138,1 M€ (hors droits) au 31 décembre 2009 pour une surface de 128.678 m<sup>2</sup> composée de 35 actifs et 1.56 parkings (hors actif de Montrouge actuellement en développement et qui totalisera en 2010 une surface de 14.038 m<sup>2</sup> et 304 parkings). Le patrimoine, constitué pour 95 % de surfaces de bureaux, est localisé à hauteur de 83 % des surfaces totales dans Paris, les surfaces restantes étant situées en périphérie de Paris.

Il existe un nombre très limité de sociétés SIIC comparables à SIIC de Paris par leur stratégie d'investissement, concentré sur les surfaces de bureaux situés dans Paris – Quartier Central des Affaires, ainsi que par la taille et la classe d'actifs de leur patrimoine. De fait, la SIIC la plus comparable au Groupe SIIC de Paris reste le groupe Société Foncière Lyonnaise.



85, QUAI ANDRÉ CITROËN



92, AVENUE DE WAGRAM

Société Foncière Lyonnaise détient un patrimoine de 23 immeubles représentant près de 415.000 m<sup>2</sup> dont la répartition sectorielle affiche une concentration « bureaux » (76 % de la valeur d'expertise du patrimoine au 31 décembre 2008) et une concentration géographique « Quartier Central des Affaires et Croissant Ouest / La Défense » pour respectivement 72 % et 17 % soit 89 % en cumulé de la valeur d'expertise du patrimoine au 31 décembre 2009. Au 31 décembre 2009 :

- \_le patrimoine de Société Foncière Lyonnaise est estimé à 3.094 M€ hors droits en baisse de 11 % en comparaison de la valeur d'expertise au 31 décembre 2008,
- \_les loyers sont en hausse de 0,8 % à 183,0 M€,
- \_l'ANR droit inclus est de 43,3 € par action soit une prime de 29 % comparée au cours du 31 décembre 2008 de 33,50 €,
- \_et le ratio loan-to-value s'établit à 34,2 % en hausse par rapport au niveau de 31,5 % du 31 décembre 2008.

Source : Présentation des résultats 2008 de Société Foncière Lyonnaise du 15 février 2010.

Parmi les concurrents du Groupe figurent également des SIIC qui ont une stratégie beaucoup plus diversifiée mais qui détiennent un patrimoine important d'immobilier de bureaux dans le Quartier Central des Affaires telles que Gecina, par exemple :

- \_Gecina détient un patrimoine diversifié sur plusieurs classes d'actifs : bureaux, résidentiel, logistique, santé et hôtels. Son patrimoine de bureaux composé de 125 actifs, évalués à 5.674 M€ soit 50 % du patrimoine total au 31 décembre 2009. Il est localisé pour 29 % dans le croissant ouest, pour 14 % dans d'autres quartiers parisiens et pour 43 % dans le « triangle d'or parisien ». Il contribue à hauteur de 370 M€ de loyers. (Source : Gecina – Présentation des résultats annuels 2009).

D'autres SIIC détiennent un patrimoine comparable à celui du Groupe en termes de localisation et de typologie d'actifs mais leur taille est plus limitée et se rapproche davantage de celle de la filiale SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> :

- \_La Société Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> arrondissements dispose d'un patrimoine, d'une surface supérieure à 56.000 m<sup>2</sup>, composé principalement d'immeubles de bureaux situés dans les 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> arrondissements de Paris. Source : Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> arrondissements.

- \_La Société 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. Source : Immobilière Dassault.

- \_Affiparis, filiale du groupe Affine possède un patrimoine de 18 immeubles dont 6 immeubles parisiens représentent 90 % de la valeur et 84 % des loyers. Le secteur Bureaux représente 96,3 % de la valeur du portefeuille. Les 12 autres immeubles situés en Province, sont actuellement en cours de cession.

- \_Les loyers totalisent 12,6 M€ en année pleine,
- \_La valeur droit inclus du patrimoine locatif s'élève à 218,9 M€,
- \_L'actif net réévalué hors droits est de 32,5 M€ soit 11,2 € par action,

Source : Affiparis, Présentation des résultats annuels 2009 du 09 mars 2010.



126, RUE DE PROVENCE

## 6.6. STRATÉGIE ET VISION D'ENTREPRISE

Contrairement à d'autres foncières, la Société ne souhaite pas diversifier significativement son patrimoine et a vocation à détenir un patrimoine d'actifs de bureaux situés à Paris et majoritairement dans le « Quartier Central des Affaires ». La Société estime que ces actifs présentent des rendements locatifs à long terme intéressants et peu risqués, notamment grâce à un risque de commercialisation faible. Le potentiel de croissance de la valorisation de ces actifs est fonction de la renommée des quartiers d'affaires parisiens et de la pérennité de son attractivité. En d'autres termes, la Société estime que les actifs de bureaux situés dans le Quartier Central des Affaires ou à proximité sont ceux dont la valorisation est la plus à même de résister aux cycles économiques défavorables compte tenu de leur volatilité plus réduite.

Par ailleurs, dans un objectif d'optimisation des charges et des éventuelles dépenses de rénovation ou de réhabilitation, le Groupe privilégie parmi les actifs décrits ci-avant, ceux détenus en pleine propriété et dont la surface est supérieure à 2.000 m<sup>2</sup>. Certaines foncières, notamment de tailles moyennes ou petites, ne peuvent pas se permettre cette stratégie, compte tenu de moyens financiers moindres. Dans le même objectif,

SIIC de Paris privilégie les surfaces locatives mono-locataire et continuera, comme elle l'a fait par le passé à gérer au mieux son risque de contrepartie en maintenant et développant une politique de location de ses actifs auprès de grands comptes. Compte tenu des conditions macro-économiques actuelles défavorables, le plan de cession prévu initialement pour 2008/2010 n'a pu être mené à son terme. De nombreuses réflexions sont en cours afin de le déployer sur la période 2010 – 2012 après réajustement des objectifs aux conditions de marché et compte tenu de la suspension du régime SIIC.

La Société n'entend pas non plus diversifier ses activités et ne souhaite pas, à la différence de certaines sociétés immobilières et de SIIC, développer d'activités de service ou de développement. Si elle entend continuer, de manière opportuniste, à engager de nouveaux projets de développement, comme elle l'a fait pour Montrouge en s'appuyant sur l'expertise du Groupe REALIA, ce type de projets devrait rester exceptionnel compte tenu des dépenses nécessaires et spécifiques, notamment en termes de ressources internes mobilisées pour les mener à bien.



2, RUE DU 4 SEPTEMBRE

# ORGANIGRAMME

7.1. PÉRIMÈTRE DU GROUPE

68

7.2. PRINCIPALES FILIALES

69



## 7.1. PÉRIMÈTRE DU GROUPE

Au 31 décembre 2009, SIIC de Paris détient des participations dans :

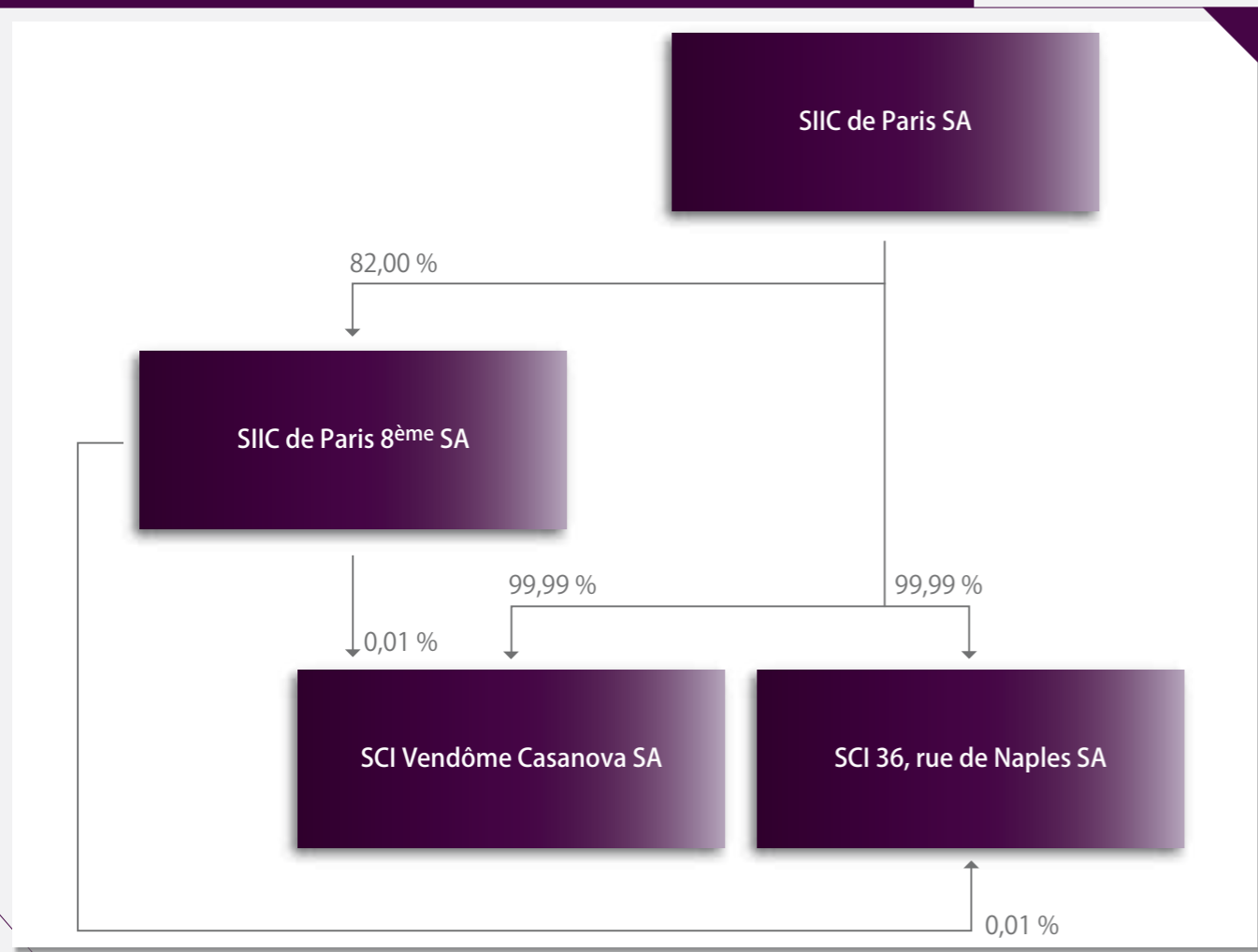
- \_SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>, société d'investissements immobiliers cotée sur le compartiment C d'Euronext Paris, à hauteur de 82,00 % ;
- \_SCI Vendôme Casanova à 99,99 % ;
- \_SCI 36 rue de Naples détenue à 99,99 %.

Les SCI Vendôme Casanova et 36 rue de Naples sont détenues à 0,01 % par SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> SA. Toutes 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.

Il est précisé que le Groupe SIIC de Paris est propriétaire de son siège social situé 24, place Vendôme - Paris 1<sup>er</sup> arrondissement. Plus particulièrement, l'actif situé 22-24, place Vendôme / 31-33, rue Danièle Casanova - Paris 1<sup>er</sup> 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<sup>ème</sup>.

**TABLE 29. DONNÉES CONCERNANT LE MARCHÉ IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2009**



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 ce dernier détenait dans SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> ;
- \_Au cours de l'exercice 2007, le périmètre du Groupe est passé de 7 à 4 sociétés : les 3 SCI acquises auprès d'Icade-Foncière des Pimonts par la Société en 2006 ayant été dissoutes.

Au 31 décembre 2009, SIIC de Paris SA détient 82,00 % du capital de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> et 82,50 % de ses droits de vote (la différence s'expliquant par la détention propre de 60.487 actions par SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>, qui, conformément aux dispositions de l'article L. 225-210 du Code de commerce, ne donnent pas droit aux dividendes et sont privées de droits de vote).

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 ils n'existent ni de droits de vote double, ni d'actions autodétenues.

## 7.2. PRINCIPALES FILIALES

Les filiales de la Société ont toutes la même activité, à savoir la détention à long terme d'immeubles aux fins de location :

- \_SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> possède un patrimoine de 6 actifs, soit 5 immeubles pour une surface totale de 13.766 m<sup>2</sup> et un actif de parkings, valorisé à 124,7 M€ hors droits au 31 décembre 2009, son résultat après impôt à cette date s'établit à 4.488 K€, elle contribue à hauteur de 6.429 K€ aux revenus locatifs nets consolidés du Groupe SIIC de Paris.

\_La SCI 36 rue de Naples détient un immeuble de 2.252 m<sup>2</sup> 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 36 rue de Naples affiche un résultat de 855 K€, elle contribue à hauteur de 1.170 K€ aux revenus locatifs nets consolidés du Groupe SIIC de Paris.

\_La SCI Vendôme Casanova est propriétaire d'un immeuble situé 22-24, place Vendôme et 31-33, rue Danièle Casanova constitué de 2.150 m<sup>2</sup> de bureaux et 184 m<sup>2</sup> 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. La SCI Vendôme Casanova affiche un résultat net de 964 K€ au 31 décembre 2009, elle contribue à hauteur de 1.251 K€ aux revenus locatifs nets consolidés du Groupe SIIC de Paris.

Le détail des participations et des résultats des filiales de SIIC de Paris est indiqué en Note 20 des annexes aux comptes annuels de la Société (voir paragraphe 20.1.1. du présent Document de Référence).



# PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES, USINES ET ÉQUIPEMENTS

8.1. PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES LOUÉES	72
_1. DÉTAILS DES CESSIONS ET ACQUISITIONS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES	74
8.2. FACTEURS ENVIRONNEMENTAUX POUVANT INFLUENCER L'UTILISATION DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	75

## 8.1. PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES LOUÉES

Le patrimoine du Groupe SIIC de Paris totalise 128.678 m<sup>2</sup> répartis sur 37 actifs dont le détail est indiqué ci-après, y compris 2 actifs de parkings. La valeur totale du patrimoine y compris l'opération de développement située à Montrouge en cours de développement, a été estimée par un expert indépendant, CB Richard Ellis. Elle s'établit à 1.205 M€ droits inclus au 31 décembre 2009, soit 1.138 M€ hors droits.

### Expertises immobilières

L'ensemble du patrimoine de SIIC de Paris 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 rapport d'expertise de CB Richard Ellis est repris au Chapitre 23. « Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts ».

La liste des 38 actifs expertisés par CB Richard Ellis au 31 décembre 2009 est présentée ci-après à la Table 32, à laquelle il faut ajouter l'actif situé à Montrouge, rue François Ory, en cours de développement à la date des expertises.

Dans le cadre de la campagne d'expertises au 31 décembre 2009, un échantillon de 8 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.

La liste des 8 actifs visités est la suivante :

- \_rue François Ory - 92120 Montrouge
- \_9, avenue Percier - Paris 8<sup>ème</sup> arrondissement ;
- \_47, rue de Monceau - Paris 8<sup>ème</sup> arrondissement ;
- \_141, boulevard Haussmann - Paris 8<sup>ème</sup> arrondissement ;
- \_22-24, place Vendôme / 31-33, rue Danielle Casanova - Paris 1<sup>er</sup> arrondissement ;

- \_25-27, rue des Pyramides - Paris 1<sup>er</sup> arrondissement ;
- \_163, boulevard Malesherbes - Paris 17<sup>ème</sup> arrondissement ;
- \_73, rue d'Anjou - Paris 8<sup>ème</sup> 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, au 31 décembre 2009, d'un montant de 1.205.317.012 €, et à une valeur vénale nette totale du portefeuille immobilier de SIIC de Paris, au 31 décembre 2009, d'un montant de 1.138.121.000 €.

La Société adhère à la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF).

SIIC de Paris 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 30. TAUX DE RENDEMENT INITIAL ET TAUX DE CAPITALISATION SELON LA CLASSE D'ACTIFS**

	Paris Intra Muros		Ile de France Hors Paris		Province		Ensemble	
	Taux de rendement initial	Taux de capitalisation	Taux de rendement initial	Taux de capitalisation	Taux de rendement initial	Taux de capitalisation	Taux de rendement initial	Taux de capitalisation
Bureaux	5,30 %	5,92 %	6,55 %	6,43 %	na	na	5,45 %	5,97 %
Hôtel	2,90 %	4,75 %	na	na	na	na	2,90 %	4,75 %
Parkings	3,29 %	4,39 %	na	na	na	na	3,29 %	4,39 %
Industriel	7,66 %	8,00 %	na	na	12,36 %	9,00 %	8,16 %	7,15 %
<b>Total</b>	<b>5,27 %</b>	<b>5,90 %</b>	<b>3,18 %</b>	<b>6,64 %</b>	<b>12,36 %</b>	<b>9,00 %</b>	<b>4,87 %</b>	<b>6,00 %</b>
Bureaux	-0,09 %	5,92 %	-0,28 %	6,87 %	na	na	-0,24 %	6,67 %
Hôtel	na	na	na	na	na	na	na	na
Parkings	na	na	na	na	na	na	na	na
Industriel	na	na	na	na	na	na	na	na
<b>Total</b>	<b>-0,09 %</b>	<b>5,92 %</b>	<b>-0,28 %</b>	<b>6,87 %</b>	<b>na</b>	<b>na</b>	<b>-0,24 %</b>	<b>6,67 %</b>

Le Groupe SIIC de Paris est propriétaire de son siège social situé 24, place Vendôme. Plus particulièrement, l'actif situé 22-24, place Vendôme / 31-33, rue Danièle Casanova 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<sup>ème</sup>. Pour l'exercice 2009, les organes de direction de SIIC de Paris n'ont pas, à la date de dépôt du présent document, pris d'engagement ferme sur un quelconque investissement en ce qui concerne l'acquisition de nouveaux actifs. Les engagements fermes pris

au titre des travaux de rénovation sont décrits au paragraphe 5.2.3. « Stratégie d'investissements et engagements fermes » du présent Document de Référence.

Au 31 décembre 2009, le patrimoine immobilier du Groupe SIIC de Paris est composé des actifs suivants :

**TABLE 31. DÉTAILS DU PATRIMOINE DU GROUPE SIIC DE PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2009**

Immeuble	Code Postal	Ville	Bureaux (m <sup>2</sup> )	Commerces (m <sup>2</sup> )	Résidentiel (m <sup>2</sup> )	Autres usages (m <sup>2</sup> )	Parkings (unités)	Surface totale (m <sup>2</sup> )
25-27, rue des Pyramides	75001	Paris	1.915					1.915
2, place Maurice Quentin	75001	Paris	8.554	755		310		9.619
22-24, place Vendôme / 31-33, rue Danielle Casanova	75001	Paris	2.150	184			3	2.334
30, rue Notre-Dame des Victoires	75002	Paris	1.921				32	1.921
2, rue du Quatre Septembre	75002	Paris	3.276	332		715	33	4.323
8, rue Lavoisier	75008	Paris	2.860				17	2.860
47, rue de Monceau	75008	Paris	3.676				26	3.676
124-126, rue de Provence	75008	Paris	2.322			150		2.472
65, rue de Courcelles	75008	Paris	920				10	920
36, rue de Liège	75008	Paris	1.600				6	1.600
10-12-14, rue de Tilsitt	75008	Paris	6.000	260	1.168		98	7.428
Parking Hoche - Carnot - Saint-honoré	75008	Paris					62	na
36, rue de Naples	75008	Paris	2.252				2	2.252
73, rue d'Anjou	75008	Paris	1.203					1.203
85-89, quai André Citroën	75015	Paris	21.797				410	21.797
43-47, avenue de la Grande Armée	75116	Paris	922				24	922
61-63, rue des Belles Feuilles	75116	Paris	11.653				235	11.653
4-10, avenue de la Grande Armée	75017	Paris	1.648					1.648
63 bis, boulevard Bessières	75017	Paris	1.887				50	1.887
92, avenue de Wagram	75017	Paris	2.563				10	2.563
12, rue le Châtelier	75017	Paris	348					348
145 à 151, rue de Courcelles	75017	Paris	4.838				19	4.838
129, boulevard Malesherbes	75017	Paris	1.281					1.281
163, boulevard Malesherbes	75017	Paris	1.613					1.613
191, rue d'Aubervilliers	75018	Paris	2.275					2.275
118-130, avenue Jean Jaurès	75019	Paris			682		18	682
52, avenue des Champs Pierreux	92000	Nanterre	4.631				108	4.631
17, rue Louis Rouquier	92300	Levallois	1.450				17	1.450
22, rue du Capitaine Guynemer	92400	Courbevoie	12.008				188	12.008
191, avenue du Général Leclerc	78220	Viroflay	2.540				54	2.540
Les Cadestaux	13127	Vitrolles	90			163		253
Parkings Haussmann	75008	Paris					70	na
9, avenue Percier	75008	Paris	5.844				8	5.844
142, boulevard Haussmann	75008	Paris	2.101				28	2.101
141, boulevard Haussmann	75008	Paris	1.326				6	1.326
12, boulevard Malesherbes	75008	Paris		150		1.850		2.000
39, avenue Pierre 1er de Serbie	75008	Paris	2.408	87			27	2.495
Total (hors actif de Montrouge en développement)			121.872	1.768	1.850	3.188	1.561	128.678

Les notes 1 à 5 des notes explicatives aux comptes consolidés présentées au paragraphe 20.3. « Règles et méthodes comptables, annexes et notes explicatives » détaillent la comptabilisation des immobilisations de SIIC de Paris au 31 décembre 2009 : la Note 1 concerne les immeubles de placement, la Note 2 les immeubles en développement, la Note 3 les immeubles destinés à la vente, la Note 4 la valeur vénale des immeubles et la Note 5 les immobilisations d'exploitation.

## 1. Détails des cessions et acquisitions des 5 dernières années

**TABLE 32. DÉTAILS DES CESSIONS ET ACQUISITIONS ACQUISITIONS DE L'EXERCICE 2005**

Immeuble	Bureaux (en m <sup>2</sup> )	Commerces (en m <sup>2</sup> )	Autres usages (en m <sup>2</sup> )	Total (en m <sup>2</sup> )	Parkings (en unités)
<b>Acquisitions</b>					
47, rue de Monceau – 75008 Paris	715			715	
73, rue d'Anjou – 75008 Paris	1.203			1.203	
129, boulevard Malesherbes – 75017 Paris	1.281			1.281	
163, boulevard Malesherbes – 75017 Paris 12, rue Ampère – 75017 Paris	2.719			2.719	
<b>Cessions</b>					
52, quai Michelet - 92300 Levallois-Perret	4.546			4.546	112



85, QUAI ANDRÉ CITROËN

**TABLE 33. DÉTAILS DES CESSIONS ET ACQUISITIONS DE L'EXERCICE 2006**

Immeuble	Bureaux (en m <sup>2</sup> )	Commerces (en m <sup>2</sup> )	Autres usages (en m <sup>2</sup> )	Total (en m <sup>2</sup> )	Parkings (en unités)
<b>Acquisitions</b>					
2, place Maurice Quentin – 75001 Paris	8.681	628	310	9.619	
2, rue du Quatre Septembre – 75002 Paris	3.276	331	689	4.296	33
85-89, quai André Citroën – 75015 Paris	21.797			21.797	410
61-63, rue des Belles Feuilles – 75116 Paris	11.653			11.653	235
<b>Cessions</b>					
83, boulevard du Montparnasse – 75006 Paris	1.800			1.800	86

**TABLE 34. DÉTAILS DES CESSIONS ET ACQUISITIONS DE L'EXERCICE 2007**

Immeuble	Bureaux (en m <sup>2</sup> )	Commerces (en m <sup>2</sup> )	Autres usages (en m <sup>2</sup> )	Total (en m <sup>2</sup> )	Parkings (en unités)
<b>Acquisitions</b>					
22, rue du Capitaine Guynemer – 92400 Courbevoie	12.008			12.008	188
<b>Cessions</b>					
14, rue Jacques Bingen – 75017 Paris	380			380	
11, rue Cimara – 75116 Paris			61	61	



36, RUE DE NAPLES

**TABLE 35. DÉTAILS DES CESSIONS ET ACQUISITIONS DE L'EXERCICE 2008**

Immeuble	Bureaux (en m <sup>2</sup> )	Commerces (en m <sup>2</sup> )	Autres usages (en m <sup>2</sup> )	Total (en m <sup>2</sup> )	Parkings (en unités)
<b>Acquisitions</b>					
<b>Cessions</b>					
14, rue Roquépine – 75008 Paris	2.659			2.659	35
47, rue de Monceau – 75008 Paris	85			85	
23, rue de l'Arcade – 75008 Paris			317	317	
60-62, rue d'Hauteville – 75010 Paris	5.390			5.390	42
118-130, avenue Jean Jaurès – 75019 Paris			750	750	7

**TABLE 36. DÉTAIL DES CESSIONS ET ACQUISITIONS DE L'EXERCICE 2009**

Immeuble	Bureaux (en m <sup>2</sup> )	Commerces (en m <sup>2</sup> )	Autres usages (en m <sup>2</sup> )	Total (en m <sup>2</sup> )	Parkings (en unités)
<b>Acquisitions</b>					
<b>Cessions</b>					
12, rue Ampère – 75017 Paris	1.539			1.539	
63 bis, boulevard Bessières – 75017 Paris	956			956	10
118-130, avenue Jean Jaurès – 75019 Paris			212	212	5

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

La connaissance de la Société, aucun facteur de nature environnementale n'a influencé au cours des dernières années ou n'est susceptible d'influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, les opérations du Groupe. Pour plus de détails sur ce point, voir également le paragraphe 4.5.1 « Conséquences environnementales de l'activité » du présent Document de Référence.

# EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT

9.1. SITUATION FINANCIÈRE	78
9.2. RÉSULTAT D'EXPLOITATION CONSOLIDÉ	80
_1. ÉVOLUTION DU RÉSULTAT D'EXPLOITATION CONSOLIDÉ	80
_2. FACTEURS IMPORTANTS INFLUANT SUR LE REVENU D'EXPLOITATION	82
_3. CHANGEMENTS IMPORTANTS DU CHIFFRE D'AFFAIRES NET OU DES PRODUITS NETS CONSOLIDÉS	82
_4. RISQUE DE NATURE GOUVERNEMENTALE, ÉCONOMIQUE, BUDGÉTAIRE, MONÉTAIRE OU POLITIQUE	82





85, QUAI ANDRÉ CITROËN

## 9.1. SITUATION FINANCIÈRE

### COMPTE DE RÉSULTAT ANNUEL CONSOLIDÉ

Les chiffres énoncés ci-après s'entendent en données consolidées. Les règles et méthodes comptables nécessaires à leur élaboration sont indiquées au paragraphe 20.3.4 « Règles et méthodes comptables, annexes et notes explicatives ».

**TABLE 37. COMPTE DE RÉSULTATS ANNUELS CONSOLIDÉS  
AU 31 DÉCEMBRE 2009 DU GROUPE SIIC DE PARIS**

(En milliers d'euros)

	31/12/2009	31/12/2008
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>60.166</b>	<b>61.424</b>
Dont Revenus locatifs	62.785	64.010
Dont Charges locatives non récupérées	(1.955)	(2.598)
Dont Autres produits nets	(609)	62
Dont Frais de gestion	(55)	(50)
<b>Coûts de structure nets</b>	<b>(3.643)</b>	<b>(5.151)</b>
Dont Charges de personnel	(1.554)	(2.433)
Dont Autres charges de structure	(1.943)	(2.628)
Dont Dotation nette aux amortissements et provisions des biens d'exploitation	(146)	(90)
<b>Autres</b>	<b>(39.996)</b>	<b>(40.982)</b>
Dont Dotations aux amortissements des immeubles de placement	(12.833)	(13.957)
Dont Dotation nette aux provisions pour risques et charges	(193)	(1.625)
Dont Dotation nette aux provisions sur actifs	(26.291)	(25.328)
Dont Autres produits et charges	(679)	(72)
<b>Résultat de cessions des immeubles de placement</b>	<b>4.022</b>	<b>20.172</b>
Dont Revenus des cessions d'immeubles de placement	12.348	54.809
Dont Valeur comptable des immeubles de placement cédés	(8.326)	(34.637)
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL NET</b>	<b>20.549</b>	<b>35.463</b>
Coût de l'endettement net	(26.191)	(39.496)
Dont Produits financiers	201	594
Dont Charges financières	(26.392)	(40.090)
Dividendes	35	701
Produits nets sur cessions de titres non consolidés	221	2.949
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT</b>	<b>(5.386)</b>	<b>(383)</b>
Impôt	(580)	482
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>(5.966)</b>	<b>99</b>
Dont Résultat Part du Groupe	(6.751)	(3.017)
Dont Résultat attribuable aux minoritaires	785	3.116
<b>Résultat net par action (en €)</b>	<b>(0,25)</b>	<b>(0,15)<sup>(1)</sup></b>

Note : (1) Publié : (1,59) - Pour information, le résultat par action « publié » au 31/12/2008 est présenté avant division du montant du nominal de l'action par 10 telle qu'approuvée par l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de la société SIIC de Paris SA le 04 mai 2009.

### RÉSULTAT OPÉRATIONNEL

Le résultat opérationnel net baisse de 42 %, passant de 35.463 K€ en 2008 à 20.549 K€ en 2009, la réduction de 29 % des coûts de structure nets ne compensant que partiellement la baisse de 2 % des revenus locatifs nets. La bonne performance de l'exploitation courante - hors cession d'immeubles - est obérée par la baisse de valeur des actifs et la provision pour dépréciation de (26.291 K€) qui en résulte, le volume plus faible en 2009 qu'en 2008 des cessions d'immeubles ne compense pas ces impacts sur le résultat opérationnel. Cette dépréciation, constatant la baisse non définitive et non irréversible de l'évaluation de certains immeubles patrimoniaux résulte de la dégradation du marché immobilier en 2009.

### RÉSULTAT FINANCIER

En 2009, le coût de l'endettement net consolidé a diminué de 33,7 % par rapport à 2008, pour passer de (39.496 K€) à (26.191 K€). Les raisons en sont l'effet en année pleine du remboursement le 30 juin 2009 du prêt intragroupe de 118 M€, la baisse des niveaux de taux d'intérêts variables et l'effet de l'amortissement de certains emprunts :

- \_ Conformément au contrat de Prêt LCF / Natexis contracté en janvier 2000, en juin 2009, SIIC de Paris a amorti totalement 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<sup>ème</sup> arrondissement.
- \_ Conformément aux contrats de Prêt Eurohypo, SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> a amorti en partie le principal, pour un montant total de 671 K€.
- \_ Conformément aux dispositions de l'acte de prêt du 27 avril 2008, SIIC de Paris a procédé, au 30 juin et au 31 décembre 2009, à 2 amortissements anticipés volontaires pour, respectivement, 12,5 M€ et 1,3 M€.
- \_ Lors de l'augmentation de capital de juin 2009, REALIA a souscrit à l'augmentation de capital pour un montant de 118 M€ par voie de compensation de créance du prêt de 118 M€.

SIIC de Paris étant entièrement financée à taux variable, et malgré les instruments de couverture qu'elle détient, l'impact net dans les comptes consolidés de la baisse des taux peut être estimé à environ 10 M€ sur l'exercice 2009. Ainsi entre le 31 décembre 2008 et le 31 décembre 2009, le taux EURIBOR 3 mois est passé de 2,892 % à 0,700 %, baissant de 219,2 points de base.

**TABLE 38. RÉSULTAT FINANCIER CONSOLIDÉ  
DU GROUPE SIIC DE PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2009**

(En milliers d'euros)

	31/12/2009	31/12/2008
<b>Produits financiers</b>	<b>201</b>	<b>594</b>
Intérêts et produits assimilés (dont produits de trésorerie)	201	258
Intérêts sur actifs financiers disponibles à la vente		336
Intérêts et produits sur instruments financiers		
<b>Charges financières</b>	<b>(26.392)</b>	<b>(40.090)</b>
Intérêts et charges assimilées	(26.334)	(39.599)
Intérêts sur actifs financiers disponibles à la vente	(22)	(308)
Intérêts et charges sur instruments financiers		
Part inefficace des swaps de couverture		(99)
Impôts, commissions, courtages sur cessions de titres	(36)	(84)
<b>Coût de l'endettement net</b>	<b>(26.191)</b>	<b>(39.496)</b>



92, AVENUE DE WAGRAM

RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ

Le résultat net après impôt consolidé s'établit à (5.966 K€) au 31 décembre 2009 contre 98 K€ à fin 2008. La réduction du coût de l'endettement de 34 % et des coûts de structure nets de 29 % est obérée par la baisse de valeur des actifs du portefeuille et de la provision pour dépréciation qui en résulte soit (26.291 K€) à comparer à (25.328 K€) au

31 décembre 2008. Le volume plus faible en 2009 qu'en 2008 des cessions d'immeubles ne compense pas ces impacts sur le résultat net consolidé. Cette dépréciation, constatant la baisse non définitive et non irréversible de l'évaluation de certains immeubles patrimoniaux résulte de la dégradation du marché immobilier en 2009.

## 9.2. RÉSULTAT D'EXPLOITATION CONSOLIDÉ

### \_1. Évolution du résultat d'exploitation consolidé

REVENUS LOCATIFS NETS

Les revenus locatifs nets consolidés de l'exercice 2009 connaissent une légère inflexion de l'ordre de 2,0 % par rapport à l'exercice 2008, celle-ci s'expliquant par l'effet en année pleine des cessions de 2008, et notamment des actifs situés 14, rue Roquépine – Paris 8<sup>ème</sup> arrondissement et 60-62, rue d'Hauteville - Paris 10<sup>ème</sup> arrondissement. A périmètre constant la Société a enregistré une progression de 2,2 % de ses revenus locatifs : l'effet en année pleine des départs de l'exercice 2008, et l'effet des départs de l'exercice 2009, sont globalement compensés par les commercialisations de l'exercice 2008 et de l'exercice 2009.



145, RUE DE COURCELLES



126, RUE DE PROVENCE

TABLE 39. REVENUS LOCATIFS NETS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2009

(En milliers d'euros)

	31/12/2009	31/12/2008
Revenus locatifs	62.785	64.010
Charges locatives non récupérées	(1.955)	(2.598)
Dont Charges refacturées	8.123	7.753
Dont Charges refacturables	(8.144)	(7.749)
Dont Charges non récupérables	(1.934)	(2.602)
Autres produits nets	(609)	62
Dont Charge nette sur créances douteuses	(737)	(83)
Dont Autres produits	141	263
Dont Autres charges	(13)	(118)
Frais de gestion	(55)	(50)
<b>Total Revenus locatifs nets</b>	<b>60.166</b>	<b>61.424</b>

COÛTS DE STRUCTURE NET

La baisse des coûts de structure nets consolidés entre les 31 décembre 2008 et 2009 est de 29,28 %, et est principalement due à la réduction de 36 % des charges de personnel et la réduction de 24 % des frais administratifs. Les causes principales en sont un moindre recours aux prestataires extérieurs et une politique salariale rigoureuse.

TABLE 40. COÛTS DE STRUCTURE NETS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2009

(En milliers d'euros)

	31/12/2009	31/12/2008
Charges de personnel	(1.554)	(2.433)
Autres charges de structure	(1.943)	(2.628)
Dont Frais administratifs	(1.819)	(2.395)
Dont Impôts, taxes et versements assimilés	(124)	(233)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	(146)	(90)
<b>Total Coûts de structure nets</b>	<b>(3.643)</b>	<b>(5.151)</b>

## \_2. Facteurs importants influant sur le revenu d'exploitation

Le maintien de la performance de l'exploitation courante consolidée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009 décrite ci-avant (maintien des revenus locatifs nets et baisse des coûts de structure nets) a été obérée par la baisse de valeur des actifs du portefeuille et la provision pour dépréciation qui en résulte et qui s'élève à (26.291 K€). Cette dépréciation, constatant la baisse non définitive et non irréversible de l'évaluation de certains immeubles patrimoniaux résulte de la dégradation du marché immobilier qui s'est poursuivie au cours de l'exercice 2009.

Au 31 décembre 2009, sur la base des valeurs d'expertise visées au paragraphe 6.1.1. « *Valorisation du patrimoine* » du Document de Référence 2009, la valeur d'utilité du patrimoine immobilier de SIIC de Paris est globalement nettement supérieure à la valeur nette comptable correspondante. Toutefois, la valeur d'utilité au 31 décembre 2009 de trois actifs acquis récemment par la Société, à savoir l'immeuble du 61-63 rue des Belles Feuilles (acquis vers la fin de l'exercice clos le 31 décembre 2006), et les immeubles du 2 rue du Quatre Septembre et du 22 rue Guynemer (tous deux acquis au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2007) est inférieure à leur

valeur nette comptable au 31 décembre 2009. Pour ces trois actifs, cette différence entre la valeur d'utilité et la valeur nette comptable résulte de la hausse générale des taux de capitalisation, en particulier pour les actifs acquis le plus récemment dont la valeur nette comptable est proche de leur valeur d'acquisition. La hausse des taux de capitalisation, pour l'exercice clos au 31 décembre 2009, représente respectivement 55, 60 et 20 points de base.

Au regard des taux de capitalisation au 31 décembre 2009, les valeurs nettes comptables consolidées au 31 décembre 2009 sont supérieures de 6,81 % (concernant le 61-63 rue des Belles Feuilles), 18,33 % (concernant le 2 rue du Quatre Septembre) et 5,86 % (concernant le 22 rue Guynemer) aux valeurs d'expertise correspondantes. La différence entre les valeurs nettes comptables et les valeurs d'utilité représente pour ces trois actifs un montant total de 26.291 K€. Par conséquent, la somme des dépréciations sur ces trois actifs a fait l'objet d'une provision globale à hauteur de 26.291 K€ à hauteur de la différence constatée. Cette provision pourra toutefois, conformément aux règles comptables applicables, faire l'objet d'une reprise totale ou partielle en cas d'amélioration des conditions de marché.

## \_3. Changements importants du chiffre d'affaires net ou des produits nets consolidés

Comme décrit ci-avant, le chiffre d'affaires consolidé du Groupe provient, pour sa partie récurrente, des revenus locatifs nets consolidés qui sont au 31 décembre 2009 en baisse de 2,0 % par rapport au 31 décembre 2008. Cette baisse s'explique principalement par l'effet en année pleine des cessions intervenues au cours de l'exercice 2008.

Par ailleurs, les opérations de cessions d'immeubles de placement, menées au cours de l'exercice 2009, ont contribué pour 12.348 K€ au chiffre d'affaires consolidé de la Société. Il est précisé, que contrairement à l'exercice 2008, au cours de l'exercice 2009, il n'y a pas eu de cessions de titres de participations financières

## \_4. Risque de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique

Comme expliqué auparavant au paragraphe 4.3.1. « *Risque de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique* » du présent Document de Référence, la Société n'identifie pas à ce jour de facteur spécifique de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique pouvant influencer sensiblement, de manière directe

ou indirecte, sur les opérations du Groupe SIIC de Paris. La Société est toutefois exposée aux risques de modifications législatives et réglementaires, notamment en matière fiscale, mentionnés au paragraphe 4.3. « *Risques juridiques, réglementaires et fiscaux* » du présent Document de Référence.



43-47, AVENUE DE LA GRANDE ARMÉE



2, RUE DU 4 SEPTEMBRE

# TRÉSORERIE ET CAPITAUX

10.1. CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS	86
10.2. SOURCE, MONTANT ET DESCRIPTION DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS	87
10.3. CONDITIONS D'EMPRUNT ET STRUCTURE DE FINANCEMENT	88
_1. STRUCTURE DE LA DETTE CONSOLIDÉE AU 31 DÉCEMBRE 2009	88
_2. RATIO LOAN-TO-VALUE	91
_3. ACTIF NET RÉÉVALUÉ	91
10.4. RESTRICTION ÉVENTUELLE À L'UTILISATION DE CAPITAUX	92
10.5. SOURCES DE FINANCEMENT ATTENDUES POUR HONORER LES ENGAGEMENTS PRIS	93

## 10.1. CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

TABLE 41. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES

(En milliers d'euros)

	Capital	Primes liées au capital	Réserves	Actifs financiers disponibles à la vente	Couverture de flux de trésorerie	Actions propres	Total	Intérêts non contrôlant	Total Capitaux propres
Au 31 décembre 2007	31.239	42.779	233.112	1.343	(4.296)	(3.993)	300.184	10.040	310.224
Correction d'ouverture (1)			349	8	3		360	(360)	-
Au 31 décembre 2007 corrigé	31.239	42.779	233.461	1.351	(4.293)	(3.993)	300.544	9.680	310.224
Distribution de dividendes			(14.407)				(14.407)		(14.407)
Total du résultat global pour la période			(3.018)	(1.350)	(19.073)		(23.441)	2.813	(20.628)
Titres d'autocontrôle			(1.807)			1.763	(44)	(9)	(53)
Ajustement du partage groupe/minoritaire			27				27	(27)	-
Autres			(4)				(4)	(1)	(5)
Au 31 décembre 2008	31.239	42.779	214.252	1	(23.366)	(2.230)	262.675	12.456	275.131
Augmentation de capital	12.387	119.453					131.840		131.840
Distribution de dividendes			(3.386)				(3.386)	(2.249)	(5.635)
Total du résultat global pour la période			(6.751)		(4.016)		(10.767)	768	(9.999)
Titres d'autocontrôle			41			-	41	9	50
Ajustement du partage groupe/minoritaire			(3)		1		(2)	2	-
Autres			99		(99)		-		-
Au 31 décembre 2009	43.626	162.232	204.252	1	(27.480)	(2.230)	380.401	10.986	391.387

Le tableau de variation des capitaux propres consolidés présenté ci-avant montre une situation au 31 décembre 2009 qui s'établit à 391.387 K€ contre 275.131 K€ au 31 décembre 2008. Cette augmentation des capitaux propres résulte de l'augmentation de capital de 131.840 K€, et est contrastée par une distribution de dividendes de (5.635 K€), la mauvaise performance sur l'exercice du résultat de (6.751 K€) et la baisse de la valorisation des instruments financiers de couverture pour (4.016 K€).



10-12, RUE DE TILSIT

## 10.2. SOURCE, MONTANT ET DESCRIPTION DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

TABLE 42. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS DE SIIC DE PARIS

(En milliers d'euros)

	31/12/2009	31/12/2008
<b>I. Flux de trésorerie des activités opérationnelles</b>		
Résultat net avant impôt et avant intérêts nets	20.734	38.227
Dotation nette aux amortissements et provisions sur actifs immobilisés	39.271	39.375
Dotation nette aux provisions pour risques et charges	203	1.525
Plus-values de cessions	(4.023)	(22.587)
Effet d'actualisation	-	-
Ajustement de Juste Valeur	-	99
Autres éléments non cash	(58)	61
<b>Marge brute d'autofinancement</b>	<b>56.127</b>	<b>56.700</b>
Impôts - remboursement (paiement)	(451)	785
Incidence de la variation du BFR	(2.341)	(6.051)
<b>Total des flux de trésorerie opérationnels</b>	<b>53.335</b>	<b>51.434</b>
<b>II. Flux de trésorerie des activités d'investissement</b>		
Acquisitions et travaux - immeubles de placement	(29.358)	(17.403)
Acquisitions d'immobilisations d'exploitation	(551)	(324)
Acquisitions de titres de participation	-	-
Cessions d'immeubles de placement	12.214	54.774
Cessions d'immobilisations d'exploitation	-	15
Cession de titres de participation	-	22.994
Impôt sur cession de titres de participation	(2.521)	
Flux net affecté aux opérations sur actions propres	50	(53)
Dividendes reçus	35	701
<b>Total des flux de trésorerie d'investissement</b>	<b>(20.131)</b>	<b>60.704</b>
<b>III. Flux de trésorerie des activités de financement</b>		
Augmentation de capital	131.840	-
Souscription d'emprunts et de dettes financières	-	20.000
Remboursement d'emprunts et de dettes financières	(30.463)	(35.007)
Variation des découverts bancaires	4.152	(9.857)
Intérêts versés nets	(28.157)	(43.303)
Dividendes distribués	(5.634)	(14.407)
Prélèvement 20% sur Dividendes distribués (1)	(1.164)	
Augmentation des dettes auprès des actionnaires	-	-
Remboursement des dettes auprès des actionnaires	(118.000)	(11.022)
Autres variations financières	(26)	-
<b>Total des flux de trésorerie de financement</b>	<b>(47.452)</b>	<b>(93.596)</b>
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>(14.248)</b>	<b>18.542</b>
<b>Trésorerie à l'ouverture</b>	<b>32.405</b>	<b>13.863</b>
<b>Trésorerie à la clôture</b>	<b>18.157</b>	<b>32.405</b>
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>(14.248)</b>	<b>18.542</b>

Note : (1) Le prélèvement de 20% concerne les dividendes reçus de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> par SIIC de Paris du fait d'une participation au capital de cette dernière supérieure à 10% de REALIA Patrimonio SLU.



**FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS CONSOLIDÉS**

La marge brute d'autofinancement est en stagnation, (1,01 %) passant de 56.127 K€ à 56.700 K€ notamment grâce au retraitement des plus-values de cessions qui passe de (22.587 K€) au 31 décembre 2008 à (4.023 K€) au 31 décembre 2009. Les flux de trésorerie opérationnels consolidés sont en croissance de 3,7 % comparés à 2008. Cette hausse s'explique principalement par la baisse significative, soit (61,3 %), de la variation du besoin en fonds de roulement qui passe de (6.051 K€) à (2.341 K€).

**FLUX DE TRÉSORERIE D'INVESTISSEMENT CONSOLIDÉS**

Les flux de trésorerie d'investissement consolidés sont en forte baisse passant de 60.704 K€ au 31 décembre 2008 à (20.131 K€) au 31 décembre 2009. En 2008, les flux de trésorerie d'investissement consolidés avaient été l'objet d'une variation positive importante. Au cours de l'exercice 2009, les investissements liés aux acquisitions et aux travaux sont en augmentation de 68,7 % passant de (17.403 K€) à (29.358 K€), les cessions d'immeubles de placement sont réduits de 77,7 % passant de 54.774 K€ à 12.214 K€, et les cessions de titres de participations sont nulles au 31 décembre 2009, alors qu'elles représentaient 22.994 K€ au 31 décembre 2008.

**FLUX DE TRÉSORERIE DE FINANCEMENT CONSOLIDÉS**

Les flux de trésorerie de financement consolidés font état d'une variation négative en 2009 (47.452 K€). Pour sa part dans l'augmentation de capital de 132.580 K€ (soit 131.840 K€ net des frais), REALIA a souscrit par compensation de créances pour un montant de 118.000 K€, ce montant apparaissant au poste « Remboursement des dettes auprès des actionnaires ». Le solde a été souscrit par les actionnaires minoritaires en numéraire à hauteur de 14.600 K€, 14.300 K€ souscrits par 2.201 SLU et Garber Investment BV. La variation négative des flux de trésorerie de financement s'explique également par le remboursement d'emprunts et de dettes financières pour (30.463 K€) et le versement d'intérêts pour (28.157 K€) et de dividendes pour (5.634 K€). Comparées à l'exercice 2008, les flux de trésorerie de financement sont en baisse de 49,3 %.

**VARIATION DE TRÉSORERIE**

En somme, à la clôture de l'exercice 2009, la trésorerie du Groupe SIIC de Paris s'élève à 18.157 K€, soit la trésorerie constatée à fin 2008 de 32.405 K€, réduite de la variation de trésorerie négative en 2008 de 14.248 K€.

## 10.3. CONDITIONS D'EMPRUNT ET STRUCTURE DE FINANCEMENT

### \_1. Structure de la dette consolidée au 31 décembre 2009

Au 31 décembre 2009, les emprunts auprès des établissements de crédits s'élèvent à 542.854 K€, soit une réduction de 26.338 K€ ou 4,6 %, comparé à 569.192 K€ au 31 décembre 2008.

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 par SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> :

\_ Conformément au contrat de Prêt LCF / Natexis contracté en janvier 2000, en juin 2009, SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> a amorti totalement 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<sup>ème</sup> arrondissement.

\_ Conformément aux contrats de Prêt Eurohypo, SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> a amorti en partie le principal, pour un montant total de 671 K€.

Le montant de 20.969 K€, soit l'ensemble des prêts Eurohypo est composé pour 20.292 K€ de prêts long terme dont 13.783 K€ garantis par des suretés réelles consenties aux banques.

De plus, SIIC de Paris a procédé à plusieurs amortissements anticipés partiels de l'emprunt syndiqué de 545 M€ :

\_ Conformément aux dispositions de l'acte de prêt du 27 avril 2007, SIIC de Paris a procédé, au 30 juin 2009 et au 31 décembre 2009, à des amortissements anticipés pour 1.825 K€ et 7.300 K€ respectivement.

\_ De plus, elle a procédé à un amortissement anticipé volontaire de 13.455 K€ résultant des cessions d'immeubles intervenues au cours de l'exercice 2008.

Le découvert autorisé à SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> par Banque Palatine, a été renouvelé jusqu'au 31 juillet 2010. Au 31 décembre 2009, SIIC de Paris présente une position de découvert positive de 4.152 K€. Celui-ci porte intérêt au taux EURIBOR augmenté d'une marge fixe de + 0,50 %. Malgré l'augmentation de ce découvert, la charge d'intérêts est nulle, puisque le découvert a été tiré à la clôture de l'exercice.

Les caractéristiques de la dette de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> au 31 décembre 2009 sont les suivantes :

**TABLE 43. DÉTAIL DE L'ENDETTEMENT DU GROUPE SIIC DE PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2009**

Prêt / Crédit	Date de début	Date de fin	Intérêts 2009 (K€)	Dette 2009 (K€)	% de la dette totale au 31/12/2009	Taux d'intérêt	Amortissement futur	Acquisition financée
Prêt Natixis LCF SDP 8	31/01/2000	30/06/2009	122	0	0,0 %	EURIBOR 3M + 0,65 %	na	9, avenue Percier
dont Prêt LCF SDP 8	31/01/2000	30/06/2009	20	0	0,0 %	EURIBOR 3M + 0,65 %	na	9, avenue Percier
dont Prêt Natexis SDP 8	31/01/2000	30/06/2009	102	0	0,0 %	EURIBOR 3M + 0,65 %	na	9, avenue Percier
Prêt EuroHypo N° 43 SDP 8	23/12/1999	23/12/2011	30	1.258	0,2 %	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	21/06/2000	21/06/2012	173	7.186	1,3 %	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 <sup>er</sup> de Serbie
Prêt EuroHypo N° 77 SDP 8	22/01/2001	22/01/2013	92	3.875	0,7 %	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	10/03/2003	10/03/2015	205	8.650	1,6 %	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	06/07/2009	31/07/2010	0	4.152	0,8 %	EURIBOR 3M + 0,50 %	na	na
Prêt Pool Bancaire Caja Madrid	27/04/2007	24/04/2017	24.482	517.733	95,4 %	EURIBOR 3M + 0,75 %	na	na
<b>Total</b>			<b>25.226</b>	<b>542.854</b>	<b>100 %</b>			



A titre de rappel, le 27 avril 2007, SIIC de Paris a contracté auprès d'un pool bancaire de seize établissements, dont le chef de file est Caja Madrid, un prêt de 545 M€ visant à consolider l'intégralité de son endettement pour une durée de dix ans. Ce prêt porte intérêt au taux Euribor augmenté d'une marge fixe de 0,75 % à partir du 1er janvier 2008 (0,85 % jusqu'au 31 décembre 2007). Pour se prémunir contre la hausse des taux d'intérêts sur les prochains exercices, le Groupe a procédé, en juin 2007 à l'acquisition d'instruments financiers de couverture portant sur un montant de 327 M€ sous forme de 8 contrats swaps pour une durée de sept ans. Au 31 décembre 2009, leur efficacité a été mesurée. La couverture constituée de 8 swaps est d'un montant total de 318,6 M€. A cette date, la juste valeur des swaps s'élève à (27.766 K€), la part inefficace de cette couverture, soit 0 K€ au 31 décembre 2009 contre (99 K€) au 31 décembre 2008, ayant été comptabilisée en résultat financier.

A titre de rappel, en juin 2009, la Société a procédé à une augmentation de capital de 132,5 M€. REALIA a souscrit à l'augmentation de capital pour un montant de 118 M€ par voie de compensation de créance du prêt de 118 M€. Cette opération a permis à SIIC de Paris de renforcer ses fonds propres et de diminuer le niveau de sa dette tout en permettant d'améliorer ses ratios, de Loan-to-Value et de couverture du service de la dette, relatifs aux dispositions du contrat de financement du groupe de SIIC de Paris. Dans les comptes consolidés de SIIC de Paris, la charge financière est comptabilisée pour (26.392 K€), car la charge financière effectivement payée aux établissements bancaires, soit (27.750 K€), prend en compte 1.358 K€, correspondant à des ajustements de consolidation, constitués essentiellement de la déduction des frais financiers activés sur les immeubles en développement.

**TABLE 44. RATIO D'ENDETTEMENT NET BANCAIRE (HORS DROITS ET DROITS INCLUS) DE SIIC DE PARIS AU COURS DES 3 DERNIERS EXERCICES**

(En milliers d'euros)

	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007	Variation
Crédit Syndiqué long terme	517.733	539.687	539.144	-21.954
Autres prêts long terme	20.969	29.478	31.412	-8.509
Autres crédit	4.152	27	23.669	4.125
<b>Total Dette Brute</b>	<b>542.854</b>	<b>569.192</b>	<b>594.225</b>	<b>-26.338</b>
Trésorerie	18.157	32.405	13.863	-14.248
<b>Dette nette</b>	<b>524.697</b>	<b>536.787</b>	<b>580.362</b>	<b>-12.090</b>
Valorisation Droit Inclus des Actifs	1.205.317	1.299.190	1.461.402	-93.873
<b>Ratio d'endettement net bancaire (Droits Inclus)</b>	<b>43,53 %</b>	<b>41,32 %</b>	<b>39,71 %</b>	<b>+ 221 pb</b>
Valorisation Hors Droit des Actifs	1.138.121	1.232.860	1.386.467	-94.739
<b>Ratio d'endettement net bancaire (Hors Droit)</b>	<b>46,10 %</b>	<b>43,54 %</b>	<b>41,86 %</b>	<b>+ 256 pb</b>
Maturité Moyenne (années)	6,5	7,1	7,8	

En 2009, la maturité moyenne de la dette consolidée du Groupe est de 6,5 années contre 7,1 années en 2008 et 7,8 années en 2007. Le taux spot moyen de refinancement de la Société est passé de 3,815 % pour la période 2008 à 2,092 % pour la période 2009. 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<sup>ème</sup>. Ce montant 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. Le compte courant existant entre SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> et SIIC de Paris a généré sur l'exercice 1.832,00 € de charges financières. Les caractéristiques de ce compte courant sont détaillées au Chapitre 19 « Opérations avec des apparentés ».



## 2. Ratio loan-to-value

Le ratio loan-to-value passe de 50,4 % au 31 décembre 2008 à 43,5 % au 31 décembre 2009 en valeur du patrimoine droits inclus. Cette baisse résulte de la réduction de 21,0 % de la dette brute passant de 687.192 K€ en 2008 à 542.854 K€ en 2009, et ce grâce, notamment, à l'augmentation de capital réalisée en juin 2009. La réduction de la valeur droits inclus du portefeuille de 7,1 %, soit (93.873 K€), et la diminution de la trésorerie disponible, soit (14.248 K€), limitent à l'inverse ces effets positifs sur le ratio loan-to-value.

**TABLE 45. GROUPE SIIC DE PARIS - LOAN-TO-VALUE AU 31 DÉCEMBRE 2009**

(En milliers d'euros)

	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007	Variation
Crédit Syndiqué long terme	517.733	539.687	539.144	-21.954
Autres prêts long terme	20.969	29.478	31.412	-8.509
Autres crédit	4.152	27	23.669	4.125
Prêt Groupe	0	118.000	118.000	-118.000
<b>Total Dette Brute</b>	<b>542.854</b>	<b>687.192</b>	<b>712.225</b>	<b>-144.338</b>
Trésorerie	18.157	32.405	13.863	-14.248
<b>Dette nette</b>	<b>524.697</b>	<b>654.787</b>	<b>698.362</b>	<b>-130.090</b>
Valorisation Droit Inclus des Actifs	1.205.317	1.299.190	1.461.402	-93.873
<b>Ratio Loan-To-Value (Droits Inclus)</b>	<b>43,53 %</b>	<b>50,40 %</b>	<b>47,79 %</b>	<b>-687 pb</b>
Valorisation Hors Droit des Actifs	1.138.121	1.232.860	1.386.467	-94.739
<b>Ratio Loan-To-Value (Hors Droit)</b>	<b>46,10 %</b>	<b>53,11 %</b>	<b>50,37 %</b>	<b>-701 pb</b>

## 3. Actif net réévalué

Le Groupe SIIC de Paris établit un actif net réévalué de reconstitution consolidé, droits inclus, basé sur les valeurs des expertises externes de son patrimoine et qui ne prend pas en compte la création de valeur potentielle sur les actifs en développement.

La valeur du patrimoine droits inclus s'établit au 31 décembre 2009 à 1.205 M€ en part totale et 1.182 M€ en quote-part Groupe. L'actif net réévalué de reconstitution (droits inclus) au 31 décembre 2009 est en hausse de 7,0 % et s'établit à 642.744 K€ contre 600.605 K€ au 31 décembre 2008. L'augmentation de capital de juin 2009 permet de consolider les capitaux propres

et de compenser la réduction de 22,3 % de la plus-value potentielle après impôt sur patrimoine.

Néanmoins, le nombre d'actions en circulation au 31 décembre 2009 est augmenté de 774.236 actions nouvelles, ce qui dilue l'actif net réévalué par action, qui est réduit de 23 % passant de 30,76 € par action au 31 décembre 2008 à 23,57 € par action au 31 décembre 2009.

A titre de rappel, le cours de clôture de l'action SIIC de Paris s'établit à 16,35 € par action au 31 décembre 2009. Il en résulte une prime sur la valeur de l'action de l'ordre de 44 %.

**TABLE 46. GROUPE SIIC DE PARIS - ACTIF NET RÉÉVALUÉ DE RECONSTITUTION AU 31 DÉCEMBRE 2009**

	31/12/2009 (en K€)	31/12/2009 (en € par action)	31/12/2008 (en K€)	31/12/2008 (en € par action)
<b>Capitaux Propres Part du Groupe</b>	<b>384.754</b>	<b>14,11</b>	<b>268.169</b>	<b>13,74</b>
Dont Capital Social	43.626		31.239	
Dont Primes	162.232		42.779	
Dont Réserves consolidées part du Groupe	181.293		191.319	
Dont Résultat de la période part du Groupe	-6.751		-3.114	
Dont Retraitement prélèvement 20% sur dividende SDP	4.353		5.946	
<b>Plus value après IS sur patrimoine</b>	<b>255.567</b>	<b>9,37</b>	<b>328.908</b>	<b>16,85</b>
Dont Valeur de reconstitution droit inclus (part du groupe)	1.181.716		1.271.776	
Dont Valeur Nette Comptable Consolidée	926.149		942.868	
<b>Titres</b>	<b>2.424</b>	<b>0,09</b>	<b>3.528</b>	<b>0,18</b>
Dont Actions Propres	2.903		4.226	
Dont Fiscalité Latente sur Titres	-479		-697	
<b>Refinancement</b>				
Moins-value sur dette à taux fixe				
<b>Actif net réévalué droits inclus (1)</b>	<b>642.744</b>	<b>23,57</b>	<b>600.605</b>	<b>30,76</b>

Note: (1) L'actif net réévalué publié au 31 décembre 2008 s'élevait 307,6 € par action. A titre de rappel, la valeur nominale de l'action a été divisée par 10 le 03 novembre 2009.

## 10.4. 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 DE 545 M€ - POOL BANCAIRE

Le 27 avril 2007, SIIC de Paris a contracté auprès d'un pool bancaire de seize établissements, dont le chef de file est Caja Madrid, un prêt de 545 M€ visant à consolider l'intégralité de son endettement pour une durée de dix ans.

Les deux principaux covenants liés à cet emprunt sont le respect d'un ratio de couverture de service de la dette de minimum 1,10 et le respect d'un ratio Loan-to-Value inférieur à 55 % jusqu'en 2011 et inférieur à 52,5 % à partir de 2012. Ce dernier ratio se calcule sur la valeur, droits inclus, des actifs du périmètre du Groupe SIIC de Paris hors ceux détenus par SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>. Le 19 décembre 2008, le calcul du covenant concernant le ratio de service de la dette a été révisé par un avenant, qui a introduit de nouvelles modalités. Ces modalités particulières prévoient un amortissement progressif de 20 % du capital à compter du 30 juin 2009 et un remboursement à terme de 80 % le 27 avril 2017. Le 29 décembre 2009 l'immeuble du 22 rue du Capitaine Guynemer à Courbevoie, a été inclus dans les garanties du prêt.

Au 31 décembre 2009, SIIC de Paris remplit ses obligations au titre de cet emprunt, le ratio de Loan-to-Value tel que défini dans l'avenant du 19 décembre 2008 s'établissant à 47,08 % et le ratio de couverture de service de la dette à 1,72.

En termes de sûretés, le contrat de crédit de 545 M€ prévoit une promesse d'hypothèque sur les actifs immobiliers de SIIC de Paris objets du financement, ainsi qu'un nantissement des parts de SIIC de Paris dans les SCI Vendôme Casanova et 36 rue de Naples. Les actions détenues par SIIC de Paris dans le capital de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> SA sont également nanties au profit du pool bancaire. De même, les comptes bancaires de SIIC de Paris font l'objet d'un nantissement. Il a, pour finir, été constitué une délégation du bénéfice des polices d'assurances et des instruments de couverture de taux d'intérêts, ainsi qu'une cession Dailly à titre de garantie des créances de loyers issues des baux en portefeuille.

### PRÊT EUROHYPO N° 43

Les engagements de SIIC de Paris 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 supérieure à 125 % ;

Les sûretés suivantes ont été accordées :

- \_Privilège de Prêteur de Deniers en premier rang sur l'immeuble sur son montant augmenté des accessoires estimés à 20 % minimum ;
- \_Cession Dailly non signifiée des loyers futurs.

### PRÊT EUROHYPO N° 77

Les engagements de SIIC de Paris 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

Au regard du prêt Eurohypo n°58, concernant le financement de l'acquisition de l'immeuble situé 39, avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie, SIIC de Paris n'a pas pris d'engagements concernant le respect de clauses financières ou de ratio.

SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> a consenti une promesse d'hypothèque au profit d'Eurohypo sur l'immeuble situé 39, avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie, objet du financement..

### PRÊT EUROHYPO N° 87

Les engagements de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> 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 en premier rang 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.

## 10.5. SOURCES DE FINANCEMENT ATTENDUES POUR HONORER LES ENGAGEMENTS PRIS

La Société rappelle qu'à la date de dépôt du présent Document, elle n'a pas pris d'engagement ferme sur une quelconque acquisition d'actifs.

SIIC de Paris s'est engagée à effectuer certains investissements dans le cadre de la valorisation continue de son patrimoine. Ces différents engagements sont détaillés au paragraphe 5.2.3 « Stratégie d'investissements et engagements fermes » du présent Document de Référence.

Le financement de ces engagements sera réalisé grâce à la trésorerie disponible du Groupe SIIC de Paris.





# RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES

**S**IIIC de Paris 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 sont les marques « SIIC de Paris », « Société d'Investissements Immobiliers de Paris » ainsi que la marque « IMMO PARIS ».

Ces marques ne constituent toutefois 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	98
12.2. ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'INFLUER SUR LES PERSPECTIVES DE SIIC DE PARIS	98

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

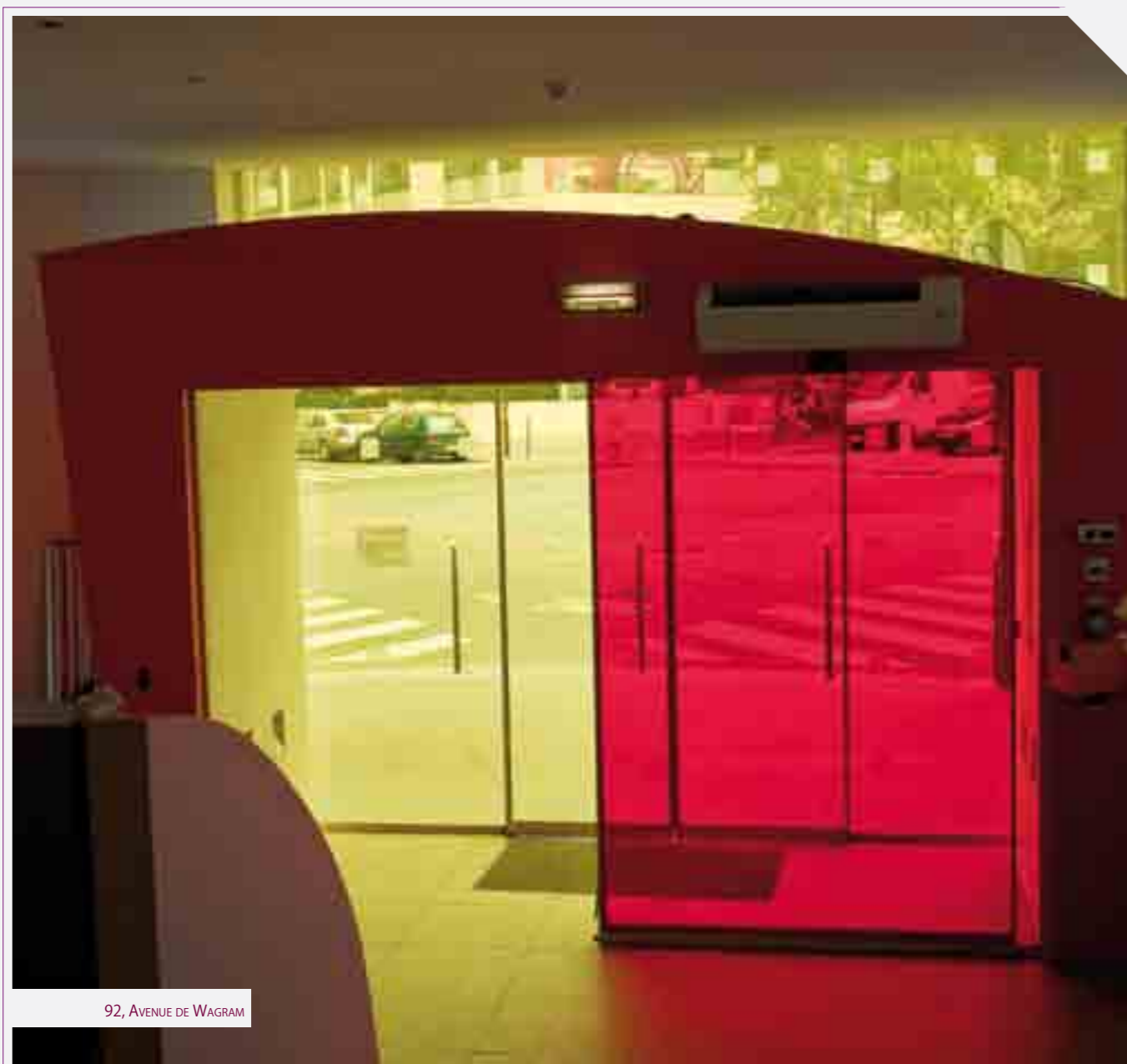
À la date du présent Document de Référence, l'activité du Groupe SIIC de Paris reste stable et les conditions macro-économiques actuelles, pourtant très dégradées, n'ont pas affecté directement l'activité courante de la Société.

## 12.2. ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'INFLUER SUR LES PERSPECTIVES DE SIIC DE PARIS

Dans le contexte actuel, les seuls éléments susceptibles d'influer sur les perspectives du Groupe SIIC de Paris, 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.

Des éléments concernant l'évolution prévisible des loyers sont détaillés au paragraphe 6.1.4. « *Activité locative* ».



92, AVENUE DE WAGRAM



145, RUE DE COURCELLES

# PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE

SIIC de Paris 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	71
_1. DIRECTION GÉNÉRALE	71
_2. MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	71
_3. MANDATS ET FONCTIONS DES ADMINISTRATEURS	73
_4. PROFIL DES ADMINISTRATEURS ET DIRIGEANTS	73
14.2. CONFLITS D'INTÉRÊTS AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION, DE SURVEILLANCE ET DE LA DIRECTION GÉNÉRALE	73

# 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

### COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

À la date du présent Document de Référence, la composition du Conseil d'administration de SIIC de Paris est la suivante :

Président :

- \_Monsieur Ignacio Bayón Mariné.

Administrateurs :

- \_Monsieur Agustín González Sánchez ;
- \_Monsieur Jaime Lloréns Coello ;
- \_Monsieur Gérard Ries ;
- \_Monsieur Jean-Marie Soubrier ;
- \_DOS MIL DOSCIENTOS UNO SLU, représentée par Monsieur Jean Marc Dieu ;
- \_REALIA BUSINESS SA, représentée par Monsieur Iñigo Aldaz Barrera.

Censeur :

- \_Monsieur Mathieu Feffer.

Les modifications du Conseil d'administration, au cours de l'exercice 2009, sont détaillées au paragraphe 16.1.2. « Administration de la Société » du présent Document de Référence.

## \_3. Mandats et fonctions des administrateurs

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



14, RUE DE TILSITT

Noms	Fonctions Date de début de mandat Date d'échéance de mandat	Autres mandats exercés au cours de l'exercice 2009 et des cinq dernières années
<b>M. Ignacio Bayón Mariné</b> Paseo de la Castellana, 216 Madrid 28046 Age : 66 ans Nombre d'actions : 100	Président Directeur Général depuis le 20 juillet 2006  Administrateur depuis le 30 mai 2006  Échéance du mandat en cours : 2012	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  <b>Autre mandat exercé au cours des 5 dernières années</b> - Administrateur de Repsol YPF
<b>M. Agustín González Sánchez</b> Paseo de la Castellana, 216 Madrid 28046 Age : 55 ans Nombre d'actions : 100	Administrateur depuis le 30 mai 2006  Échéance du mandat en cours : 2010  Renouvellement prévu lors de la prochaine Assemblée Générale	Directeur délégué des Opérations de REALIA Business SA (fonctions salariées)  Directeur des Participations de REALIA Business SA  Administrateur d'Acera Residencial SL  <b>Autres mandats exercés au cours des 5 dernières années</b> Anciennement administrateur de Goybe Inmuebles S.L Anciennement administrateur de Objetivo Cumplido S.L
<b>M. Jaime Lloréns Coello</b> Paseo de la Castellana, 216 Madrid 28046 Age : 55 ans Nombre d'actions : 100	Administrateur depuis le 30 mai 2006  Échéance du mandat en cours : 2010  Renouvellement prévu lors de la prochaine Assemblée Générale	Directeur délégué des Opérations de REALIA Business SA (fonctions salariées)  Directeur du Développement de REALIA Business SA (fonctions salariées)  Pas de mandat social
<b>M. Gérard Ries</b> Torre Picasso Madrid 28016 Age : 55 ans Nombre d'actions : 100	Administrateur depuis le 20 juillet 2006  Échéance du mandat en cours : 2012	Senior Vice-président de la Stratégie et du Développement International de FCC  Membre du Comité de Direction de FCC  Représentant de Tulsa Inversion SL au Conseil de Globalvalia Infraestructuras  Membre du Comité de Vigilance de Alpine Bau  <b>Autre mandat exercé au cours des 5 dernières années</b> Contrôleur International de FCC  Vice-président du Développement et des activités de télécommunications du Groupe Vivendi
<b>M. Jean-Marie Soubrier</b> 100, boulevard du Montparnasse 75014 Paris Age : 66 ans Nombre d'actions : 10	Administrateur depuis le 04 mai 2009  Échéance du mandat en cours : 2014	Président Directeur Général de Flétirec et de TCB  Administrateur de Soubrier Ameublement et de SNGI  Administrateur de Foncière des 6 <sup>ème</sup> et 7 <sup>ème</sup> arrondissements  <b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années</b> Directeur Général Délégué de Cape Holding  Administrateur de Capefin  Représentant permanent de Cacif au conseil de Compagnie des Salins du Midi et des Salines de l'Est  Représentant permanent de Capefin au Conseil d'Alteara et de Altapar  Représentant permanent de Cacif au conseil de IDIA Participation et de IDIA Agricapital
Dos Mil Doscientos Uno Slu représentée par <b>M. Jean Marc Dieu</b> Ronda Universitat 31 Barcelona 08007 Age : 33 ans Nombre d'actions : 1.398.350	Administrateur depuis le 23 octobre 2009 (en attente de ratification par la prochaine Assemblée Générale du 21 juin 2010)  Échéance du mandat en cours : 2014	Directeur Général de Dos Mil Doscientos Uno SLU  Administrateur de Meridia Capital Hospitality I BV  Administrateur de Danube Property Fund II SL  Administrateur de Renovalia Solar II SL
REALIA Business, représentée par <b>M. Iñigo Aldaz Barrera</b> Paseo de la Castellana, 216 Madrid 28046 Age : 52 ans Nombre d'actions : 10	Administrateur depuis le 30 mai 2006  Échéance du mandat en cours : 2011	Directeur Général de REALIA Business SA (fonctions salariées)  Administrateur de Planigesa SA  Administrateur de Hermanos Revilla SA  <b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années</b> Président de Tasamadrid  Président de Diagonal Sarria y Fousa  Administrateur de Cismisa y Activos Inmobiliarios Caja Madrid



17, RUE LOUIS ROUQUIER

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 :

- \_ 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 et dirigeants

### MONSIEUR IGNACIO BAYON MARINE

Monsieur Ignacio Bayón Mariné est Président du Conseil d'administration de REALIA Business SA.

Monsieur Ignacio Bayón Mariné a été Président de la compagnie nationale des chemins de fer espagnols Renfe puis Ministre de l'Industrie et de l'Energie du gouvernement espagnol 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 Ignacio Bayón Mariné a également été membre du Comité de Direction de FCC.

Il est actuellement Président du Conseil d'administration d'Automoviles Citroën España et de Peugeot Citroën Automoviles España.

### MONSIEUR JORGE SANZ MARCELO

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, née de la fusion entre la foncière de Caja Madrid et la société foncière de FCC, il devient Directeur Commercial et après-vente.

### MONSIEUR AGUSTIN GONZALEZ SANCHEZ

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 immobilière : Responsable administratif et financier dans plusieurs sociétés de promotion immobilière 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 Inmobiliaria FOCSA, SA puis Directeur Commercial en 1990. En 1992, il exerce la même fonction pour FCC Inmobiliaria, SA.

### MONSIEUR JAIME LLORENS 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 GÉRARD RIES

Monsieur Gérard Ries est actuellement Senior Vice-président en charge de la stratégie et du développement international du groupe FCC. Il est également membre du Comité de Direction du groupe FCC et membre du Comité d'Audit d'Alpine Bau. Il a rejoint le groupe FCC en tant que Contrôleur International après avoir effectué une grande partie de sa carrière au sein du groupe français Vivendi, où il a été notamment Vice-président du développement de la branche Télécommunications, en charge des acquisitions de la branche Environnement pour l'Europe et les Etats-Unis, et également Directeur de la branche Immobilière.

Gérard Ries est diplômé de l'Ecole Polytechnique de Paris et d'un MBA de l'Institut Supérieur des Affaires.

### MONSIEUR JEAN-MARIE SOUBRIER

Monsieur Soubrier est banquier de profession, spécialisé dans le conseil en matière de fusions et acquisitions, avec une compétence particulière dans le secteur des foncières cotées, secteur dans lequel il a dirigé plusieurs opérations importantes : les offres publiques d'acquisition de Gecina et de la Société Foncière Lyonnaise sur plusieurs cibles cotées, investissement minoritaire du groupe Crédit Agricole dans la Foncière Altea, etc.

Monsieur Soubrier est ou a été administrateur de différentes foncières cotées : Altea (Administrateur, Président du Comité d'Audit), Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> Arrondissement. Il est par ailleurs le plus ancien administrateur de SIIC de Paris.

### MONSIEUR JEAN-MARC DIEU

Monsieur Jean-Marc Dieu a travaillé en Europe, en Amérique Latine et au Moyen-Orient de 2000 à 2007 comme Consultant en Stratégie et Gestion, principalement pour les secteurs des télécommunications et le secteur financier, pour The Boston Consulting Group et DiamondCluster International, dont l'activité de conseil en stratégie a été postérieurement acquise par le Groupe Oliver Wyman.

Monsieur Jean Marc Dieu est Directeur Général de Dos Mil Doscientos Uno SLU depuis 2007.

Il représente également Dos Mil Doscientos Uno SLU dans le Conseil d'administration de différentes sociétés non-cotées : Meridia Capital Hospitality I BV, Danube Property Fund II SL et Renovalia Solar II SL.

### MONSIEUR IÑIGO ALDAZ BARRERA REPRÉSENTANT DE REALIA BUSINESS

Monsieur Iñigo Aldaz Barrera est Directeur Général 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.

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

En dehors des éléments indiqués au Chapitre 19. du présent Document de Référence « *Opérations avec des apparentés* » et relatifs aux différentes conventions réglementées, et ainsi que cela est rappelé au paragraphe 16.5 « *Rapport sur le Contrôle interne et le gouvernement d'entreprise* », il n'existe pas de conflits d'intérêts potentiels entre les devoirs à l'égard de l'émetteur 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 des quelconques personnes présentées dans le paragraphe 14.1. « *Informations générales* » a été sélectionnée en tant que membre du Conseil d'administration ou de la Direction Générale.

Il n'existe aucun engagement de conservation ni aucune restriction acceptée par les personnes présentées ci-avant concernant la cession de leur participation au capital de la Société.



22, RUE GUYNER

# RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES

15.1. RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES EN NATURE ATTRIBUÉS AUX DIRIGEANTS ET ADMINISTRATEURS DE SIIC DE PARIS	110
_1. RÉMUNÉRATION	110
_2. JETONS DE PRÉSENCE	112
_3. ÉLÉMENTS COMPLÉMENTAIRES	113
15.2. SOMMES PROVISIONNÉES OU CONSTATÉES PAR SIIC DE PARIS OU SES FILIALES AUX FINS DE VERSEMENT DE PENSIONS, DE RETRAITE OU D'AUTRES AVANTAGES	113



# 15.1. RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES EN NATURE ATTRIBUÉS AUX ADMINISTRATEURS DE SIIC DE PARIS

## \_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 du 20 juillet 2006 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 du 30 mai 2006 à ses fonctions.

**TABLE 47. 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 €
<b>Total</b>		<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
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 €
<b>Total</b>		<b>0 €</b>	<b>0 €</b>

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.



**TABLE 48. TABLEAU RÉCAPITULATIF DES RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ ET LES SOCIÉTÉS DU GROUPE SIIC DE PARIS À CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL**

	Exercice 2009		Exercice 2009	
	Montant dus	Montant versés	Montant dus	Montant versés
<b>M. Ignacio Bayón Mariné - Président Directeur Général</b>				
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 €
<b>Total</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>M. Jorge Sanz Marcelo - Directeur Général Délégué</b>				
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 €
<b>Total</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>

Il est également précisé que :

- \_ Au cours des exercices clos les 31 décembre 2008 et 2009, ni SIIC de Paris, ni aucune autre société du Groupe 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 €.



## \_2. Jetons de présence

Le Conseil d'administration a décidé, lors de sa réunion du 13 février 2009, la mise en paiement aux administrateurs du solde non-encore versé aux administrateurs des jetons de présence de l'exercice 2008, soit un demi-jeton de présence représentant 52.500,00 €, lequel a été payé en avril 2009.

Le montant global a été déterminé par l'Assemblée Générale du 04 avril 2006, au profit des membres du Conseil alors en fonction, étant précisé que, la majorité des membres du Conseil a été renouvelée depuis lors.

Le Comité de Rémunérations, a décidé de proposer au Conseil d'administration, lors de sa réunion du 13 février 2009, la distribution, pour l'exercice 2009, d'un montant de jetons de présence identique à celui des années précédentes, soit 104.500 €, payables en deux fois. Lors de sa réunion du 13 février 2009, le Conseil d'administration a approuvé cette proposition.

Les dispositions valables en 2007 et 2008, concernant le versement à REALIA Business des jetons de présence prévus pour les

administrateurs dont elle a proposé la désignation aux Conseils, ont également été reconduites. Ainsi, Messieurs Ignacio Bayón Mariné, Jaime Lloréns Coello, Gérard Ries, et Monsieur Agustín González Sánchez ont accepté qu'aucun jeton de présence ne leur soit attribué au titre de l'exercice 2009. Ces jetons de présence, d'un montant total de 59.714,08 €, sont reversés à la société REALIA Business, au titre de son mandat d'administrateur. Lors de sa réunion du 13 février 2009, le Conseil d'administration a approuvé cette proposition du Comité de Rémunérations.

Au cours de l'exercice 2009, les administrateurs, membres du Conseil d'administration ont perçu un demi-jeton au titre du second semestre 2008 pour un montant global de 52.250 € et un demi-jeton au titre du premier semestre 2009 pour un montant global de 52.250 €. Compte tenu des modifications, du Conseil d'administration au cours de l'exercice 2009, le Conseil d'administration du 30 juillet 2009 a proposé que le calcul du montant des jetons de présence soit effectué prorata temporis.

**TABLE 49. 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 Michel Dufief	6.818	19.039
Monsieur Agustín González Sánchez ;	0	0
Monsieur Jaime Lloréns Coello	0	0
Monsieur Gérard Ries	0	0
Monsieur Jean-Marie Soubrier	13.741	0
CALYON, représentée par Monsieur Jean-Marie Soubrier	5.114	14.280
DOS MIL DOSCIENTOS UNO SLU, représentée par Monsieur Jean-Marc Dieu	1.959	0
REALIA Patrimonio SLU, représentée par Monsieur Jorge Sanz Marcelo	0	0
REALIA BUSINESS SA, représentée par Monsieur Iñigo Aldaz Barrera	66.588	61.661
Monsieur Matthieu Feffer	10.280	9.520
<b>Total</b>	<b>104.500</b>	<b>104.500</b>

## \_3. Éléments complémentaires

**TABLE 50. ÉLÉMENTS COMPLÉMENTAIRES DE RÉMUNÉRATION ET AUTRES INFORMATIONS**

Dirigeants mandataires sociaux	Contrat de travail	Régime de retraite supplémentaire <sup>(1)</sup>	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

Note : (1) Le régime de retraite supplémentaire auquel REALIA BUSINESS contribue, prévoit 7 % de la rémunération fixe de chaque employé de REALIA avec un maximum de 12.500 €.

## 15.2. SOMMES PROVISIONNEES OU CONSTATÉES PAR SIIC DE PARIS OU SES FILIALES AUX FINS DE VERSEMENT DE PENSIONS, DE RETRAITE OU D'AUTRES AVANTAGES

Néant



# FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

16.1. LES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	116
_1. DIRECTION DE LA SOCIÉTÉ	116
_2. ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ	116
_3. RÔLE ET FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	118
16.2. INFORMATIONS SUR LES CONTRATS DE SERVICES	122
16.3. INFORMATIONS RELATIVES AUX COMITÉS	122
_1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DES DIFFÉRENTS COMITÉS	122
16.4. DÉCLARATION DE CONFORMITÉ AU RÉGIME DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE EN VIGUEUR EN FRANCE	125
16.5. RAPPORT SUR LE CONTRÔLE INTERNE ET LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	126
_1. RAPPORT DU PRÉSIDENT SUR LE FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET SUR LES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE	126
_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	135

## 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 Directeur Général de SIIC de Paris depuis sa nomination par le Conseil d'administration du 20 juillet 2006. Monsieur Jorge Sanz Marcelo est Directeur Général Délégué depuis sa nomination par le Conseil d'administration du 30 mai 2006.

Les statuts de la Société prévoient dans leur article 20 que, 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 cir-

constances 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.

### \_2. Administration de la Société

Lors de la réunion du Conseil d'administration du 13 février 2009, il a été décidé de proposer lors de la prochaine Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2008, le renouvellement du mandat de la société CALYON et la nomination de REALIA Patrimonio SLU au poste d'administrateur, et ce pour une durée de six ans. Il est précisé par ailleurs, que le mandat de Monsieur Michel Dufief, n'a pu être renouvelé, compte tenu des statuts de la Société, qui prévoit un âge maximum de 72 ans auquel un administrateur peut être nommé. Lors de sa réunion du 04 mai 2009, l'Assemblée Générale Mixte a adopté ses deux propositions.

Le Président du Conseil d'administration a informé le Conseil d'administration réuni en date du 04 mai 2009, à la suite de l'Assemblée Générale Mixte, de la démission de la société CALYON, de son mandat d'administrateur et de membre du Comité d'Audit. Le Conseil d'administration, du 04 mai 2009, a coopté Monsieur Jean-Marie Soubrier en qualité d'administrateur, en remplacement de la société CALYON, démission-

naire, pour la durée du mandat de celle-ci restant à courir, soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014. Le Conseil d'administration du 04 mai 2009 a également désigné Monsieur Jean-Marie Soubrier en qualité de membre du Comité d'Audit en remplacement de la société CALYON et en qualité de membre du Comité de rémunérations en remplacement de Monsieur Michel DUFIEF.

Lors de la réunion du Conseil d'administration du 23 octobre 2009, le Président a informé le Conseil de la démission de REALIA Patrimonio SLU de son poste d'administrateur de la Société effectif le 23 octobre 2009. En conséquence, le Conseil d'administration a décidé de coopter en qualité d'administrateur la société DOS MIL DOSCIENTOS UNO SLU, en remplacement de REALIA Patrimonio SLU, pour la durée du mandat de celle-ci restant à courir soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

L'ensemble de ces cooptations seront soumises à ratification lors de la plus prochaine Assemblée Générale des actionnaires.



43-47, AVENUE DE LA GRANDE ARMÉE



2, RUE DU 4 SEPTEMBRE

#### COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Au 31 décembre 2009, la composition du Conseil d'administration est la suivante :

Président :

\_Monsieur Ignacio Bayón Mariné.

Administrateurs :

\_Monsieur Agustín González Sánchez ;

\_Monsieur Jaime Lloréns Coello ;

\_Monsieur Gérard Ries ;

\_Monsieur Jean-Marie Soubrier ;

\_DOS MIL DOSCIENTOS UNO SLU, représentée par Monsieur Jean-Marc Dieu ;

\_REALIA BUSINESS SA, représentée par Monsieur Iñigo Aldaz Barrera.

Censeur :

\_Monsieur Mathieu Feffer.

#### DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA COMPOSITION DU CONSEIL

L'article 12 des statuts prévoit que la Société est administrée par un Conseil d'administration composé de trois membres au moins et de douze membres au plus, pris parmi les actionnaires et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

En cas de fusion, le nombre maximum de douze pourra être dépassé, aux conditions et dans les limites fixées par la législation en vigueur.

Une personne morale peut être nommée administrateur, mais elle doit, dans les conditions prévues par la Loi, désigner une personne physique qui sera son représentant permanent au Conseil d'administration. Ce représentant permanent est soumis aux mêmes conditions et obligations que l'administrateur.

Si la personne morale révoque le mandat de son représentant, elle est tenue de notifier sans délai à la Société, par lettre recommandée, cette révocation, ainsi que l'identité de son nouveau représentant permanent. Il en est de même en cas de décès ou de démission du représentant permanent.

#### NOMBRE D'ACTIONS DEVANT ÊTRE DÉTENUES PAR UN ADMINISTRATEUR

Se reporter au paragraphe 16.5.1 « Rapport du Président sur le fonctionnement du Conseil d'administration et sur les procédures de contrôle interne » du présent Document de Référence.

L'article 14 des statuts prévoit que chaque administrateur doit être propriétaire d'au moins 1 action pendant toute la durée de son mandat. Ces actions sont affectées en totalité à la garantie de tous les actes de la gestion des administrateurs, même de ceux qui seraient exclusivement personnels à l'un des administrateurs.

Elles sont inaliénables et conservées dans les conditions légales jusqu'à la réunion de l'Assemblée Générale qui approuve les comptes et donne quitus à l'administrateur sortant ou démissionnaire.

Si au jour de sa nomination, un administrateur n'est pas propriétaire du nombre d'actions requis ou si, en cours de mandat, il cesse d'en être propriétaire, il est réputé démissionnaire d'office s'il n'a pas régularisé sa situation dans un délai de trois mois.

#### 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.



8, RUE LAVOISIER

### 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. Le règlement intérieur du Conseil d'administration a été mis à jour le 30 juillet 2009 suite à la transposition de la directive 2006/43/CE du 17 mai 2006 par l'ordonnance 2008-1278 du 08 décembre 2008. 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 d'administration 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.

Le règlement intérieur organise également la création et le fonctionnement des comités du Conseil. Des extraits du règlement intérieur sont reproduits ci-après.

#### FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le fonctionnement du Conseil d'administration est régi par le règlement intérieur du Conseil d'administration dont les articles ci-après sont extraits. Il est précisé que l'article 4 du règlement intérieur du Conseil d'administration est relatif à l'organisation des comités.

#### 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. »

#### 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 et celles des comités spécialisés 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 : LES COMITÉS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

« Le Conseil d'administration constitue un ou plusieurs comités spécialisés dont il fixe la composition et les attributions. Ces Comités ont un rôle d'étude et de préparation de certaines délibérations du Conseil et soumettent au Conseil d'administration leur avis, propositions ou recommandations.

Le Président de chaque Comité rend compte au Conseil d'administration de ses travaux, avis, propositions ou recommandations.

Lorsqu'ils sont administrateurs, la durée des fonctions des membres des Comités est égale à la durée de leurs mandats d'administrateurs sauf précision contraire dans l'acte de nomination. Dans les autres cas, la durée des fonctions de membre d'un Comité est illimitée et prend fin par démission ou révocation.

La rémunération des membres des Comités est fixée par le Conseil d'administration. »

Les différents comités et leurs attributions sont décrits au paragraphe 16.3. du présent Document de Référence « Informations relatives aux comités ».

#### Article 5 : 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 6 : TRANSPARENCE

« Les administrateurs doivent mettre sous la forme nominative toute action SIIC de Paris 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 OPERATIONS SUR LES TITRES DE SIIC DE PARIS 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 applicables à chaque administrateur (ou, le cas échéant, chaque représentant permanent de personne morale administrateur).

##### 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.

A 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. »



10-12, RUE DE TILSITT

## ÉVALUATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU COURS DE L'EXERCICE 2009

En 2009, le Conseil d'administration s'est réuni à sept reprises, soit le 13 février 2009, le 04 mai 2009 à 10 heures 30 minutes, le 04 mai 2009 à 16 heures 30 minutes, le 13 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 91 %. Le Conseil d'administration veillera à consacrer un point de l'ordre du jour à son évaluation lors d'une réunion au cours de l'exercice 2010.

## FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU COURS DE L'EXERCICE 2009

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 l'arrêté des comptes sociaux et des comptes consolidés 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 ;
- \_ Renouvellement du mandat d'administrateurs ;
- \_ Renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes titulaire et du mandat du Commissaire aux comptes suppléant ;
- \_ 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 annuelle des Actionnaires (fixation de l'ordre du jour, adoption du rapport de gestion et des rapports spéciaux et mise au point du projet de résolutions) ;
- \_ Questions diverses.

Afin d'examiner au mieux l'ensemble de ces points, les contrôleurs légaux, Monsieur Patrick Frotiée représentant le cabinet PRICEWATERHOUSECOOPERS et Monsieur Jean-Marie Touzet représentant le cabinet SEREG, étaient présents, ainsi que Monsieur Mathieu Feffer, censeur, et le Directeur administratif et financier Monsieur Lionel Rivière, secrétaire de séance.

Le Conseil d'administration s'est réuni le 04 mai 2009 (10h30), 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 points, Monsieur Mathieu Feffer, censeur, Monsieur Jorge Sanz Marcelo, Directeur Général Délégué et Monsieur Lionel Rivière, Directeur administratif et financier de SIIC de Paris, ont assisté au Conseil d'administration. Monsieur Lionel Rivière a également assumé les fonctions de secrétaire de séance.

Le Conseil d'administration s'est réuni le 04 mai 2009 (16h30), à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- \_ Démission et cooptation d'administrateur ;
- \_ Questions diverses.



22, RUE GUYNEMER



17, RUE LOUIS ROUQUIER

Afin d'examiner au mieux l'ensemble de ces points, Monsieur Mathieu Feffer, censeur, et Monsieur Lionel Rivière, Directeur administratif et financier de SIIC de Paris, ont assisté au Conseil d'administration. Monsieur Lionel Rivière a également assumé les fonctions de secrétaire de séance.

Le Conseil d'administration s'est réuni le 13 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 04 mai 2009 tenue à 10h30 ;
- \_ Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil d'administration du 04 mai 2009 tenue à 16h30 ;
- \_ Projet d'augmentation de capital en numéraire de SIIC de Paris avec maintien du droit préférentiel de souscription ;
- \_ Pouvoirs.

Afin d'examiner au mieux l'ensemble de ces points, Monsieur Mathieu Feffer, censeur, Monsieur Denis Van Strien représentant le cabinet SEREG, et Monsieur Lionel Rivière, Directeur administratif et financier de SIIC de Paris, ont assisté au Conseil d'administration. Monsieur Lionel Rivière a également assumé les fonctions de secrétaire de séance.

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 13 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 ;
- \_ Projet d'amendement du règlement intérieur du Conseil d'administration ;
- \_ Questions diverses.

Afin d'examiner au mieux l'ensemble de ces points, Monsieur Mathieu Feffer, censeur, Monsieur Denis Van Strien représentant le cabinet SEREG, Monsieur Patrick Frotiée représentant le cabinet PRICEWATERHOUSECOOPERS, et Monsieur Lionel Rivière, Directeur administratif et financier de SIIC de Paris, ont assisté au Conseil d'administration. Monsieur Lionel Rivière a également assumé les fonctions de 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 et consolidés au 30 septembre 2009 ;
- \_ Division de la valeur nominale des actions et modifications des statuts ;
- \_ Cooptation d'un nouvel administrateur en remplacement d'un administrateur démissionnaire ;
- \_ Projet d'établissement de délégations de signatures ;
- \_ Questions diverses.

Afin d'examiner au mieux l'ensemble de ces points, Monsieur Mathieu Feffer, censeur, Monsieur Jean-Marc Dieu, et Monsieur Lionel Rivière, Directeur administratif et financier de SIIC de Paris, ont assisté au Conseil d'administration. Monsieur Lionel Rivière a également assumé les fonctions de 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 au titre de l'exercice 2009 ;
- \_ Examen du budget prévisionnel pour l'exercice 2010 ;
- \_ Questions diverses.

Afin d'examiner au mieux l'ensemble de ces points, Monsieur Mathieu Feffer, censeur, Monsieur Jorge Sanz Marcelo, Directeur Général Délégué, et Monsieur Lionel Rivière, Directeur administratif et financier de SIIC de Paris, ont assisté au Conseil d'administration. Monsieur Lionel Rivière a également assumé les fonctions de secrétaire de séance.



24, PLACE VENDOME

### RÈGLES DE RÉPARTITION DES JETONS DE PRÉSENCE ET MONTANT INDIVIDUEL DES VERSEMENTS EFFECTUÉS

Les administrateurs reçoivent des jetons de présence dont la répartition est fixée annuellement par le Conseil d'administration dans les limites fixées par l'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires. La règle de répartition des jetons de présence est la suivante : chaque membre du Conseil d'administration représente une part, le censeur représente également une part, et les membres du Comité d'Audit et du Comité de Rémunérations représentent une demi-part supplémentaire chacun.

Le montant global a été déterminé par l'Assemblée Générale du 04 avril 2006, au profit des membres du Conseil alors en fonction, étant précisé que, la majorité des membres du Conseil a été renouvelée depuis lors. Le Comité de Rémunérations, a décidé de proposer au Conseil d'administration, lors de sa réunion du 13 février 2009, la distribution, pour l'exercice 2009, d'un montant de jetons de présence identique à celui des années

précédentes, soit 104.500 euros, payables en deux fois. Lors de sa réunion du 13 février 2009, le Conseil d'administration a approuvé cette proposition.

Les dispositions valables en 2007 et 2008, concernant le versement à REALIA Business des jetons de présence prévus pour les administrateurs dont elle a proposé la désignation aux conseils, ont également été reconduites. Ainsi, Messieurs Ignacio Bayón Maríné, Jaime Lloréns Coello, Gérard Ries, et Monsieur Agustín González Sánchez ont accepté qu'aucun jeton de présence ne leur soit attribué au titre de l'exercice 2009. Ces jetons de présence, d'un montant total de 59.714,08 €, sont reversés à la société REALIA Business, au titre de son mandat d'administrateur. Lors de sa réunion du 13 février 2009, le Conseil d'administration a approuvé cette proposition du Comité de Rémunérations.

Il est également précisé que les jetons de présence, en rémunération du second semestre 2009, seront mis en paiement au cours de l'exercice 2010.

## 16.2. INFORMATIONS SUR LES CONTRATS DE SERVICES

Les contrats, convention de compte courant et contrat de prêt, liant SIIC de Paris et REALIA Patrimonio SLU, en sa qualité d'actionnaire majoritaire au moment de la conclusion de ces contrats, sont détaillés au Chapitre 19 « Opérations avec des apparentés » du présent Document de Référence.

## 16.3. INFORMATIONS RELATIVES AUX COMITÉS

### \_1. Présentation générale des différents Comités

Les Comités sont des organes de recommandation, de proposition, d'étude et de présentation de certaines délibérations du Conseil d'administration.

#### COMITÉ D'AUDIT

Le Comité d'Audit 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 œuvre afin de nommer dans les plus brefs délais un troisième membre qualifié d'administrateur indépendant au sein du Comité d'Audit. Cette décision a été rapportée auprès du Conseil d'administration de SIIC de Paris du 11 décembre 2009, qui l'a approuvée et nommé Monsieur Jean Marc Dieu membre du Comité d'Audit.

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

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.

Le fonctionnement du Comité d'Audit est régi par le règlement intérieur du Conseil d'administration 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, 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.

#### \_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 des 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.



25-27, RUE DES PYRAMIDES

### 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, le 30 juillet et le 11 décembre 2009.

Le Comité d'Audit du 13 février 2009, a eu pour ordre du jour, l'examen des comptes annuels 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 Frotiée et Monsieur Jérôme-Eric Gras, représentant le cabinet PRICEWATERHOUSECOOPERS, et Monsieur Jean-Marie Touzet et Monsieur Denis Van Strien, représentant le cabinet SEREG.

La deuxième 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 œuvre de l'Ordonnance 2008-1278 applicable à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2009. Il a également décidé de mettre tout en œuvre 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 86 % ; Monsieur Gérard Ries, étant absent-excusé à la réunion du 30 juillet 2009.

#### COMITÉ DE RÉMUNÉRATIONS

Au cours de l'exercice 2004, un Comité des rémunérations 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 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 de 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 stock-options, des mandataires sociaux de SIIC de Paris et de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> et des principaux salariés de SIIC de Paris, et notamment la répartition des jetons de présences 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 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



61, RUE DES BELLES FEUILLES

de Direction est désigné par le Conseil d'administration. 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.

Le Comité de Direction est composé des 5 membres suivants choisis parmi le Conseil d'administration 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 (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 présent Document de Référence.

Pour l'année 2009, le taux de présence des membres du Comité de Direction est proche de 100 %.

#### CENSEURS

Les Censeurs, chargés de veiller à la stricte application des statuts, prennent part aux délibérations du Conseil avec voix consultative. Au 31 décembre 2009, le collège des censeurs est composé d'un seul membre, Monsieur Matthieu Feffer. L'Assemblée Générale du 30 mai 2008, sur proposition du Conseil d'administration, a renouvelé le mandat de censeur de Monsieur Matthieu Feffer pour une durée de 6 ans qui prendra fin lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013.

## 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 sur les recommandations sur 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 B d'Euronext Paris.

En dehors des éléments indiqués relatifs aux différentes conventions réglementées, et ainsi que cela est rappelé au Rapport sur le Contrôle interne et le gouvernement d'entreprise, présenté ci-après, il n'existe pas de conflits d'intérêts potentiels entre les devoirs à l'égard de l'émetteur 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 des quelconques personnes présentées dans le paragraphe 14.1.



36, RUE DE NAPLES





85, QUAI ANDRÉ CITROËN

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 du 20 juillet 2006 à ces 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 du 30 mai 2006 à ces fonctions.

## 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 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 une action 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 a été modifiée du fait de la démission de la société CALYON de ses fonctions d'administrateur et de la cooptation de Jean-Marie SOUBRIER lors du Conseil d'administration du 04 mai 2009 et du fait de la cooptation de la société Dos Mil Doscientos Uno SLU lors du Conseil d'administration du 23 octobre 2009 en remplacement de la société REALIA Patrimonio SLU nommée lors de l'Assemblée Générale Mixte du 04 mai 2009. Le mandat de Monsieur Michel DUFIEF venu à expiration lors de l'Assemblée Générale Mixte du 04 mai 2009 n'a pas été renouvelé du fait de la limite d'âge statutaire.

Le Conseil d'administration est composé de représentants de l'actionnaire majoritaire de la Société ainsi que de personnalités qualifiées. Le Conseil d'administration a estimé que la présence de personnes expérimentées était un facteur favorable au bon accomplissement de ses missions.

La composition du Conseil est désormais la suivante :

- \_Monsieur Ignacio BAYON MARINE, Président du Conseil et Directeur Général ;
- \_Monsieur Agustín GONZALEZ SANCHEZ ;
- \_Monsieur Jaime LLORENS COELLO ;
- \_Monsieur Gérard RIES ;
- \_Monsieur Jean-Marie SOUBRIER ;
- \_la société REALIA BUSINESS, représentée par Monsieur Iñigo ALDAZ BARRERA ;
- \_la société DOS MIL DOSCIENTOS UNO SLU, représentée par Monsieur Jean Marc DIEU.

Lors du Conseil d'administration qui s'est réuni le 04 mai à 16 heures 30, Monsieur Jean-Marie SOUBRIER a été nommé en tant que Président du Comité d'Audit et du Comité des rémunérations. Le Comité d'Audit est désormais composé des personnes suivantes :

- \_Monsieur Jean-Marie SOUBRIER, Président ;
- \_Monsieur Gérard RIES ;
- \_Monsieur Jean Marc DIEU.

Le Comité des rémunérations est quant à lui composé de :

- \_Monsieur Jean-Marie SOUBRIER, Président ;
- \_Monsieur Agustín GONZALEZ SANCHEZ.

Sont considérés comme indépendants les Administrateurs représentant les actionnaires détenant moins de 10 % du capital social ainsi que les personnalités choisies pour leur expérience et leur expertise. Parmi les membres actuels du conseil figurent, selon ces critères, deux administrateurs indépendants : Monsieur Jean-Marie SOUBRIER et la société DOS MIL DOSCIENTOS UNO SLU.

Au sens de la recommandation de la Commission Européenne du 15 février 2005, et des préconisations du rapport AFEP-MEDEF, seuls Monsieur Jean-Marie SOUBRIER et la société DOS MIL DOSCIENTOS UNO SLU sont considérés Administrateurs indépendants.

Chaque Administrateur doit détenir au moins une action de la Société, conformément aux dispositions statutaires.

#### \_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 31 décembre 2009, le collège des censeurs est composé d'un seul membre, Monsieur Matthieu FEFFER.



73, RUE D'ANJOU

3. Information sur les administrateurs

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

Noms	Fonctions / Date de début de mandat / Date d'échéance de mandat	Autres mandats exercés au cours de l'exercice 2009 et des cinq dernières années
<p><b>M. Ignacio Bayón Mariné</b> Paseo de la Castellana, 216 Madrid 28046 Age : 66 ans Nombre d'actions : 100</p>	<p>Président Directeur Général depuis le 20 juillet 2006 Administrateur depuis le 30 mai 2006 Echéance du mandat en cours : 2012</p>	<p>Président Directeur Général de SIIC de Paris 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 <b>Autre mandat exercé au cours des 5 dernières années</b> Administrateur de Repsol YPF</p>
<p><b>M. Agustín González Sánchez</b> Paseo de la Castellana, 216 Madrid 28046 Age : 55 ans Nombre d'actions : 100</p>	<p>Administrateur depuis le 30 mai 2006 Echéance du mandat en cours : 2010</p>	<p>Directeur délégué des Opérations de REALIA Business SA (fonctions salariées) Directeur des Participations de REALIA Business SA 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</p>
<p><b>M. Jaime Lloréns Coello</b> Paseo de la Castellana, 216 Madrid 28046 Age : 55 ans Nombre d'actions : 100</p>	<p>Administrateur depuis le 30 mai 2006 Echéance du mandat en cours : 2010</p>	<p>Directeur délégué des Opérations de REALIA Business SA (fonctions salariées) Directeur du Développement de REALIA Business SA (fonctions salariées) Pas de mandat social</p>
<p><b>M. Gérard Ries</b> Torre Picasso Madrid 28016 Age : 55 ans Nombre d'actions : 100</p>	<p>Administrateur depuis le 20 juillet 2006 Echéance du mandat en cours : 2012</p>	<p>Senior Vice-président de la Stratégie et du Développement International de FCC Membre du Comité de Direction de FCC Représentant de Tulsa Inversion SL au Conseil de Globalvalia Infraestructuras Membre du Comité de Vigilance de Alpine Bau <b>Autre mandat exercé au cours des 5 dernières années</b> Contrôleur International de FCC Vice-président du Développement et des activités de télécommunications du Groupe Vivendi</p>
<p><b>M. Jean-Marie Soubrier</b> 100, boulevard du Montparnasse 75014 Paris Age : 66 ans Nombre d'actions : 10</p>	<p>Administrateur depuis le 4 mai 2009 Echéance du mandat en cours : 2014</p>	<p>Président Directeur Général de Flétirec et de TCB Administrateur de Soubrier Ameublement et de SNGI Administrateur de Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> arrondissements <b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années</b> Directeur Général Délégué de Cape Holding Administrateur de Capefin Représentant permanent de Cacif au conseil de Compagnie des Salins du Midi et des Salines de l'Est Représentant permanent de Capefin au Conseil d'Altarea et de d'Altapar Représentant permanent de Cacif au conseil de IDIA Participation et de IDIA Agricapital</p>
<p>Dos Mil Doscientos Uno Slu représentée par <b>M. Jean-Marc Dieu</b> Ronda Universitat 31 Barcelona 08007 Age : 33 ans Nombre d'actions : 1.398.350</p>	<p>Administrateur depuis le 23 octobre 2009 (en attente de ratification par la prochaine Assemblée Générale) Echéance du mandat en cours : 2014</p>	<p>Directeur Général de Dos Mil Doscientos Uno SLU Administrateur de Meridia Capital Hospitality I BV Administrateur de Danube Property Fund II SL Administrateur de Renovalia Solar II SL</p>
<p>REALIA Business, représentée par <b>M. Iñigo Aldaz Barrera</b> Paseo de la Castellana, 216 Madrid 28046 Age : 52 ans Nombre d'actions : 10</p>	<p>Administrateur depuis le 30 mai 2006 Echéance du mandat en cours : 2011</p>	<p>Directeur Général de REALIA Business SA (fonctions salariées) Administrateur de Planigesa SA Administrateur de Hermanos Revilla SA <b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années</b> Président de Tasamadrid Président de Diagonal Sarria y Fousa Administrateur de Cismisa y Activos Inmobiliarios Caja Madrid</p>



92, AVENUE WAGRAM

4. 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 travaux des différents Comités de conseil, lorsqu'il y a lieu : Comité de Direction, Comité d'Audit, Comité des rémunérations. Sachant que la Gouvernance d'entreprise repose sur 5 principes : responsabilité des dirigeants et des administrateurs, indépendance du Conseil d'administration, transparence des informations, droits des actionnaires et vision stratégique à long terme, il apparaît que la fréquence, le nombre et la qualité des informations fournies au Conseil et donc la qualité des dé-

cisions qui en découlent, suffisent à assurer une gouvernance d'entreprise respectant ces principes.

Par ailleurs, toujours dans l'objectif d'améliorer la gouvernance d'entreprise, le Conseil d'administration du 10 mai 2007 a approuvé une charte de l'administrateur annexée au règlement intérieur du Conseil d'administration. 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.

Il s'est réuni sept fois au cours de l'exercice 2009 et le taux de présence était de 91% pour l'ensemble des réunions. Outre les points et décisions relevant légalement de cet organe, le Conseil a débattu de toutes les actions majeures conduites en 2009 : projets de cessions, refinancement du patrimoine, politique financière, suivi des risques.

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 l'arrêté des comptes sociaux et des comptes consolidés 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 ;
- \_ Renouvellement du mandat d'administrateurs ;
- \_ Renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes titulaire et du mandat du Commissaire aux comptes suppléant ;
- \_ 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 annuelle des Actionnaires (fixation de l'ordre du jour, adoption du rapport de gestion et des rapports spéciaux et mise au point du projet de résolutions) ;
- \_ Questions diverses.

Conseil d'administration du 04 mai 2009 (10h30)

- \_ 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 04 mai 2009 (16h30)

- \_ Démission et cooptation d'administrateur ;
- \_ Questions diverses.

Conseil d'administration du 13 mai 2009

- \_ Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil d'administration du 04 mai 2009 tenue à 10h30 ;
- \_ Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil d'administration du 04 mai 2009 tenue à 16h30
- \_ Projet d'augmentation de capital en numéraire de SIIC de Paris avec maintien du droit préférentiel de souscription ;
- \_ Pouvoirs.



#### Conseil d'administration du 30 juillet 2009

- \_Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil d'administration du 13 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 ;
- \_Projet d'amendement du règlement intérieur du Conseil d'administration ;
- \_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 et consolidés au 30 septembre 2009 ;
- \_Division de la valeur nominale des actions et modifications des statuts ;
- \_Cooptation d'un nouvel administrateur en remplacement d'un administrateur démissionnaire ;
- \_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 au titre de l'exercice 2009 ;
- \_Examen du budget prévisionnel pour l'exercice 2010 ;
- \_Questions diverses.

#### Comité d'Audit

Le Comité d'Audit a été mis en place fin 2001 dans le cadre du changement de contrôle de la Société. Il 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. Le Comité d'Audit a en outre pour tâche essentielle de veiller au respect des règles garantissant l'indépendance des Commissaires aux comptes. A ce titre, il est chargé notamment, de piloter la procédure de sélection des Commissaires aux comptes et de soumettre au Conseil d'administration le résultat de cette sélection et d'examiner les questions relatives à la nomination, au renouvellement ou à la révocation des Commissaires aux comptes. Son fonctionnement est régi par le règlement intérieur du Conseil d'administration approuvé en séance le 10 mai 2007 et mis à jour le 30 juillet 2009.

Il est présidé par un administrateur indépendant ainsi que le responsable du Contrôle interne du groupe. Ni le Président Directeur Général, ni le Directeur Général Délégué ne font partie du Comité. Le Comité peut entendre en tant que de besoin et indépendamment du management les collaborateurs de la Société. Les Commissaires aux comptes partici-

pent aux Comités qui examinent l'arrêté des comptes semestriels et annuels de la Société.

Les membres du Comité reçoivent, avant chaque séance du Conseil un dossier qui comprend une revue détaillée des comptes et des risques de la Société et ceux de sa filiale SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>. 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 3 reprises afin de commenter les comptes sociaux et consolidés et la constitution du résultat.

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 juillet 2009, il a analysé les comptes semestriels et a fait le point sur les événements survenus au cours du premier semestre.

Le Comité d'Audit du 11 décembre 2009 a défini les rôles et responsabilités du Comité d'Audit au regard de la mise en œuvre de l'ordonnance 2008-1278 applicable à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2009. Il a également décidé de mettre tout en œuvre afin de nommer dans les plus brefs délais un troisième membre qualifié d'administrateur indépendant au sein du Comité d'Audit.

#### Comité des Rémunérations

Au cours de l'exercice 2004, un Comité des rémunérations a été créé. Il comprend un administrateur indépendant et un autre membre du Conseil d'administration. Il se réunit autant que nécessaire et au moins une fois par an. Son fonctionnement est régi par le règlement intérieur du Conseil d'administration approuvé en séance le 10 mai 2007 et mis à jour le 30 juillet 2009.

Le Comité délibère sur la répartition des jetons de présence entre les Administrateurs et Censeurs sur une base égalitaire, en tenant compte néanmoins des missions spécifiques qui peuvent être confiées à certains Administrateurs.

En principe, chaque membre du Conseil reçoit une part, les membres du Comité d'Audit et du Comité des rémunérations une part et demie relativement à l'attribution des jetons de présence entre les membres du Conseil.

Le Comité est également en charge de la fixation des rémunérations du Directeur Général et du ou des Directeurs Généraux Délégués, le cas échéant. Au cours de l'exercice 2009, les mandataires sociaux n'ont perçu aucune rémunération de la part de la Société ou de ses filiales.

Le Comité des rémunérations s'est réuni une fois au cours de l'exercice 2009.

#### Comité de Direction

En 2007, un Comité de Direction a été mis en place par la Société. Composé de cinq membres, administrateurs et salariés, il définit les orientations stratégiques de la Société devant

être arrêtées par le Conseil d'administration, analyse le marché et apprécie les opportunités d'investissement.

Le Comité de Direction est composé des membres suivants : Monsieur Ignacio BAYON MARINE, Monsieur Iñigo ALDAZ BARREIRA, Monsieur Agustín GONZALEZ SANCHEZ, Monsieur Jorge SANZ MARCELO et Monsieur Lionel RIVIERE.

Au cours de l'exercice 2009, le Comité de Direction s'est réuni au moins une fois par mois et en tout état de cause systématiquement avant chacun des Conseils d'administration.

#### Limitation des pouvoirs de la Direction Générale

Les pouvoirs du Directeur Général et du Directeur Général Délégué ne font l'objet d'aucune limitation statutaire particulière, ni d'aucune limitation par le Conseil. Eu égard à la taille de la Société, dont la masse salariale est réduite, permettant une circulation de l'information optimale entre les différents organes de gestion et d'administration, le Conseil d'administration n'a pas souhaité limiter les pouvoirs du Directeur Général.

#### 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 de la Direction Générale.

Les dirigeants n'ont pas fait l'objet d'une 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'une incrimination ou de sanction publique dans les cinq dernières années.



## II. CONTRÔLE INTERNE

Le dispositif de contrôle interne est régi par le Code AFEP-MEDEF auquel le Conseil d'administration lors de sa réunion du 19 décembre dernier a décidé d'adhérer. Le Conseil d'administration du 04 mai 2009 a pris acte et a 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 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 entrepris en 2008 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.



25-27, RUE DES PYRAMIDES



23, RUE BERGER

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

L'élaboration de l'information comptable et financière est assurée par une équipe dédiée 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.

Le processus de consolidation repose également sur un outil informatique spécifique dont les restitutions font l'objet d'un rapprochement avec les soldes comptables sociaux. Les retraitements de consolidation sont documentés et font l'objet d'un contrôle exhaustif de la part du contrôle de gestion. Les états financiers consolidés sont élaborés dans le respect de des principes de l'article L. 233-21 du Code de Commerce ainsi que du règlement N° 1606/2002 du Conseil Européen adopté le 19 juillet 2002 relatif aux normes IFRS.

Après validation par la direction de la Société, l'information financière et comptable est analysée par le Comité d'Audit, comme décrit ci-dessus. Les vérifications par les Commissaires aux comptes sont organisées en conséquence 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 les tâches d'élaboration et de contrôle du reporting mensuel, SIIC de Paris s'appuie bien entendu sur ces équipes mais également 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 a utilisé un applicatif comptable, 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 de gestion locative 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 après consultation des membres du Comité d'Audit et du 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

SIIC de Paris 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 semestre, le patrimoine foncier de la Société, en ce compris la quote-part du patrimoine de la filiale SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>, 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 du Groupe SIIC de Paris après réévaluation et fiscalité s'élève à 255.567 K€.

#### Gestion locative et maîtrise du risque de contrepartie

Le suivi des contrats de bail, assortis de sécurité financière, fait l'objet d'un suivi formalisé 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%.

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

Comme nous l'avons précisé plus haut, le Conseil d'administration lors de sa réunion du 19 décembre dernier a décidé d'adhérer au code AFEP-MEDEF de décembre 2008.

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 que la société est une capitalisation moyenne cotée sur Eurolist Compartment B.

Il faut noter que le règlement intérieur de la Société ne détaille pas aussi précisément, qu'il l'est 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 été systématiquement consulté sur l'opportunité ou non d'une opération significative et la décision finale a été rigoureusement 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 aux articles 25, 27, 28, 29, 30 et 32 des statuts de la Société.

Le Président du Conseil d'administration,



Monsieur Ignacio BAYON MARINE

## 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

PricewaterhouseCoopers Audit  
Crystal Park - 63 rue de Villiers  
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

SEREG  
21 rue des Favorites,  
75015 Paris

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

Exercice clos le 31 décembre 2009

Aux Actionnaires  
SIIC de Paris SA  
24, place Vendôme, 75001 PARIS

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société SIIC de Paris SA et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 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 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient de :

- \_vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière,
- \_attester que le rapport comporte les informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

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

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

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

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

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

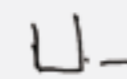
#### Autres informations

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

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 19 mars 2010,

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit



Patrick Frotié

SEREG



Denis Van Strien

# SALARIÉS

17.1. EFFECTIF	138
17.2. PARTICIPATIONS ET STOCK OPTIONS	138
17.3. ACCORD PRÉVOYANT UNE PARTICIPATION DES SALARIÉS DANS LE CAPITAL DE SIIC DE PARIS	138

## 17.1. EFFECTIFS

Au 31 décembre 2009, SIIC de Paris compte 12 salariés, soit un salarié de moins en comparaison de l'effectif de 13 salariés au 31 décembre 2008. L'effectif salarié au 31 décembre 2007 s'établissait à 11 salariés et à 13 salariés au 31 décembre 2006. A la clôture de l'exercice 2009, tous les salariés détiennent un contrat à durée indéterminée. Ainsi que cela est indiqué dans les comptes consolidés de la Société, la charge totale de personnel de l'exercice 2009 s'élève à 1.554 K€ comparée à 2.433 K€ en 2008. La réduction de la charge de personnel a été permise grâce à une gestion rigoureuse des rémunérations.

Les salariés bénéficient d'un accord de participation à titre volontaire. L'accord d'intéressement, complémentaire à la participation et jusque là en vigueur, est arrivé à échéance le 31 décembre 2006 et n'a pas été renouvelé. Un PEE a également été mis en place et fait l'objet d'un abondement de la Société.

En outre, ainsi que cela a été mentionné ci-avant, les anciens salariés ont bénéficié du programme d'attributions d'actions gratuites ainsi que cela est décrit dans le rapport spécial du Conseil d'administration.

SIIC de Paris applique l'accord sur les 35 heures et les salariés cadres et non-cadres bénéficient respectivement de 11 et 12 jours de RTT.

## 17.2. PARTICIPATIONS ET STOCK OPTIONS

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. 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 ou l'une de ses filiales, 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

A la date d'enregistrement du présent Document de Référence, il n'existe aucun accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de SIIC de Paris ou l'une de ses filiales.



# PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

18.1. RÉPARTITION DU CAPITAL	142
_1. OPÉRATIONS SUR LE CAPITAL	143
_2. DÉCLARATIONS DE FRANCHISSEMENT DE SEUIL AU COURS DES 3 DERNIERS EXERCICES	144
18.2. DROITS DE VOTE DES PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	145
18.3. DÉTENTION OU CONTRÔLE DE SIIC DE PARIS	145
18.4. ACCORD POUVANT ENTRAÎNER UN CHANGEMENT DE CONTRÔLE	146
_1. PACTE D'ACTIONNAIRES	146
_2. AUTRES ACCORDS	146



## 18.1. RÉPARTITION DU CAPITAL

Au 31 décembre 2009, la Société, dont l'intégralité des actions ne peut être détenue que sous la forme nominative par ses porteurs (voir article 8 des statuts de la Société mentionnés au paragraphe 21.2.3 du présent Document de Référence), comptait un nombre total de 501 actionnaires (ces derniers détenant leurs titres soit sous la forme nominative pure soit sous la forme administrée. Compte tenu des déclarations de franchissements de seuil faites auprès de l'Autorité des Marchés Financiers et de la Société, les principaux actionnaires de la Société sont repris dans le tableau ci-après. Des informations détaillées concernant l'autodétention et le programme de rachat d'actions sont disponibles au paragraphe 21.1.3. « Autodétention ».

**TABLE 51. RÉCAPITULATIF DES PRINCIPAUX ACTIONNAIRES DE SIIC DE PARIS AU COURS DES 3 DERNIERS EXERCICES**

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
Groupe REALIA	22.980.328	84,28 %	84,83 %	1.602.260	82,07 %	82,82 %	1.541.821	78,97 %	80,28 %
2.201 SLU	1.398.350	5,13 %	5,16 %	98.000	5,02 %	5,07 %	98.000	5,02 %	5,10 %
Garber Investment BV	1.396.210	5,12 %	5,15 %	97.621	5,00 %	5,05 %	97.621	5,00 %	5,08 %
Marlolan SL	976.210	3,58 %	3,60 %	97.621	5,00 %	5,05 %	97.621	5,00 %	5,08 %
CALYON	-	-	-	10	0,00 %	0,00 %	39.048	2,00 %	2,03 %
<b>Total</b>	<b>26.331.098</b>	<b>96,57 %</b>	<b>97,20 %</b>	<b>1.895.512</b>	<b>97,09 %</b>	<b>97,98 %</b>	<b>1.874.111</b>	<b>95,99 %</b>	<b>97,58 %</b>
Auto-détention	177.550	0,65 %	0,00 %	17.755	0,91 %	0,00 %	31.801	1,63 %	0,00 %
Actionnariat salariés	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Actionnariat anciens salariés	na	na	na	14.866	0,76 %	0,77 %	14.866	0,76 %	0,77 %
Administrateurs	410	0,00 %	0,00 %	61	0,00 %	0,00 %	na	na	na
Flottant	757.882	2,78 %	2,80 %	56.901	2,91 %	2,94 %	78.302	4,01 %	4,08 %
<b>Total</b>	<b>27.266.940</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>1.952.413</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>1.952.413</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

Les salariés actuels de la Société ne détiennent aucune action de la Société. SIIC de Paris détient 177.550 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 ».



## \_1. Opérations sur le capital

### MOUVEMENTS SIGNIFICATIFS DES TROIS DERNIÈRES ANNÉES

#### Exercice 2007

Conformément à un protocole d'accord en date du 11 mai 2006, les actionnaires initiaux de la Société (Cofitem-Cofimur, PHRV et AGF) ont exercé le 10 février 2007 l'option de vente au Groupe REALIA de leur participation résiduelle de 6,5 % du capital de SIIC de Paris SA soit 126.906 actions au prix de 308,03 € par action. Ainsi, au 1<sup>er</sup> mars 2007, la participation du Groupe REALIA au capital de SIIC de Paris SA s'élevait à 93,86 %. Ce franchissement a fait l'objet d'une déclaration auprès de l'Autorité des Marchés Financiers en date du 07 mars 2007 conformément à la réglementation applicable (Décision et information numéro 207C0438). REALIA Patrimonio SLU a procédé à la cession hors marché de trois blocs de 5 % du capital de SIIC de Paris respectivement le 22 juin au profit de la société Marlolan SL, le 30 octobre au profit de la société 2 201 SL et le 27 décembre 2007 au profit de la société Garber Investment BV. Au total, REALIA Patrimonio SLU a cédé 293.242 titres au travers de ces trois opérations, ramenant ainsi sa participation au 31 décembre 2007 à 78,97 % du capital de SIIC de Paris.

#### Exercice 2008

Le 12 février 2008, conformément aux accords pris lors de l'acquisition de SIIC de Paris, REALIA Patrimonio SLU s'est porté acquéreur des 39.048 titres possédés jusqu'alors par CALYON. Ce rachat s'est fait sur la base d'un prix de 299 € par action. Du fait de cette opération, la participation de REALIA dans le capital de SIIC de Paris a été portée à 80,96 %.

#### Exercice 2009

Au cours de l'exercice 2009, SIIC de Paris a réalisé une augmentation de capital de 132,6 M€ (soit 131,8 M€ net des frais) en juin 2009 par la création de 774.236 actions nouvelles, soit un nombre total de 2.726.649 actions. L'admission des 774.236 actions nouvelles, émises suite à l'augmentation de capital avec droit préférentiel de souscription, dont la période de souscription s'étendait du 08 juin 2009 au 18 juin 2009, a été effective le 30 juin 2009.

La société REALIA Patrimonio SLU a souscrit à l'augmentation de capital par voie de compensation, en totalité, de la créance représentée par son prêt de 118 millions d'euros à SIIC de Paris, soit 89 % du montant total de l'augmentation de capital, soit une transaction relative pour la participation du Groupe REALIA, qui passe de 82,07 % au 31 décembre 2008 à 84,28 % au 31 décembre 2009. Deux des principaux actionnaires minoritaires de la Société, 2.201 SLU et Garber Investment BV ont souscrit pour 14,3 M€ en numéraire à hauteur de l'intégralité de leurs droits, preuve s'il en est de leur confiance dans la gestion de la Société.



85, QUAI ANDRÉ CITROËN

## 2. Déclarations de franchissement de seuil au cours des 3 derniers exercices

Au cours des 3 derniers exercices, les déclarations de franchissement de seuil suivantes ont été effectuées auprès de l'Autorité des Marchés Financiers et portées à la connaissance de la Société :

**TABLE 52. DÉCLARATIONS DE FRANCHISSEMENT DE SEUILS AU CAPITAL DE SIIC DE PARIS AU COURS DES 3 DERNIERS EXERCICES**

N° AMF	Date de déclaration	Date effective	Déclaration d'intention	Type de franchissement	Seuil	Type de transaction	Société concernée	Nombre d'actions	% du capital
209C1222	01/10/2009	01/10/2009	non	Franchissement à la baisse	5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 1/3, 50 %, 2/3	Reclassement interne	Fomento de Construcciones y Contratas SA (FCC)		0,00 %
208C0023	04/01/2008	27/12/2007	non	Franchissement à la hausse	5 %	Hors marché	Garber Investments, B.V	97.621	5,00 %
207C2413	05/11/2007	30/11/2007	non	Franchissement à la hausse	5 %	Hors marché	Dos Mil Doscientos Uno, SLU	98.000	5,02 %
207C1409	11/07/2007	22/06/2007	non	Franchissement à la hausse	5 %	Hors marché	Marlolan SL	97.621	5,0 0%
207C1198	26/06/2007	23/06/2007	non	Franchissement à la baisse	90 %	Hors marché	REALIA Patrimonio SLU	1.734.948	88,86 %
207C0891	16/05/2007	16/05/2007	oui	Franchissement à la hausse	5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 1/3, 50 %, 2/3 et 90 %	Reclassement interne	REALIA Patrimonio SLU	1.824.622	93,45 %
207C0438	07/03/2007	01/03/2007	non	Franchissement à la hausse	90 %	Hors marché	REALIA Patrimonio SLU	1.832.533	93,86 %
207C0355	22/02/2007	13/02/2007	oui	Franchissement à la hausse	5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 1/3, 50 %, 2/3	Reclassement interne	REALIA Patrimonio SLU	1.705.043	87,33 %

## 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. Les principaux actionnaires de SIIC de Paris, ne disposent de droits de vote différents.

## 18.3. DÉTENTION OU CONTRÔLE DE SIIC DE PARIS

La Société est indirectement contrôlée à 84,28 % par REALIA Business SA, par l'intermédiaire de sa filiale détenue à 100%, REALIA Patrimonio SLU, qui est par conséquent actionnaire de référence de la Société. L'actionnaire dispose actuellement de la majorité nécessaire pour contrôler la nomination des membres du Conseil d'administration et prendre en Assemblée Générale des décisions requérant une majorité des 2/3 du capital et des droits de vote de la Société. Le Conseil d'administration est actuellement composé de sept administrateurs dont cinq sont liés à l'actionnaire de référence.

La Société comprend deux administrateurs indépendants ou libres d'intérêts tant au sens de l'Association Française de Gestion Financière qu'au sens des recommandations AFEP-MEDEF :

- Monsieur Jean-Marie Soubrier, ex-représentant de Calyon (administrateur de 1997 à 2009), a été nommé administrateur au cours de l'exercice ;
- Dos Mil Doscientos Uno SL (2.201 SL), qui détient moins de 10 % du capital, a été nommé administrateur en 2009.

Ces administrateurs, considérés comme administrateurs indépendants limite l'influence de REALIA sur SIIC de Paris et garantissent la prise en compte d'avis libres d'intérêts au sein du Conseil d'administration. De plus, des mesures ont été prises pour éviter toute suspicion de contrôle abusif, et concernent notamment le censeur, Monsieur Matthieu Feffer, chargé 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 16.1.3. « Rôle et fonctionnement 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 REALIA 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.

Par ailleurs, 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 d'administration 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 et prévoit que 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 de même présenter sa démission en cas de conflit d'intérêt permanent.

Il est précisé, qu'en accord avec les obligations du contrat de financement de 545 M€ conclu le 27 avril 2007, REALIA Patrimonio SLU s'est engagé, soit à garder le contrôle de SIIC de Paris pendant toute la durée du contrat de prêt (i.e. jusqu'au 27 avril 2017), soit à céder l'intégralité de sa participation au capital de SIIC de Paris en une fois. Aucune contrepartie n'est signalée dans cet accord.

Enfin, compte tenu de son niveau de détention d'actions de la Société, si l'actionnaire majoritaire venait à vendre sur le marché un nombre important d'actions, le cours de l'action SIIC de Paris pourrait être affecté selon les conditions du marché au moment de la vente, les modalités et le volume de celle-ci, ses motivations, et la perception qu'en aurait le public.



92, AVENUE DE WAGRAM

## 18.4. ACCORD POUVANT ENTRAÎNER UN CHANGEMENT DE CONTRÔLE

### \_1. Pacte d'actionnaires

Fin 2007, deux pactes d'actionnaires ont été conclus :

- \_Le premier a été conclu entre REALIA Patrimonio S.L.U. et Dos Mil Doscientos Uno le 30 octobre 2007 (Décision et Information numéro 207C2510) ;
- \_Le second a été conclu entre REALIA Patrimonio S.L.U. et Garber Investments B.V. le 27 décembre 2007 (Décision et Information numéro 208C0036).

Les principales dispositions de ces pactes consistent à maintenir la participation des deux actionnaires minoritaires, Dos Mil

Doscientos Uno et Garber Investments B.V. au moins égale à 5 % par le biais d'un mécanisme anti-dilution exerçable par voie de promesses d'achat et de promesses de vente en cas d'augmentation de capital de la Société.

Les engagements pris au titre des pactes ont pris fin au 31 décembre 2008. Ainsi, à la date d'établissement du présent Document de Référence, il n'existe plus de pacte d'actionnaires en vigueur autres que certains engagements de liquidité pris au moment de l'offre publique de REALIA Business sur la Société en 2006.

### \_2. Autres accords

Il ne subsiste à ce jour aucun accord spécifique relatif au capital social de SIIC de Paris ou susceptible d'entraîner un changement de contrôle de SIIC de Paris.

Toutefois, au regard des obligations du contrat de financement de 545 M€, REALIA Patrimonio SLU s'est engagé à, soit garder le contrôle de SIIC de Paris pendant toute la durée du contrat de prêt (jusqu'au 27 avril 2017), soit céder l'intégralité de sa participation au capital de SIIC de Paris en une seule fois.

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.



145, RUE DE COURCELLES



17, RUE LOUIS ROQUIER

# OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTES

19.1. RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES  
SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

150

Le rapport des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées est présenté ci-après. Il est précisé qu'au cours de l'exercice 2009, aucune nouvelle convention réglementée n'a pris effet. La Note D.4. « *Information relative aux parties liées (IAS 24)* » précise également l'information relative aux parties liées, et est reprise au paragraphe 20.3.5. « *Règles et méthodes comptables, annexes et notes explicatives* » du présent Document de Référence.

## 19.1. RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

PricewaterhouseCoopers Audit    SEREG  
Crystal Park - 63 rue de Villiers    21 rue des Favorites  
92208 Neuilly sur Seine Cedex    75015 Paris

### RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

Exercice clos le 31 décembre 2009

Aux Actionnaires  
SIIC de Paris SA  
24, place Vendôme  
75001 Paris

Mesdames, Messieurs,

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

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence de conventions et engagements mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de ceux dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

#### 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 conclus au cours de l'exercice et soumis aux dispositions de l'article L. 225-38 du Code de commerce.

#### 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.

#### I. CONTRAT DE PRÊT AVEC LA SOCIÉTÉ REALIA PATRIMONIO SL UNIPERSONAL

##### Personnes concernées :

Monsieur Ignacio Bayón Mariné, représentant légal de REALIA Patrimonio SL Unipersonal et Président-Directeur Général de SIIC de Paris SA.

La société REALIA Patrimonio SL Unipersonal, détenue à 100% par REALIA Business SA, détient directement SIIC de Paris SA.

##### Nature et modalités :

Votre Conseil d'administration, réuni en date du 11 avril 2008, a autorisé la conclusion d'un contrat de prêt entre la société REALIA Patrimonio SL Unipersonal et SIIC de Paris SA. Ce contrat prévoit la mise à disposition de 118 000 000 € consenti afin de permettre le financement de l'acquisition d'un immeuble de bureaux situé rue Segoffrin et rue Guynemer à Courbevoie (Hauts de Seine). Ce prêt sera remboursable à première demande du prêteur, au plus tard à la date de cession de l'immeuble. Ce prêt portera intérêt au taux Euribor 6 mois augmenté d'une marge fixe de 0,75 %.

Au 31 décembre 2009, le prêt est soldé, la société REALIA Patrimonio SL Unipersonal ayant souscrit à l'augmentation de capital de SIIC de Paris SA par voie de compensation de cette créance le 18 juin 2009. Le montant des intérêts versés par SIIC de Paris SA dans le cadre de ce prêt se sont élevés à 2 646 937 € en 2009.

#### II. CONVENTION DE COMPTE COURANT AVEC LA SOCIÉTÉ SIIC DE PARIS 8<sup>ÈME</sup> SA

##### Personnes concernées :

Monsieur Ignacio Bayón Mariné, Président-Directeur Général de SIIC de Paris SA et de SIIC de Paris 8<sup>ÈME</sup> SA ; Messieurs Jaime Lloréns Coello et Agustín González Sánchez, REALIA Business SA représentée par Monsieur Inigo Aldaz Barrera, administrateurs des sociétés SIIC de Paris SA et SIIC de Paris 8<sup>ÈME</sup> SA.

##### Nature et modalités :

Votre Conseil d'administration, réuni en date du 23 juillet 2007, a autorisé la convention de compte courant d'associé entre SIIC

de Paris 8<sup>ÈME</sup> SA et SIIC de Paris SA. Cette convention prévoit que les avances en compte courant effectuées par SIIC de Paris SA à sa filiale porteront intérêt au taux maximum admis en matière de déductibilité fiscale.

Le montant des avances en compte courant reçues par SIIC de Paris SA de la part de SIIC de Paris 8<sup>ÈME</sup> SA ressort à 983 984 € au 31 décembre 2009. Le montant des intérêts versés par SIIC de Paris SA en 2009 dans le cadre de cette convention de compte courant se sont élevés à 1 832 €.

#### III. CONVENTION DE PRESTATION DE SERVICES AVEC LA SOCIÉTÉ SIIC DE PARIS 8<sup>ÈME</sup> SA

##### Personnes concernées :

Monsieur Ignacio Bayón Mariné, Président-Directeur Général de SIIC de Paris SA et de SIIC de Paris 8<sup>ÈME</sup> SA ; Messieurs Jaime Lloréns Coello et Agustín González Sánchez, REALIA Business SA représentée par Monsieur Inigo Aldaz Barrera, administrateurs des sociétés SIIC de Paris SA et SIIC de Paris 8<sup>ÈME</sup> SA.

##### Nature et modalités :

Votre Conseil d'administration, réuni en date du 23 juillet 2007, a autorisé la convention de prestation de services entre SIIC de Paris 8<sup>ÈME</sup> SA et SIIC de Paris SA. Cette convention prévoit que les prestations de services effectuées par SIIC de Paris SA pour la gestion des opérations courantes et le développement de l'activité de SIIC de Paris 8<sup>ÈME</sup> SA seront facturées par SIIC de Paris SA à sa filiale.

Au titre de l'exercice 2009, SIIC de Paris SA a facturé un montant de 533 000 € dans le cadre de cette convention de prestation de services.

#### IV. CONTRAT DE PRÊT AVEC LA SOCIÉTÉ CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID

##### Personnes concernées :

La société Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, contrôlant conjointement la société REALIA Business SA, laquelle détient indirectement le contrôle de SIIC de Paris SA à travers sa filiale à 100 % REALIA Patrimonio SL Unipersonal.

##### Nature et modalités :

Votre Conseil d'administration, réuni en date du 11 avril 2007, a autorisé la conclusion d'un contrat de prêt entre la société Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid et SIIC de Paris SA. Ce contrat prévoit la mise à disposition d'un financement de 545 000 000 € consenti pour une durée de 10 ans, dont 180 000 000 € sous la forme d'une ligne de crédit à long terme. Ce prêt a porté intérêt au taux Euribor 6 mois augmenté d'une marge fixe de 0,75 %.

Au 31 décembre 2009, le montant du prêt restant à rembourser s'élève à 522 420 000 €. Le montant des intérêts versés par SIIC de Paris SA en 2009 dans le cadre du prêt se sont élevés à 16 073 708 €.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 19 mars 2010,

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

SEREG



Patrick Frotié



Denis Van Strien



# INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR

20.1. INFORMATIONS FINANCIÈRES HISTORIQUES	
BILAN ET COMPTES ANNUELS SOCIAUX	154
_1. BILAN	154
_2. COMPTES ANNUELS SOCIAUX	156
_3. RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES, ANNEXES ET NOTES EXPLICATIVES	157
20.2. INFORMATIONS FINANCIÈRES PROFORMA	179
20.3. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	179
_1. BILAN CONSOLIDÉ	179
_2. COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS	181
_3. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	182
_4. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE	183
_5. RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES, ANNEXES ET NOTES EXPLICATIVES	184
20.4. VÉRIFICATION DES INFORMATIONS FINANCIÈRES HISTORIQUES ANNUELLES	215
_1. COMPTES SOCIAUX	215
_2. COMPTES CONSOLIDÉS	217
20.5. DATE DES DERNIÈRES INFORMATIONS FINANCIÈRES	219
20.6. INFORMATIONS FINANCIÈRES INTERMÉDIAIRES ET AUTRES	219
20.7. POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES	219
_1. AFFECTATION DU RÉSULTAT	220
_2. DISTRIBUTION DES 5 DERNIERS EXERCICES	220
20.8. PROCÉDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE	221
20.9. CHANGEMENTS SIGNIFICATIFS DE LA SITUATION FINANCIÈRE OU COMMERCIALE	221

## 20.1. INFORMATIONS FINANCIÈRES HISTORIQUES BILAN ET COMPTES ANNUELS SOCIAUX

### \_1. Bilan

**TABLE 53. SIIC DE PARIS – BILAN ACTIF AU 31 DÉCEMBRE 2009**

(En milliers d'euros)

	31/12/2009	31/12/2008
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>846 186</b>	<b>861 176</b>
Immobilisations d'exploitation	1 312	906
Immobilisations corporelles	844 874	860 270
Immobilisations de location simple	803 872	819 295
Immobilisations	726 807	761 882
Immobilisations en cours	47 890	28 628
Parts et prêts dans des SCI	23 938	28 785
Comptes Courants SCI	5 236	-
Immobilisations financières	41 002	40 975
Titres de participation	40 975	40 975
Autres immobilisations financières	27	-
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>44 479</b>	<b>43 663</b>
Avances et acomptes	4 066	2 911
Créances d'exploitation	17 659	16 730
Créances de location simple	14 614	15 173
Créances de location simple	14 451	15 141
Créances douteuses	163	32
Débiteurs divers	3 045	1 557
Etat	575	319
Autres créances diverses	2 471	1 238
Valeurs mobilières de placement	0	0
Disponibilités	15 377	16 528
Actions propres	2 230	2 230
Charges constatées d'avance	654	171
Charges à répartir sur plusieurs exercices	4 493	5 092
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>890 665</b>	<b>904 839</b>



145, RUE DE COURCELLES

**TABLE 54. SIIC DE PARIS – BILAN PASSIF AU 31 DÉCEMBRE 2009**

(En milliers d'euros)

	31/12/2009	31/12/2008
<b>FONDS PROPRES (Y COMPRIS RESULTAT)</b>	<b>343 073</b>	<b>214 896</b>
Capital	43 626	31 239
Primes d'émission, de fusion, d'apport	162 232	42 779
Réserves	117 676	117 676
Réserve légale	3 124	3 124
Réserves réglementées	797	797
Réserves générales	113 755	113 755
Report à nouveau	19 817	41 865
Sous Total Fonds propres hors résultat	343 351	233 558
Acompte sur dividendes	0	0
Résultat de l'exercice en cours	(278)	(18 662)
Provisions pour risques et charges	205	12
Provisions pour risques	0	0
Provisions pour charges	205	12
<b>DETTES ET COMPTES DE REGULARISATION</b>	<b>547 388</b>	<b>689 931</b>
Dettes	533 405	675 493
Emprunts et dettes financières	522 420	545 000
Dépôts de garantie	5 625	5 507
Dettes fournisseurs	1 222	685
Dettes sur immobilisations	405	237
Dettes fiscales et sociales	2 664	3 006
Dettes d'Exit Tax	0	0
Autres dettes	86	3 058
Comptes courants	984	0
Emprunt REALIA Patrimoine	0	118 000
Comptes de régularisation	13 983	14 438
Produits constatés d'avance	13 983	14 438
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>890 665</b>	<b>904 839</b>



92, AVENUE DE WAGRAM

TABLE 55. SIIC DE PARIS – COMPTE DE RÉSULTAT  
AU 31 DÉCEMBRE 2009

(En milliers d'euros)

	31/12/2009	31/12/2008
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>63 010</b>	<b>62 169</b>
<b>Produits sur opérations de location simple</b>	<b>62 444</b>	<b>61 620</b>
Loyers nets	52 618	52 615
Charges refacturées	7 210	6 784
Résultats bénéficiaires des SCI	1 786	647
Autres produits	352	230
Reprises de provisions sur actif	0	
Reprises de provisions sur créances	478	515
Reprises de provisions pour risques et charges de location simple	0	830
<b>Autres reprises de provisions pour risques et charges</b>	<b>12</b>	
<b>Autres produits d'exploitation</b>	<b>554</b>	<b>549</b>
Management fees SIIC de Paris 8 <sup>ème</sup>	545	533
Jetons de présence	5	6
Autres produits	4	10
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>51 838</b>	<b>52 933</b>
<b>Charges sur opérations de location simple</b>	<b>47 224</b>	<b>46 993</b>
Charges refacturables	7 221	6 780
Charges non refacturables	1 697	2 011
Résultats déficitaires des SCI	0	142
Autres charges	286	862
Charges sur créances douteuses	685	562
Dotations aux amortissements et provisions	37 334	36 637
<b>Autres dotations de provisions pour risques et charges</b>	<b>205</b>	<b>12</b>
<b>Charges générales d'exploitation</b>	<b>4 410</b>	<b>5 928</b>
Frais de personnel	1 544	2 307
Autres frais administratifs	1 437	2 132
Impôts, taxes et versements assimilés	97	351
Dotations aux amortissements et provisions	746	690
Management fees versés	482	339
Autres charges d'exploitation	105	109
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>11 172</b>	<b>9 237</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>11 119</b>	<b>1 653</b>
Intérêts & produits assimilés	242	447
Intérêts & produits sur instruments financiers (swaps)	0	620
Reprises de provision sur instrument de couverture		
Produits nets sur cessions de VMP	100	437
Dividendes reçus	10 777	148
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>27 144</b>	<b>38 677</b>
Intérêts & charges assimilées	18 735	38 677
Intérêts et charges sur instruments financiers (swaps et caps)	8 408	
Charges nettes sur cession de titres		
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-16 025</b>	<b>-37 024</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>5 655</b>	<b>11 019</b>
Plus-values sur cessions d'immeubles de placement	5 634	7 941
Plus-values sur cessions de titres de participation		977
Autres produits exceptionnels	20	2 100
Boni de liquidation		
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>96</b>	<b>1 812</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>5 559</b>	<b>9 207</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT</b>	<b>706</b>	<b>-18 581</b>
Impôt sur les bénéfices	984	82
<b>RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE</b>	<b>-278</b>	<b>-18 662</b>

### 3. Règles et méthodes comptables, annexes et notes explicatives

Cette annexe comporte les éléments d'informations complémentaires au bilan et au compte de résultat sociaux de la société anonyme SIIC de Paris, de la période allant du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2009. Celle-ci fait partie intégrante des comptes arrêtés par le Conseil d'administration.

A la clôture de l'exercice, le capital social de SIIC de Paris est constitué de 27.266.940 actions de 1,60 € de nominal, soit un montant entièrement libéré de 43.626.384 €.

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

Total du bilan	890.665 K€
Chiffre d'affaires	62.444 K€
Résultat net comptable	(278) K€

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

En mars 2004, la société a opté, avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2004, pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC). En avril 2004 elle a décidé du changement de dénomination sociale de ImmoBanque en SIIC de Paris.

La Société SIIC de Paris SA est la société consolidante du Groupe SIIC de Paris qui établit des comptes consolidés au 31 décembre 2009.

La société SIIC de Paris est consolidée par intégration globale dans les comptes de REALIA Patrimonio SL Unipersonal qui établit des comptes au 31 décembre 2009.

#### A. FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

##### \_\_Mouvements sur le capital social

SIIC de Paris a procédé, en juin 2009, à une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires au prix unitaire de 171.24 € à raison de 3 actions nouvelles pour 7 actions anciennes.

A l'issue de cette opération, 774.236 actions nouvelles ont été émises pour un montant global de 132.580 K€. REALIA a souscrit à l'augmentation de capital pour un montant de 117.997 K€ par voie de compensation de créance du prêt de 118.000 K€ consenti le 11 avril 2008 en financement de l'acquisition de l'immeuble « le Guynemer ». Suite à cette opération, la participation de REALIA dans le capital de SIIC de Paris a été portée à 84.28 %

Les frais liés à l'augmentation de capital ont été imputés sur la prime d'émission pour 739 K€.

Le capital social de SIIC de Paris SA s'établit après cette opération à 43.626.384 €, constitué de 2.726.649 actions de 16 € de valeur nominale.

##### \_\_Division par dix 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 dix de la valeur nominale de l'action qui passe ainsi de 16,00 € à 1,60 €. Le nombre des titres composant le capital s'établit à 27.266.490 actions à compter du 03 novembre 2009.

L'objectif de cette division est de fluidifier les échanges sur le titre. SIIC de Paris 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.





### **\_\_Cessions d'immeubles intervenues en 2009**

SIIC de Paris a procédé, au cours de l'exercice 2009, à la cession de divers actifs non stratégiques pour un montant total de 12.497 K€, dégageant une plus value globale de 5.634 K€. Ce dernier montant a été comptabilisé au poste « plus-values sur cessions d'immeubles de placement » du compte de résultat.

Le 20 novembre, SIIC de Paris a cédé les 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> étages, pour une superficie totale de 956 m<sup>2</sup>, de l'immeuble détenu en copropriété du 63 bis boulevard Bessières. La vente a également porté sur 10 emplacements de parking. Le montant net vendeur s'est établi à 3.676 K€ et la plus value de cession réalisée à 2.150 K€.

Le 22 décembre 2009, un immeuble de bureaux de 1.539 m<sup>2</sup> et la concession portant sur 2 parkings situés 12 rue Ampère dans le 17<sup>ème</sup> arrondissement ont été vendus au prix de 7.882 K€ net vendeur. La plus value ainsi générée dans les comptes s'est élevée à 2.999 K€.

De plus, SIIC de Paris continue la vente à la découpe des lots résidentiels qu'elle possède dans un immeuble détenue en copropriété situé 118-130 avenue Jean Jaurès dans le 19<sup>ème</sup> arrondissement de Paris. Ainsi, en 2009, elle a procédé à la cession de 5 de ces lots pour un chiffre d'affaires global de 939 K€, ce qui a dégagé une plus-value dans les comptes de 485 K€.

### **\_\_Distribution de dividendes**

L'Assemblée Générale des actionnaires de la société SIIC de Paris SA du 04 mai 2009, a approuvé la proposition du Conseil d'administration du 13 février 2009 et décidé le versement d'un dividende au titre de l'exercice 2008 de 1.75 € par action avant division du nominal, soit 3.386 K€ mis en paiement le 11 mai 2009.

### **\_\_Amortissement anticipé volontaire de l'emprunt syndiqué de 545 M€**

Conformément aux dispositions de l'acte de prêt du 27 avril 2007, SIIC de Paris a procédé, au 30 juin 2009 et au 31 décembre 2009 des amortissements anticipés volontaires pour 12.500 K€ et 1.300 K€ respectivement. Ces montants résultent des cessions d'immeubles intervenues au cours de l'exercice 2008.

### **\_\_Opération de développement de Montrouge**

L'opération de développement située rue François Ory à Montrouge (92) s'est poursuivie sur l'exercice 2009 selon le planning initial. Le gros œuvre a été intégralement achevé en mai 2009, la date de livraison finale de l'immeuble hors restaurant d'entreprise est fixée au 20 janvier 2010. Les aménagements concernant le restaurant d'entreprise nécessiteront de trois à quatre mois des travaux complémentaires et seront entrepris en accord avec le futur locataire, le coût de dits aménagement est estimé à 2.300 K€

Concernant la pré-commercialisation, le projet reçoit l'intérêt marqué de preneurs institutionnels, Montrouge étant un emplacement clé dans le sud de Paris, notamment grâce à l'extension de la ligne 4 du métro. La commercialisation de l'immeuble devrait être achevée pour le troisième trimestre 2010.

### **\_\_Opération de restructuration de l'immeuble 129 Malesherbes**

SIIC de Paris a lancé l'opération de restructuration de l'immeuble situé au 129 boulevard Malesherbes à Paris 17<sup>ème</sup>.

La déclaration réglementaire d'ouverture de chantier a été obtenue le 8 juin 2009. L'entreprise générale sélectionnée a débuté les travaux au cours de l'année 2009 et la livraison est prévue au cours du deuxième semestre 2010. Le budget estimatif de travaux de restructuration s'élève à 5.000 K€.



8, RUE LAVOISIER



4-10, AVENUE DE LA GRANDE ARMÉE

## **B. RÉGLES 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.

### **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 et 25 ans pour les agencements de bureau. Les logiciels informatiques sont amortis selon le cas en 1 année ou en 3 ans.

### **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 pendant la période de construction sont, quant à eux, comptabilisés en charges de l'exercice auquel 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.

#### **\_\_Traitement des frais financiers**

Les frais financiers attribuables à l'acquisition ou à la production des immeubles de placement sont maintenus en charges.



10-12, RUE DE TILSITT

**Amortissement des constructions**

SIIC de Paris 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<sup>er</sup> 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 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.

**Provisions pour gros entretien**

Une provision est constituée afin d'assurer un entretien suffisant des immeubles, autorisant ainsi leur relocation à des conditions au moins identiques.

**Dépréciations**

A chaque arrêté, SIIC de Paris apprécie l'existence d'indices montrant qu'un actif a pu perdre de sa valeur. Une dépréciation est comptabilisée dès lors que la valeur comptable d'un actif est supérieure à sa valeur recouvrable, laquelle correspond à la plus élevée entre la juste valeur de l'actif et sa valeur d'utilité.

Lors de chaque arrêté comptable, chaque actif immobilier est évalué séparément par un expert indépendant. L'actif est évalué à sa valeur vénale de marché, laquelle correspond au prix auquel sa vente pourrait être effectuée entre des parties bien informées consentantes, et agissant dans des conditions de concurrence normales sans prendre en compte les spécificités éventuelles

d'un acquéreur potentiel et ce, qu'il s'agisse de considérations liées au financement à la date de l'évaluation, à la fiscalité ou à la stratégie d'utilisation des biens. Les valeurs d'expertise des actifs sont établies par CB Richard Ellis Valuation par application de la méthode « Hard Core Capitalization ». Celle-ci consiste essentiellement en la capitalisation des loyers de marché, et prend en considération le différentiel entre les loyers de marché et les loyers effectifs. Les taux de capitalisation retenus correspondent aux taux de marché, estimés par les principaux experts de la Place. Les valeurs ainsi déterminées peuvent être considérées comme étant la juste valeur des actifs en patrimoine.

Si sur certains actifs, les valeurs nettes établies par CB Richard Ellis Valuation dans le cadre de ses expertises indépendantes, sont inférieures à la valeur nette comptable, alors la direction financière procède à une analyse détaillée des hypothèses retenues et effectue une nouvelle évaluation, en interne, sur la base d'un modèle DCF (discounted cash-flows), afin de mieux refléter la valeur d'utilité des actifs pour la société. A ce titre, il est tenu compte avec précision de la stratégie de détention de la société, actif par actif, et des horizons de détention. Par ailleurs, une analyse approfondie des risques est menée, celle-ci étant susceptible d'influer sur le taux de capitalisation retenu pour la détermination des valeurs terminales des actifs.

Les dépréciations, constatant 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 peut être amenée, à titre accessoire, à 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 de location simple**

Les créances de location simple 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.



17, RUE LOUIS ROUQUIER

## 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.

## C - FISCALITE

### C-1. Régime SIIC :

SIIC de Paris fait l'objet d'un régime fiscal spécifique en raison de l'option pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotés.

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 nouveau statut, SIIC de Paris 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<sup>er</sup> juillet 2007.

REALIA Patrimonio SLU, qui détient plus de 10% du capital de SIIC de Paris, s'est engagée par voie statutaire à remonter à sa maison mère, REALIA Business SA, l'intégralité des dividendes lui provenant de SIIC de Paris. Au niveau de REALIA Business SA, ces derniers sont considérés comme étant un profit taxable. En conséquence, et conformément aux accords bilatéraux franco-espagnols en matière de fiscalité et de double-imposition, SIIC de Paris remplit les conditions légales lui permettant de procéder à une distribution de dividendes au profit de REALIA Patrimonio SLU en franchise du prélèvement susvisé.



22, RUE DU CAPITAINE GUYNEMER



24, PLACE VENDÔME

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> du 04 mai 2009, il a été décidé de la modification des statuts de la société aux fins d'introduire la notion d'actionnaire à prélèvement. Cette modification a pour conséquence la prise en charge par SIIC de Paris du coût lié au prélèvement de 20 % à acquitter lors des distributions de dividendes par SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>.

Par ailleurs, le 29 décembre 2009, REALIA Patrimonio SLU, actionnaire de SIIC de Paris à hauteur de 84,28 %, a informé la Société de sa décision, qu'en accord avec les dispositions de l'article 208 C Alinéa 2 du Code général des impôts, elle reporte au plus tard au 31 décembre 2010 la réduction de sa participation au dessous du seuil de 60% dans l'attente d'une amélioration des conditions de marché.

Cette décision entraîne pour SIIC de Paris, et par voie de conséquence pour SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>, 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 l'exercice 2010. SIIC de Paris pourra donc continuer à acquérir des immeubles sous le régime de l'article 210E. 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. Les sociétés SIIC de Paris et SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> seront imposées 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 leur activité, sous réserve des plus-values de cession d'immeubles. En cas de vente d'immeubles au cours de l'exercice 2010, les sociétés seront imposées à l'impôt sur les sociétés sur les plus-values immobilières selon des règles particulières :

La plus-value imposable sera diminuée des amortissements déduits antérieurement des résultats SIIC exonérés, c'est-à-dire depuis l'exercice d'entrée de la société 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).

### C-2. Impôt sur les sociétés :

Du fait de l'exercice de l'option pour le régime fiscal des SIIC, l'impôt sur les sociétés au régime de droit commun est calculé sur le secteur taxable de la société au 31 décembre 2009.

## D. NOTES SUR LE BILAN - ACTIF

### D-1. Immobilisations corporelles

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

#### \_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 au 31 décembre 2009 s'élève à 1.813 K€. Les principales variations de l'exercice s'expliquent par la mise en place de nouveaux logiciels de gestion, de consolidation et de reporting.



25-27, RUE DES PYRAMIDES

#### 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 929.696 K€. Les mouvements significatifs résultent des opérations décrites dans le paragraphe des « Faits significatifs de l'exercice ».

Suite aux expertises immobilières émises par CBRE en date du 31 décembre 2009, et au terme du processus d'estimation des valeurs d'utilité des actifs détenus, SIIC de Paris a relevé trois immeubles destinés à être conservés pour lesquels la valeur d'utilité est inférieure à la valeur comptable. Sur ces trois immeubles, une dépréciation a été constatée dans les comptes de l'exercice pour 26.298 K€. Cette provision présentée au compte de résultat au poste « Dotation aux provisions pour dépréciation ». Au bilan, celle-ci a été affectée pour 15.187 K€ au composant « Terrain » et 11.111 K€ au composant « gros œuvre ». Rappelons qu'au 31 décembre 2008, une provision pour dépréciation d'actifs avait été constituée pour un montant total de 25.246 K€. Ainsi, le montant cumulé des provisions pour dépréciations d'actif s'élève à 51.544 K€.

#### **D-2. Immobilisations financières**

Au 31 décembre 2009, les immobilisations financières s'élèvent à 40.975 K€ et sont constituées essentiellement des titres SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> pour 40.212 K€. Le solde concerne les titres de Cofitem-Cofimur reçus en échange de l'apport de l'activité de crédit bail pour 762 K€ (voir G – 3). Pour information, la valeur boursière des titres SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> détenus par SIIC de Paris est de 97.578 K€.

#### **D-3. Créances – avances et acomptes**

Les créances et leur évolution sont présentées dans les notes 4 et 5. Toutes les créances ont une échéance inférieure à 3 mois, à l'exception notable des avances et acompte sur les travaux les plus importants effectués sur les immeubles.

##### Créances de location simple :

Les créances clients pour 14.421 K€ concernent essentiellement les loyers du 1<sup>er</sup> trimestre 2010.

Le montant brut de créances douteuses de 544 K€ constatée en fin d'exercice fait s'établir le taux d'impayés de l'exercice à 0,63 %. Ce montant est provisionné à hauteur de 380 K€ soit l'équivalent du montant hors taxes de ces créances.

##### Autres créances :

Les créances sur l'état concernent essentiellement un crédit de TVA pour 369 K€, la TVA déductible pour 126 K€, ainsi que l'acompte sur IS versé au titre de l'année 2009 pour 79 K€.

L'essentiel des créances fournisseurs porte sur les fonds de roulement alloués aux différents gestionnaires techniques des immeubles du patrimoine.

##### Avances et acomptes :

Les avances et acomptes, dont le total s'élève à 4.065 K€, sont essentiellement constituées de l'avance sur marché de travaux consentie au contractant général de l'opération de développement de Montrouge pour 2.875 K€ et des acomptes versées aux gestionnaires techniques pour des travaux sur immeubles.

#### **D-4. Valeurs mobilières de placement**

Au 31 décembre 2009, SIIC de Paris a procédé à la cession de l'intégralité des VMP détenues en portefeuille afin d'en externaliser la plus value. Ainsi, celle enregistrée au titre de l'exercice 2009 sur les VMP s'élève à 100 K€.

#### **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 Mixte du 4 mai 2009, 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 450 € - soit 45,00 € après opération de division de la valeur nominale du titre - et ce dans une enveloppe n'excédant pas 10 % du capital.

La société détient, au 31 décembre 2009, 177.550 actions acquises pour 2.230 K€. Elles sont comptabilisées au prix moyen d'acquisition de 12,55 €.

Leur valeur boursière à la même date, s'élève à 2.903 K€, le cours de clôture au 31 décembre étant de 16,35 €.

#### **D-6. Charges à répartir sur plusieurs exercices**

Les charges à répartir sont constituées exclusivement du montant de 5.955 K€ de frais d'émission d'emprunts constatés lors de la mise en place du prêt de 545 M€ consenti par un pool bancaire dont Caja Madrid est le chef de file. L'amortissement est calculé sur la durée totale du prêt de 10 ans et s'élève 1.502 K€ en fin d'exercice.

### **E. NOTES SUR LE BILAN - PASSIF**

#### **E-1. Capital social – capitaux propres**

##### Capital social :

Le capital social est composé de 27.266.490 actions à 1,60 € de valeur nominale, conférant toutes les mêmes droits sociaux. Les statuts soumettent les modifications du capital et des droits des actions aux conditions de droit commun.

##### Bénéfice par action – Dilution :

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

##### Capitaux propres :

Le tableau de variation des capitaux propres est présenté en Note 13. La situation nette à la clôture s'établit à 343.073 K€ contre 214.896 K€ à l'ouverture.

L'Assemblée Générale du 04 mai 2009 a décidé de distribuer un dividende de 1,75 € par action, avant augmentation de capital et division du nominal, versé le 11 mai 2009. Compte tenu des actions d'autocontrôle, le versement total aux actionnaires s'est établi à 3.386 K€ au titre de l'exercice 2008. Le solde du bénéfice distribuable a été affecté au poste de report à nouveau par la même assemblée et s'élève à 19.817 K€.

Le montant de l'augmentation de capital effectuée en juin 2009 apparaît dans les capitaux propres pour un total de 131.841 K€ dont 12.388 K€ imputés au capital social et 119.456 K€ imputés sur la prime d'émission. Les frais encourus pour cette opération, soit 739 K€, ont été déduits de la prime d'émission.

#### **E-2. Provisions pour risques et charges**

Le tableau des provisions pour risques et charges se trouve en Note 12.

Le montant des reprises de provisions de l'exercice de 12 K€ concerne la provision pour restructuration suite au transfert du dernier salarié de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> à SIIC de Paris.

Une nouvelle dotation d'un montant de 205 K€ a été constituée suite à un litige prudhommal en cours.



61, RUE DES BELLES FEUILLES

**E-3. Emprunts et autres dettes**

L'échéancier des dettes auprès des établissements de crédit est en Note 7.  
 La dette concerne le prêt long terme de 545 M€ consenti par Caja Madrid. En 2009, un montant total de 22.580 K€ est venu en amortissement de ce prêt, dont 13.800 K€ d'amortissement anticipé volontaire relatif aux cessions d'immeubles effectuées au cours de l'année 2008, ainsi que 8.780 K€ d'amortissement ordinaire selon le plan d'amortissement du contrat de prêt. Le solde dudit emprunt est de 522.420 K€ au 31 décembre 2009.  
 Le prêt de 118 M€ consenti par REALIA Patrimonio le 11 avril 2008 en financement de l'acquisition de l'immeuble « le Guynemer » a été remboursé par compensation de créance lors de la souscription de REALIA Patrimonio à l'augmentation de capital de juin 2009. Les tableaux concernant les dettes diverses et que les dettes fiscales et sociales se trouvent en Note 11.  
 Le montant le plus significatif de 984 K€ se rapporte au prélèvement de 20 % calculé sur l'acompte sur dividende 2009 versé par SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> le 18 décembre 2009 à SIIC de Paris pour un montant de 4.920 K€.  
 La dette fiscale de 1.930 K€ correspond à la TVA sur loyers du premier trimestre 2010.  
 Le montant des dépôts de garantie reçus au titre des locations simples est de 5.625 K€, l'échéancier figure en note 8.  
 A l'exception des emprunts, des dettes financières et des dépôts de garantie, toutes les dettes ont une échéance inférieure à 1 an.

**E-4. Produits constatés d'avance**

Les produits constatés d'avance de 13.983 K€ présentés en Note 6, sont constitués exclusivement de loyers facturés en 2009 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 62.444 K€ est constitué essentiellement des loyers et des provisions sur charges sur opérations de location simple. Il est à comparer au montant de 61.620 K€ de chiffre d'affaires constaté en 2008. Il en résulte donc une progression nette de l'ordre de 1.34 %. L'impact des renégociations de baux intervenues sur l'exercice s'élève à de 2.383 K€. La diminution de loyers suite aux cessions d'immeubles de l'année 2008 s'établit à 1.066 K€.  
 Malgré une légère hausse de la provision pour créances douteuses, les charges sur opérations de location simple, hors dotation aux amortissements et aux provisions pour dépréciation, sont en baisse de 4,50 % sur l'exercice. Les charges refacturables sont en augmentation de 6,51 %, à l'inverse des charges non-refacturables qui diminuent de 15,61 %.  
 Les coûts de structure sont en baisse de 1.325 K€ soit 22,31 % par rapport au 31 décembre 2008. Les causes principales en sont un moindre recours aux prestataires extérieurs et une politique salariale rigoureuse.  
 Les Notes 16 et 17 détaillent les produits et charges d'exploitation.

**F-2. Résultat financier**

Du fait de la très sensible baisse de l'Euribor dans l'année, la dette de SIIC de Paris étant totalement contractée à taux variable, la charge d'intérêts passe de 38.677 K€ en 2008 à 27.144 K€ en 2009. Cette baisse de taux est en partie compensée par la charge supportée liée aux instruments financiers de couverture de l'emprunt Caja Madrid de 8.408 K€.  
 De plus, la charge d'intérêts du prêt de 118 M€ octroyé par REALIA Patrimonio en avril 2008 s'est étalée sur 6 mois dans l'exercice 2009 contre 9 mois en 2008.  
 Les produits financiers et charges financières sont présentés en Note 18.



73, RUE D'ANJOU



85, QUAI ANDRE CITROËN

**F-3. Résultat exceptionnel**

Les produits exceptionnels sont indiqués en Note 19.  
 Comme décrit dans les faits significatifs de l'exercice, ils sont presque exclusivement composés du montant de cessions d'immeubles.

**F-4. Résultat fiscal – impôt sur les sociétés**

Pour l'exercice 2009, le résultat fiscal s'établit à 24.666 K€. SIIC de Paris constate un déficit dans le secteur taxable de 161 K€, ainsi la société n'a pas d'impôt sur les sociétés à payer pour l'exercice 2009. Sur la période, SIIC de Paris a versé 79 K€ d'acompte qui lui sera remboursé en avril 2010.  
 Le résultat fiscal du secteur exonéré s'élève à 24.828 K€, dont 12.232 K€ proviennent du secteur « Locations », 3.420K€ du secteur « plus-values » et 9.175 K€ du secteur « dividendes » Il en découle que SIIC de Paris constate une obligation de distribution au titre de l'exercice 2009 de 21.283 K€ se détaillant comme suit :

_Distribution secteur « Locations » - Distribution à 85 % :	10.397 K€
_Distribution secteur « Plus-values de cession » - Distribution à 50 % :	1.710 K€
_Distribution secteur « Dividendes » - Distribution à 100 % :	9.175 K€

Toutefois, rappelons que l'obligation de distribution est plafonnée au résultat comptable, constitué du résultat de l'exercice et du report à nouveau. Au 31 décembre 2009 ce plafond s'établit à 19.538 K€, soit 1.745 K€ de différentiel avec l'obligation de distribution. Il en résulte qu'une obligation résiduelle de ce dernier montant sera reportée sur l'exercice 2010. L'Assemblée Générale des actionnaires appelée à statuer sur le versement du dividende 2009 devrait distribuer 19.538 K€ soit un minimum de dividende à verser de 0,72 € par action.

La situation fiscale latente peu se décomposer comme suit :

_Déficits reportables :	161 K€
_Obligation de distribution résiduelle :	1.745 K€
_Impôts en sursis d'imposition sur titres de participation reçus en contrepartie de l'apport de branche d'activité de crédit bail immobilier :	3.771 K€

**G. AUTRES RENSEIGNEMENTS**

**G-1. Effectifs et rémunérations**

L'effectif de la société au 31 décembre 2009 est de 12 salariés.  
 La Société ne compte aucun dirigeant salarié. Le montant total brut des 5 plus hautes salaires s'élève à 536 K€. Les autres sommes allouées aux organes d'administration comprennent exclusivement les jetons de présence qui se sont élevées pour la période à 105 K€ en rémunération du second semestre 2008 et du premier semestre 2009.  
 Les indemnités de départ à la retraite sont versées aux salariés au moment de leur départ en retraite en fonction de leur ancienneté et de leur salaire à l'âge de la retraite. Ces indemnités relèvent du régime des prestations définies.  
 De ce fait, la méthode utilisée pour évaluer le montant de l'engagement du groupe au regard des indemnités de fin de carrière est la méthode rétrospective des unités de crédit projetées.  
 Le montant auquel conduit l'utilisation de cette méthode correspond à la notion de P.B.O. (Projected Benefit Obligation). La P.B.O. représente la valeur actuelle probable des droits acquis, de façon irrémédiable ou non, évalués en tenant compte des augmentations de salaire jusqu'à l'âge de départ à la retraite et des probabilités de turnover et de survie.  
 La formule de l'engagement passé peut se décomposer en cinq termes principaux de la manière suivante :  
 Engagement passé = (droits acquis par le salarié) \* (probabilité qu'a l'entreprise de verser ces droits) \* (actualisation) \* (coefficient de charges patronales) \* (ancienneté acquise / ancienneté à la date du départ à la retraite).



92, AVENUE DE WAGRAM

SIIC de Paris a procédé aux calculs d'indemnités de départ à la retraite tant dans l'hypothèse d'un départ volontaire que dans l'hypothèse d'une mise à la retraite à l'initiative de l'employeur. Dans ce second cas, conformément à la législation en vigueur au 31 décembre 2009, une majoration pour contribution de l'employeur équivalente à 50 % de l'indemnité de mise à la retraite est appliquée.

Les critères qualitatifs et financiers retenus sont identiques dans les deux hypothèses :

Age de départ : 65 ans – Turnover faible – Revalorisation des salaires : Profil 2,5 % - Table de mortalité : INSEE 2009 – Taux d'actualisation : 6,28 % (taux de rendement moyen des obligations d'entreprises de première catégorie – Obligations Corporate AA) – Coefficient de charges patronales : 45 %.

Sur la base d'une hypothèse mixte de départ en retraite, soit 50 % à l'initiative de l'employeur et 50 % à l'initiative de l'employé, l'indemnité s'élève à 9.944,39 €.

Les avantages postérieurs à l'emploi n'étant pas significatifs, ils n'ont pas été comptabilisés dans les comptes établis au 31 décembre 2009.

### G-2 – Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan sont détaillés en Note 14.

Les engagements hors bilan donnés sont constitués exclusivement des garanties consenties auprès des établissements de crédit pour 522.420.000 K€.

Aucun engagement hors bilan reçu n'est à considérer en fin d'exercice.

SIIC de Paris détient un portefeuille composé de 8 swaps destinés à la couverture du risque de taux sur une fraction de 60 % du montant total du prêt de 545.000 K€, au 31 décembre 2009 ce montant s'élève à 318.600 K€.

L'échéancier des swaps à fin décembre 2009 est présenté en Note 15.

L'incidence sur le compte de résultat de l'exercice de l'activité de ces 8 swaps est une charge de 8.408 K€.

La juste valeur des instruments de couverture s'établit à (27.766) K€ au 31 décembre 2009.

### G-3 – Autres engagements donnés et reçus

Selon le protocole d'accord du 11 mai 2006, un accord a été pris avec le Groupe PHRV, aux termes duquel SIIC de Paris s'engage à lui céder les actions COFITEM-COFIMUR, reçues en échange de l'apport de la branche d'activité de crédit bail immobilier pour un prix correspondant au prix de souscription des dites actions, augmenté d'un intérêt sur la période de détention des actions au taux Euribor 3 mois et réduit des dividendes encaissés par SIIC de Paris sur cette même période.

### G-4 – Note concernant les entreprises liées

Les éléments concernant les entreprises liées sont présentés en Note 10.

### G-5 – Renseignements sur les filiales et participations

Les renseignements sur les participations dont la valeur d'inventaire excède 1 % du capital : SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>, SCI Vendôme Casanova et SCI du 36 rue de Naples, se trouvent en Note 20.

### G-6 – Résultats des cinq derniers exercices

Conformément à l'article R 225 – 102 du Code de Commerce, SIIC de Paris présente les résultats des 5 derniers exercices (Voir Note 21).

### G-7 - Faits postérieurs à la clôture

Le seul évènement postérieur à la clôture notable est l'exercice, par SIIC de Paris, de l'option de vente des 7.779 actions Cofitem-Cofimur reçues en échange de l'apport de branche d'activité de crédit-bail immobilier. En vertu des engagements détaillés au point « G – 3 - Autres engagements donnés et reçus » ci-dessus, le montant de rachat par Cofitem-Cofimur de ses propres titres est de 94,26 €. Le montant total de l'opération brut de frais de transaction s'élève ainsi à 733.250,15 €.

### NOTES EXPLICATIVES AUX COMPTES ANNUELS SOCIAUX

**TABLE 56. NOTE 1 - ÉVOLUTION DES IMMOBILISATIONS AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS**

(Montant en euros)

Evolution des Immobilisations brutes	31/12/2008	Travaux immobilisés	Acquisition	Mises au rebut	Cessions	Transfert	Variations de périmètre	31/12/2009
<b>Immobilisations de location simple</b>	909 206 407	25 663 462	4 490 494	-	-8 134 095	-1 529 869	-	929 696 399
Parts dans les SCI (*)	23 938 310							23 938 310
Prêts aux SCI (*)	4 846 510	-	1 919 857		-	-1 529 869	-	5 236 498
Terrains	416 428 355		2 125 480		-853 625			417 700 210
Constructions	435 365 024		445 157		-2 499 421	1 620 502		434 931 262
Immobilisations en cours	28 628 208	25 663 462			-4 781 050	-1 620 502		47 890 118
<b>Immobilisations d'exploitation</b>	1 260 162	507 173	45 745	-	-	-	-	1 813 080
Immobilisation d'exploitation	1 034 749		45 745	-		305 505		1 385 998
Travaux immobilisés	-							-
Immobilisation en cours	225 414	507 173				-305 505		427 082
	<b>910 466 570</b>	<b>26 170 635</b>	<b>4 536 239</b>	<b>-</b>	<b>-8 134 095</b>	<b>-1 529 869</b>	<b>-</b>	<b>931 509 479</b>
<b>Evolution des amortissements et provisions</b>	<b>12/31/2008</b>	<b>Dotation</b>	<b>Reprise</b>	<b>Mises au rebut</b>	<b>Cessions</b>	<b>Virement de compte à compte</b>	<b>Variations de périmètre</b>	<b>12/31/2009</b>
<b>Location simple</b>	89 911 196	37 333 546	-	-	-1 420 441	-	-	125 824 301
<b>Immobilisations</b>	64 665 133	11 035 262			-1 420 441			74 279 954
<b>Dépréciations sur actifs</b>	25 246 063	26 298 284						51 544 347
<b>Exploitation</b>	354 236	146 468						500 705
	<b>90 265 432</b>	<b>37 480 014</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-1 420 441</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>126 325 006</b>
<b>Détail de l'évolution des parts et prêts aux SCI</b>	<b>12/31/2008</b>	<b>Acquisition</b>	<b>Augmentation</b>	<b>Diminution</b>	<b>Cessions</b>	<b>Virement de compte à compte</b>	<b>Variations de périmètre</b>	<b>12/31/2009</b>
<b>SCI Vendôme Casanova</b>	13 158 659	-	1 088 966	-1 457 448	-	-	-	12 790 177
Titres de participation	8 384 570							8 384 570
Compte courant	4 200 000		70 000	-1 394 088		574 088		3 450 000
Résultat	574 088		955 607			-574 088		955 607
Intérêts des C/c	-		63 359	-63 359				-
<b>SCI 36 Rue de Naples</b>	15 626 162	-	830 891	-72 422	-	-	-	16 384 631
Titres de participation	15 553 740							15 553 740
Compte courant	-			-72 422		72 422		-
Résultat	72 422		830 891			-72 422		830 891
	<b>28 784 821</b>	<b>-</b>	<b>1 919 857</b>	<b>-1 529 869</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>29 174 808</b>

NB : Pour information, la valorisation établie sur la base des expertises indépendantes produites par CBRE conduit à considérer une valeur hors droits des valeurs d'inventaire. S'agissant de la détermination des dépréciations d'actifs, elles ont été établies sur la base des valeurs d'utilité ainsi que cela a été expliqué aux pages 4 et 5 des annexes.

Note : (\*) Pour information, les parts et prêts dans les SCI ont été décomposés au 31/12/2009 en Parts dans les SCI (23 938 310 €) et en Prêts aux SCI (5 236 498 €), ceci ne constituant pas un changement de méthode.



126, RUE DE PROVENCE

TABLE 57. NOTE 2 – LOCATION SIMPLE

(Montants en Euros)

	31/12/2009	31/12/2008
Location simple au travers de SCI	29 174 808	28 784 820
Parts dans des SCI	23 938 310	23 938 310
Résultat bénéficiaire	1 786 498	646 510
Prêts aux SCI	3 450 000	4 200 000
Créances rattachées		
<b>Location simple</b>	<b>789 311 422</b>	<b>805 683 683</b>
Immobilisations en location	726 807 171	761 882 183
Immobilisations en cours	47 890 118	28 628 208
Créances de location simple	14 450 872	15 141 188
Créances douteuses	163 260	32 103
<b>TOTAL</b>	<b>818 486 230</b>	<b>834 468 503</b>

Remarque : Le patrimoine a fait l'objet d'une expertise indépendante au 31/12/2009, la valeur estimative (droits inclus) s'établit à 1.025.754 K€.

TABLE 58. NOTE 3 – IMMOBILISATIONS D'EXPLOITATION

(Montants en Euros)

	31/12/2009	31/12/2008
Immobilisations incorporelles	269 177	27 772
Immobilisations corporelles	1 043 199	878 154
<b>TOTAL</b>	<b>1 312 375</b>	<b>905 926</b>

TABLE 59. NOTE 4 – ÉVOLUTION DES CRÉANCES DE LOCATION SIMPLE

(Montants en Euros)

	31/12/2009	31/12/2008
<b>Créances de location simple</b>		
Créances clients	14 420 794	15 141 188
dont produits à recevoir	508 984	560 344
Créances douteuses nettes	163 260	32 103
Créances douteuses brutes	543 773	204 949
Provisions	-380 463	-172 846
<b>TOTAL</b>	<b>14 584 053</b>	<b>15 173 292</b>

TABLE 60. NOTE 5 – ÉVOLUTION DES AUTRES CRÉANCES

(Montants en Euros)

	31/12/2009	31/12/2008
<b>Avances et acomptes</b>		
Acomptes versés sur opérations d'immeubles de placement	4 058 128	2 875 000
Autres avances	7 410	36 130
<b>Autres Créances d'exploitation</b>	<b>3 045 323</b>	<b>1 556 933</b>
Etat (IS - TVA)	574 805	319 228
Dépôts et fonds de roulement	125 940	133 460
Autres créances diverses	2 344 578	1 104 244
<b>TOTAL</b>	<b>7 110 861</b>	<b>4 468 062</b>

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

TABLE 61. NOTE 6 – PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

(Montants en Euros)

	Location simple
Loyers afférents au 1er trimestre 2010	13 982 540
<b>TOTAL</b>	<b>13 982 540</b>

TABLE 62. 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	522 420 000	-	17 780 000	53 120 000	451 520 000
<b>TOTAL</b>	<b>522 420 000</b>	<b>-</b>	<b>17 780 000</b>	<b>53 120 000</b>	<b>451 520 000</b>

TABLE 63. NOTE 8 – DÉPÔTS DE GARANTIE PAR ÉCHÉANCE

(Montants en Euros)

	Valeur nette	A moins de 1 an	de 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Dépôt de garantie	5 624 964	821 417	2 498 597	2 304 951
<b>TOTAL</b>	<b>5 624 964</b>	<b>821 417</b>	<b>2 498 597</b>	<b>2 304 951</b>



145, RUE DE COURCELLES

**TABLE 64. NOTE 9 – PLACEMENTS ET PARTICIPATIONS**

(Montants en Euros)

	Sociétés cotées			Sociétés non cotées		
	Montants bruts	Provisions	Valeur de marché	Montants bruts	Provisions	
<b>Titres à revenus variables</b>						
Titres de participation	40 974 644		98 231 811	-	-	
Titres de placement	-		-	-	-	
Actions propres	2 229 885		2 902 943	-	-	
<b>TOTAL</b>	<b>43 204 529</b>	<b>-</b>	<b>101 134 754</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
<b>MOUVEMENTS SUR LES PARTICIPATIONS ET AUTRES TITRES DETENUS A LONG TERME</b>						
	31/12/2008	Augmentations ou transferts	Cessions	Moins-values de cessions	Plus-values de cession	31/12/2009
Actions	40 974 644	-	-	-	-	40 974 644

**TABLE 65. NOTE 10 – TABLEAU DES ENTREPRISES LIÉES**

(Montants en Euros)

	Entreprises liées	Entreprises avec laquelle la société a un lien de participation
Parts dans les SCI	23 938 310	-
Titres de participations	40 212 302	762 342
Prêts (avances financières accordées)	5 236 498	-
Dettes financières auprès des associés	-	-
Autres dettes (avances financières reçues)	983 984	-
Produits financiers		
Intérêts perçus	66 863	-
Résultat définitif des SCI	1 786 498	-
Dividendes reçus	10 741 830	35 006
Charges financières		
Intérêts versés	2 648 769	-



8, RUE LAVOISIER

**TABLE 66. NOTE 11 – DETTES DIVERSES**

(Montants en Euros)

	31/12/2009	
	Part à -1 an	Part à + 1an
<b>Autres dettes</b>	<b>1 039 938</b>	<b>-</b>
Jetons de présence	52 250	
Compte courant SIIC 8 <sup>ème</sup>	983 984	
Divers	3 704	
	31/12/2009	
	Part à -1 an	Part à + 1an
<b>Dettes fiscales et sociales</b>	<b>2 663 921</b>	<b>-</b>
Dettes sociales	620 231	
TVA	1 929 647	
IS	-	
Divers	114 043	



2, RUE DU 4 SEPTEMBRE

**TABLE 67. NOTE 12 – PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES**

(Montants en Euros)

	31/12/2008	Dotations Transferts	Reprises		31/12/2009
			Utilisées	Non utilisées	
Gros entretien sur patrimoine	-				-
Risques et charges divers	-				-
Provisions pour actions gratuites	-				-
Provision restructuration	12 037	205 000	12 037		205 000
<b>TOTAL</b>	<b>12 037</b>	<b>205 000</b>	<b>12 037</b>	<b>-</b>	<b>205 000</b>

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, etc.





22, RUE DU CAPITAINE GUYNEMER

TABLE 68. NOTE 13 – ÉVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES

(Montants en Euros)

	Situation nette d'ouverture	Situation nette de clôture
<b>Capital</b>	31 238 608	43 626 384
Primes liées au capital social	42 778 948	162 232 266
Primes d'émission	16 144 132	135 597 450
Primes de fusion	16 748 802	16 748 802
Primes d'apport	4 904 056	4 904 056
Primes de conversions d'obligations en actions	4 981 958	4 981 958
<b>Réserves</b>	117 675 711	117 675 711
Réserve légale	3 123 861	3 123 861
Réserve générale	113 754 931	113 754 931
Réserves réglementées	796 920	796 920
<b>Report à nouveau</b>	41 864 603	19 816 624
<b>Acompte sur dividendes</b>	-	-
<b>Résultat de la période</b>	-18 662 327	-278 425
<b>TOTAL</b>	<b>214 895 543</b>	<b>343 072 560</b>
Situation nette d'ouverture 01/01/2009	214 895 543	
Variation du capital	131 841 094	
Dividende versé en 2009 au titre de l'exercice 2008	-3 385 652	
Résultat de l'exercice	-278 425	
Situation nette de clôture 31/12/2009	343 072 560	

TABLE 69. NOTE 14 – HORS BILAN

(Montants en Euros)

	31/12/2009	31/12/2008
<b>Engagements donnés</b>	522 420 000	545 000 000
Engagements de financement en faveur de la clientèle	-	-
Engagements d'achat	-	-
Engagements de garantie en faveur d'établissements de crédit	522 420 000	545 000 000
<b>Engagements reçus</b>	-	-
Engagements de financement reçus d'établissements de crédit	-	-
Engagements de garantie reçus d'établissements de crédit	-	-
<b>NB : Pour information, la valorisation établie sur la base des expertises</b>	318 600 000	327 000 000
Contrats d'échange de taux d'intérêts (SWAPS)	318 600 000	327 000 000
Contrats de garantie de taux plafond (CAPS)	-	-

TABLE 70. NOTE 15 – ÉCHÉANCE DES CAPS ET SWAPS

(Montants en Euros)

	De 3 mois à 1 an	de 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Contrats d'échange de taux d'intérêts (swaps)	7 800 000	310 800 000	-
Contrats de garantie de taux plafond (caps)	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>7 800 000</b>	<b>310 800 000</b>	<b>-</b>

TABLE 71. NOTE 16 – PRODUITS ET CHARGES SUR OPÉRATIONS DE LOCATION SIMPLE

(Montants en Euros)

	31/12/2009	31/12/2008
<b>Produits sur opérations de location simple</b>	62 444 404	61 620 418
Loyers	52 618 056	52 614 866
Charges refacturées	7 210 386	6 784 438
Résultat bénéficiaire des SCI	1 786 498	646 510
Autres produits	351 842	230 097
Reprises de provisions sur créances douteuses	477 623	514 680
Reprises des provisions pour risques, charges et travaux sur patrimoine	-	829 827
<b>Charges sur opérations de location simple</b>	47 223 625	46 992 630
Dotations aux amortissements et provisions	37 333 546	36 636 912
dont dotations aux amortissements des immobilisations	11 035 262	11 390 849
dont dépréciations des immobilisations	26 298 284	25 246 063
Charges de créances douteuses	685 240	561 734
Charges refacturables	7 221 293	6 779 845
Charges non récupérables et autres charges	1 697 047	2 011 005
Résultats déficitaires des SCI	-	141 585
Autres charges	286 499	861 548
dont travaux non refacturables	24 129	82 698
dont honoraires de commercialisation	147 054	434 035
dont honoraires sur immeubles non refacturables	91 571	165 907
dont autres charges de locations simples	23 744	178 908



25-27, RUE DES PYRAMIDES



**TABLE 72. NOTE 17 – PRODUITS ET CHARGES GÉNÉRALES D'EXPLOITATION**

(Montants en Euros)

	31/12/2009	31/12/2008
<b>Autres produits d'exploitation</b>	565 816	548 989
Divers	553 779	548 989
Reprises des provisions pour risques, charges	12 037	
<b>Frais de personnel</b>	1 543 657	2 307 444
Salaires	993 390	1 515 444
Charges sociales	550 267	792 000
Dotations aux provisions pour retraite		
<b>Autres frais administratifs</b>	1 533 464	2 483 258
Impôts et taxes	96 896	351 308
Services extérieurs	1 436 567	2 131 950
<b>Autres - Divers</b>	1 537 683	1 149 432
Dotations aux amortissements et provisions	950 968	701 887
Autres charges d'exploitation	586 715	447 545

**TABLE 73. NOTE 18 – PRODUITS ET CHARGES FINANCIÈRES**

(Montants en Euros)

	31/12/2009	31/12/2008
<b>Intérêts et produits assimilés</b>	11 118 807	1 652 614
Opérations avec les établissements de crédit à vue	242 415	446 822
Opérations sur instruments financiers (swaps)	-	619 901
Plus-values sur titres	99 557	437 460
Dividendes reçus	10 776 835	148 431
Reprises de provisions pour swaps		
<b>Intérêts et charges assimilés</b>	-27 143 681	-38 677 096
Intérêts & charges assimilés	-18 735 300	-38 677 096
Intérêts et charges sur instruments financiers (swaps et caps)	-8 408 382	
Charges nettes sur cession de titres	-	-
<b>Résultat Financier</b>	-16 024 874	-37 024 481

**TABLE 74. NOTE 19 – RÉSULTAT EXCEPTIONNEL**

(Montants en Euros)

	31/12/2009	31/12/2008
<b>Plus value de cession sur immeuble de placement</b>	5 634 413	7 941 283
Produits des cessions d'immeubles	12 497 338	27 724 196
VNC des immeubles cédés	-6 713 655	-19 672 925
Honoraires sur vente d'immeubles	-149 270	-109 988
<b>Plus value de cession sur titres de participation</b>	-	977 067
Produits des cessions de titres de participations		13 173 316
VNC des titres cédés		-12 189 990
Frais et commissions sur cessions des titres		-6 259
<b>Divers</b>	-75 771	288 677
<b>Résultat Exceptionnel</b>	5 558 642	9 207 026

**TABLE 75. NOTE 20 - PARTICIPATIONS DONT LA VALEUR D'INVENTAIRE EXCÈDE 1 % DU CAPITAL DE SIIC DE PARIS**

(Montants en Euros)

Nom de la société	SIIC De Paris 8 <sup>ème</sup>	SCI Vendôme Casanova	SCI du 36 rue de Naples
<b>N° SIREN</b>	<b>338 100 076</b>	<b>389 486 093</b>	<b>479 871 659</b>
Capital	30 000 000	8 950 950	14 694 132
Autres capitaux propres	18 331 150	15	-
% du capital détenu	82,00 %	99,99 %	99,99 %
Valeur d'inventaire	40 212 302	8 384 570	15 553 740
Prêts et avances consentis par SIIC de Paris	-	3 450 000	-
Montant des cautions et avals fournis par SIIC de Paris	-	-	-
Chiffre d'affaires du dernier exercice clos	8 182 218	1 533 264	1 266 883
Résultat du dernier exercice clos	4 545 970	955 619	830 891
Produits distribués à SIIC de Paris au cours du dernier exercice	10 741 830	955 607	830 891

NB : Il n'existe aucune provision dans les livres de SIIC de Paris sur les titres de filiales et participations



**TABLE 76. NOTE 21 – RÉSULTATS FINANCIERS DE SIIC DE PARIS SA AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES**

(Montants en Euros)

NATURE DES INDICATIONS	2005	2006	2007	2008	2009
<b>SITUATION FINANCIERE EN FIN D'EXERCICE</b>					
a) Capital social	31 238 608	31 238 608	31 238 608	31 238 608	43 626 384
b) Nombre d'actions émises	1 952 413	1 952 413	1 952 413	1 952 413	27 266 490
<b>RESULTAT GLOBAL DES OPERATIONS EFFECTIVES</b>					
a) Chiffres d'affaires (HT)	62 819 844	58 153 699	45 208 670	61 620 418	62 444 404
b) Bénéfice avant impôt, amortissements et provisions	54 825 810	45 716 974	34 754 806	16 208 443	39 185 654
c) Impôt sur les bénéfices	1 737 169	1 334 778	-	81 517	-
d) Résultat après impôt, amortissements et provisions	35 371 092	41 884 313	29 862 527	-18 662 327	-278 425
e) Montant des bénéfices distribués	17 958 642	27 927 328	25 556 580	3 416 723	-
<b>RESULTAT DES OPERATIONS REDUIT A UNE SEULE ACTION</b>					
a) Bénéfice avant impôt, amortissements et provisions	28,08	23,42	17,80	8,30	1,44
b) Résultat avant impôt	19,01	22,14	15,30	-9,52	-0,01
c) Résultat après impôt, amortissements et provisions	18,12	21,45	15,30	-9,56	-0,01
d) Dividende versé à chaque action	9,20	14,30	13,17	1,75	-
e) Dont avoir fiscal par action					
<b>PERSONNEL</b>					
a) Nombre de salariés	14	11	11	13	12
b) Montant de la masse salariale	1 031 399	683 094	1 054 727	1 515 444	993 390
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité Sociale, œuvres sociales, etc.)	343 148	384 812	492 513	792 000	550 267



85, QUAI ANDRÉ CITROËN

## 20.2. INFORMATIONS FINANCIÈRES PROFORMA

Néant.

## 20.3. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

### \_1. Bilan consolidé

**TABLE 77. GROUPE SIIC DE PARIS BILAN ACTIF AU 31 DÉCEMBRE 2009**

(Montant en milliers d'euros)

	Note	31/12/2009	31/12/2008
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>			
		<b>942 871</b>	<b>959 304</b>
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>			
Immobilisations d'exploitation	5	269	28
Immobilisations en cours	5	427	225
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>			
		<b>942 145</b>	<b>959 050</b>
Immeubles de placement	1 & 4	879 651	919 413
Immeubles en développement	2 & 4	61 878	38 984
Immobilisations d'exploitation	5	616	653
<b>AUTRES ACTIFS NON COURANTS</b>			
		<b>30</b>	<b>1</b>
Immeubles destinés à la vente	3 & 4	-	-
Actifs financiers à plus d'un an		13	
Instruments de taux d'intérêt	6	-	-
Impôt différé actif	12	17	1
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>52 792</b>	<b>62 934</b>
Créances clients	7	27 334	26 026
Créances d'impôt sur les sociétés		591	
Autres créances à moins d'un an	8	5 960	3 745
Autres actifs financiers à moins d'un an		14	
Actifs financiers disponibles à la vente à moins d'un an	9	736	758
Valeurs mobilières détenues jusqu'à l'échéance	10	1 203	5 043
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10	16 954	27 362
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>995 663</b>	<b>1 022 238</b>



73, RUE D'ANJOU



92, AVENUE DE WAGRAM

**TABLE 78. GROUPE SIIC DE PARIS  
BILAN PASSIF AU 31 DÉCEMBRE 2009**

(Montant en milliers d'euros)

	Note	31/12/2009	31/12/2008
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>391 387</b>	<b>275 131</b>
<b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>		<b>380 401</b>	<b>262 675</b>
Capital		43 626	31 239
Primes liées au capital		162 232	42 779
Réserves groupe		211 003	217 269
Actifs financiers disponibles à la vente		1	1
Réserves de couverture des flux de trésorerie		(27 480)	(23 366)
Actions propres		(2 230)	(2 230)
Résultat de l'exercice		(6 751)	(3 017)
<b>INTERETS MINORITAIRES</b>		<b>10 986</b>	<b>12 456</b>
Réserves des minoritaires		10 201	9 340
Résultat des minoritaires		785	3 116
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>558 325</b>	<b>585 205</b>
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	11	520 870	552 156
Instruments de taux d'intérêt	6	27 766	23 829
Provisions pour engagement retraite		10	
Impôt différé passif	12	3 529	3 572
Dépôts de garantie à plus d'un an	13	6 150	5 648
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>45 951</b>	<b>161 902</b>
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	11	21 984	17 036
Provisions à court terme	14	205	1 691
Dépôts de garantie à moins d'un an	13	883	1 283
Dettes d'impôt exigible		1 153	2 380
Dettes fournisseurs et autres dettes	15	21 726	21 512
Dettes auprès des actionnaires		-	118 000
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>995 663</b>	<b>1 022 238</b>

## \_2. Comptes consolidés

**TABLE 79. GROUPE SIIC DE PARIS  
COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2009**

(Montant en milliers d'euros)

	Note	31/12/2009	31/12/2008
<b>REVENUS LOCATIFS NETS</b>	17	<b>60 166</b>	<b>61 424</b>
Revenus locatifs		62 785	64 010
Charges locatives non récupérées		(1 955)	(2 598)
Autres produits nets		(609)	62
Frais de gestion		(55)	(50)
<b>COUTS DE STRUCTURE NETS</b>	18	<b>(3 643)</b>	<b>(5 151)</b>
Charges de personnel		(1 554)	(2 433)
Autres charges de structure		(1 943)	(2 628)
Dotation nette aux amortissements et provisions des biens d'exploitation		(146)	(90)
<b>AUTRES</b>		<b>(39 996)</b>	<b>(40 982)</b>
Dotations aux amortissements des immeubles de placement		(12 833)	(13 957)
Dotation nette aux provisions pour risques et charges		(193)	(1 625)
Dotation nette aux provisions sur actifs		(26 291)	(25 328)
Autres produits et charges		(679)	(72)
<b>RÉSULTAT DE CESSIONS DES IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>		<b>4 022</b>	<b>20 172</b>
Revenus des cessions d'immeubles de placement		12 348	54 809
Valeur comptable des immeubles de placement cédés		(8 326)	(34 637)
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL NET</b>		<b>20 549</b>	<b>35 463</b>
Coût de l'endettement net	19	(26 191)	(39 496)
dont Produits financiers		201	594
dont Charges financières		(26 392)	(40 090)
Dividendes		35	701
Produits nets sur cessions de titres non consolidés		221	2 949
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT</b>		<b>(5 386)</b>	<b>(383)</b>
Impôt	12	(580)	482
<b>RÉSULTAT NET</b>		<b>(5 966)</b>	<b>99</b>
dont Résultat Part du Groupe		(6 751)	(3 017)
dont Résultat attribuable aux minoritaires		785	3 116
Résultat net par action (en €)		(0,25)	(0,15) (*)

(\*) Pour information, le résultat par action au 31/12/2008 est présenté avant division du montant nominal de l'action par dix telle qu'elle approuvée par l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de la société SIIC de Paris SA le 4 mai 2009. Le résultat par action effectivement publié au 31 décembre 2008 était de 1,59 €.



145, RUE DE COURCELLES

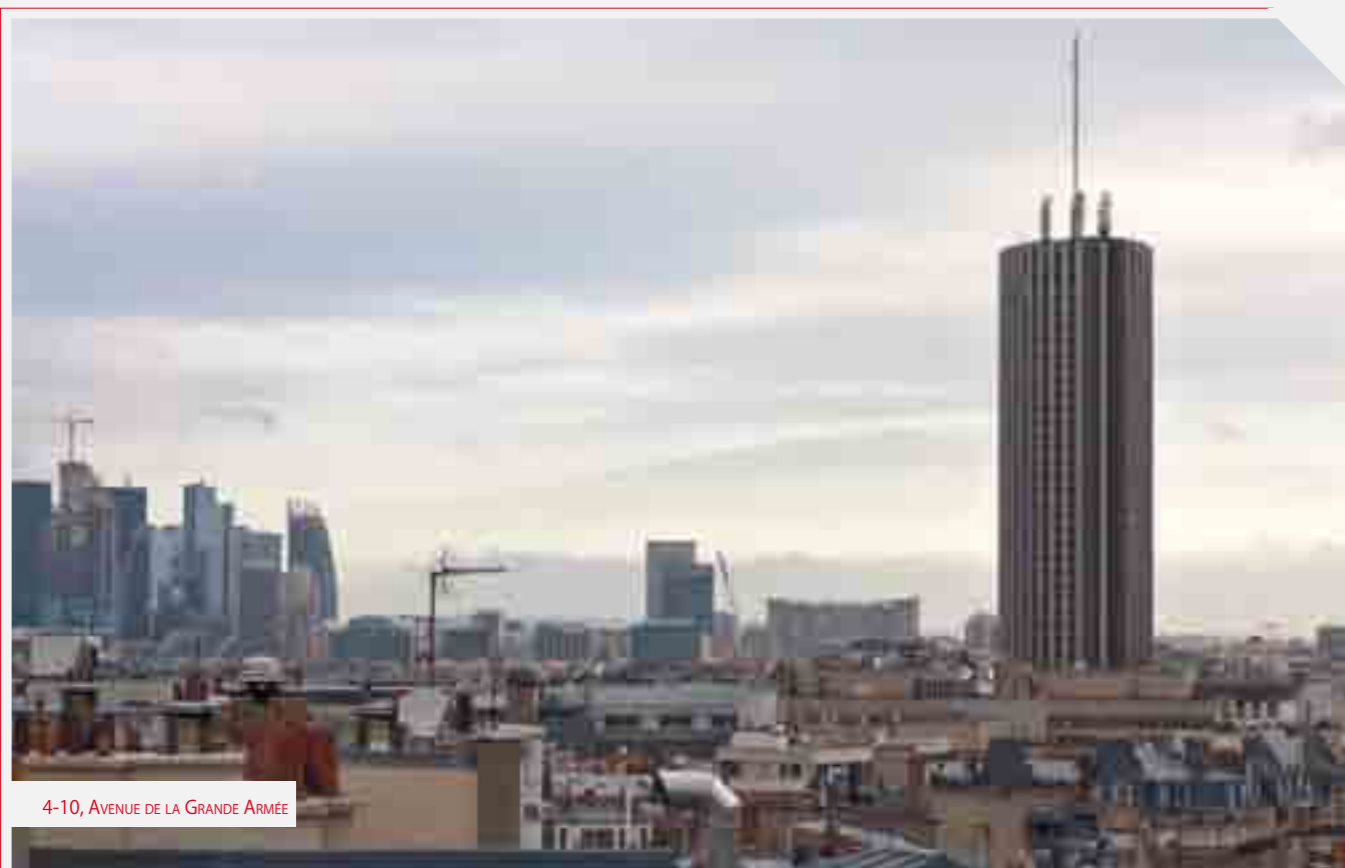
### \_3. Tableau de variation des capitaux propres

**TABLE 80. TABLEAUX DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES DE SIIC DE PARIS**

(Montant en milliers d'euros)

	Capital	Primes liées au capital	Réserves	Actifs financiers disponibles à la vente	Couverture de flux de trésorerie	Actions propres	Total	Intérêts non contrôlant	Total Capitaux propres
<b>Au 31 décembre 2007</b>	<b>31 239</b>	<b>42 779</b>	<b>233 112</b>	<b>1 343</b>	<b>(4 296)</b>	<b>(3 993)</b>	<b>300 184</b>	<b>10 040</b>	<b>310 224</b>
Correction d'ouverture (1)			349	8	3		360	(360)	-
<b>Au 31 décembre 2007 corrigé</b>	<b>31 239</b>	<b>42 779</b>	<b>233 461</b>	<b>1 351</b>	<b>(4 293)</b>	<b>(3 993)</b>	<b>300 544</b>	<b>9 680</b>	<b>310 224</b>
Distribution de dividendes			(14 407)				(14 407)		(14 407)
Total du résultat global pour la période			(3 018)	(1 350)	(19 073)		(23 441)	2 813	(20 628)
Titres d'autocontrôle			(1 807)			1 763	(44)	(9)	(53)
Ajustement du partage groupe/minoritaire			27				27	(27)	-
Autres			(4)				(4)	(1)	(5)
<b>Au 31 décembre 2008</b>	<b>31 239</b>	<b>42 779</b>	<b>214 252</b>	<b>1</b>	<b>(23 366)</b>	<b>(2 230)</b>	<b>262 675</b>	<b>12 456</b>	<b>275 131</b>
Augmentation de capital	12 387	119 453					131 840		131 840
Distribution de dividendes			(3 386)				(3 386)	(2 249)	(5 635)
Total du résultat global pour la période			(6 751)		(4 016)		(10 767)	768	(9 999)
Titres d'autocontrôle			41			-	41	9	50
Ajustement du partage groupe/minoritaire			(3)		1		(2)	2	-
Autres			99		(99)		-		-
<b>Au 31 décembre 2009</b>	<b>43 626</b>	<b>162 232</b>	<b>204 252</b>	<b>1</b>	<b>(27 480)</b>	<b>(2 230)</b>	<b>380 401</b>	<b>10 986</b>	<b>391 387</b>

(1) Ajustement du partage groupe / intérêts minoritaires



4-10, AVENUE DE LA GRANDE ARMÉE



10-12, RUE DE TILSITT

### \_4. Tableau des flux de trésorerie

**TABLE 81. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE**

(Montant en milliers d'euros)

	31/12/2009	31/12/2008
<b>I. Flux de trésorerie des activités opérationnelles</b>		
Résultat net avant impôt et avant intérêts nets	20 734	38 227
Dotation nette aux amortissements et provisions sur actifs immobilisés	39 271	39 375
Dotation nette aux provisions pour risques et charges	203	1 525
Plus-values de cessions	(4 023)	(22 587)
Effet d'actualisation	-	-
Ajustement de Juste Valeur	-	99
Autres éléments non cash	(58)	61
<b>Marge brute d'autofinancement</b>	<b>56 127</b>	<b>56 700</b>
Impôts - remboursement (paiement)	(451)	785
Incidence de la variation du BFR	(2 341)	(6 051)
<b>Total des flux de trésorerie opérationnels</b>	<b>53 335</b>	<b>51 434</b>
<b>II. Flux de trésorerie des activités d'investissement</b>		
Acquisitions et travaux - immeubles de placement	(29 358)	(17 403)
Acquisitions d'immobilisations d'exploitation	(551)	(324)
Acquisitions de titres de participation	-	-
Cessions d'immeubles de placement	12 214	54 774
Cessions d'immobilisations d'exploitation	-	15
Cession de titres de participation	-	22 994
Impôt sur cession de titres de participation	(2 521)	
Flux net affecté aux opérations sur actions propres	50	(53)
Dividendes reçus	35	701
<b>Total des flux de trésorerie d'investissement</b>	<b>(20 131)</b>	<b>60 704</b>
<b>III. Flux de trésorerie des activités de financement</b>		
Augmentation de capital	131 840	-
Souscription d'emprunts et de dettes financières	-	20 000
Remboursement d'emprunts et de dettes financières	(30 463)	(35 007)
Variation des découverts bancaires	4 152	(9 857)
Intérêts versés nets	(28 157)	(43 303)
Dividendes distribués	(5 634)	(14 407)
Prélèvement 20% sur Dividendes distribués	(1 164)	
Augmentation des dettes auprès des actionnaires	-	-
Remboursement des dettes auprès des actionnaires	(118 000)	(11 022)
Autres variations financières	(26)	-
<b>Total des flux de trésorerie de financement</b>	<b>(47 452)</b>	<b>(93 596)</b>
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>	<b>(14 248)</b>	<b>18 542</b>
Trésorerie à l'ouverture	32 405	13 863
Trésorerie à la clôture	18 157	32 405
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>(14 248)</b>	<b>18 542</b>

## \_1. Règles et méthodes comptables, annexes et notes explicatives

Cette annexe comporte les éléments d'informations complémentaires au bilan et au compte de résultat consolidés de la période allant du 1er janvier au 31 décembre 2009. Celle-ci fait partie intégrante des comptes arrêtés par le Conseil d'administration du 19 février 2010.

### Informations sur la société consolidante

SIIC de Paris, la société consolidante du Groupe, est une société anonyme dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé unique Euronext Paris. Le siège social est 24, place Vendôme à Paris.

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

En mars 2004, la société a opté, avec effet rétroactif au 1er janvier 2004, pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) et a décidé le changement de dénomination sociale d'IMMOBANQUE en SIIC de Paris.

A la clôture de l'exercice, le capital social de SIIC de Paris est constitué de 27.266.490 actions de 1,6 € de nominal, soit 43 626 384 €. La société SIIC de Paris est consolidée par intégration globale dans les comptes de REALIA Patrimoine SL Unipersonal.

### Événements marquants de la période

#### Mouvements sur le capital social

SIIC de Paris a procédé, en juin 2009, à une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires au prix unitaire de 171,24 € à raison de 3 actions nouvelles pour 7 actions anciennes.

A l'issue de cette opération, 774.236 actions nouvelles ont été émises pour un montant global de 132.580 K€. REALIA a souscrit à l'augmentation de capital pour un montant de 117.997 K€ par voie de compensation de créance du prêt de 118 M€ consenti le 11 avril 2008 en financement de l'acquisition de l'immeuble « le Guynemer ». Suite à cette opération, la participation de REALIA dans le capital de SIIC de Paris a été portée à 84,28 %.

Le capital social de SIIC de Paris SA s'établit désormais à 43.626.384 €, constitué de 27.266.490 actions de 1,6 € de valeur nominale.

#### Division du montant nominal de l'action

L'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de la société SIIC de Paris SA du 4 mai 2009 a approuvé une résolution visant à diviser le montant du nominal de l'action par dix et ce, dans le but de fluidifier les échanges sur les titres. Dans sa réunion du 23 octobre 2009, le Conseil d'administration de SIIC de Paris a décidé de faire usage de la délégation qui lui a été octroyée à cet effet. Ainsi, le 03 novembre 2009 l'opération de division est devenue effective. A l'issue de celle-ci, le nombre de titres composant le capital social s'établit à 27.266.490 actions d'une valeur nominale de 1,60 € chacune.

L'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de la société SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> SA du 4 mai 2009 a approuvé une résolution visant à diviser le montant du nominal de l'action par cinq et ce, dans le but de fluidifier les échanges sur les titres. Dans sa réunion du 23 octobre 2009, le Conseil d'administration de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> a décidé de faire usage de la délégation qui lui a été octroyée à cet effet. Ainsi, le 03 novembre 2009 l'opération de division est devenue effective. A l'issue de celle-ci, le nombre de titres composant le capital social s'établit à 10.000.000 actions d'une valeur nominale de 3,00 € chacune.



22, RUE DU CAPITAINE GUYNEMER



61, RUE DES BELLES FEUILLES

### Amortissements anticipés volontaires de l'emprunt syndiqué de 545 M€

Conformément aux dispositions de l'acte de prêt du 27 avril 2008, SIIC de Paris a procédé, au 30 juin et au 31 décembre 2009, à 2 amortissements anticipés volontaires pour, respectivement, 12,5 M€ et 1,3 M€. Le montant total de 13,8 M€ résulte des cessions d'immeubles intervenues au cours de l'exercice 2008.

#### Cessions de la période

SIIC de Paris a procédé, au cours de l'exercice 2009, à la cession de plusieurs actifs non stratégiques pour un montant total de 12.348 K€, dégagant une plus-value globale de 4.022 K€. Ce montant a été comptabilisé au poste « résultat de cessions des immeubles de placement » du compte de résultat.

Le 20 novembre 2009, la société SIIC de Paris a cédé les sixième et septième étages pour une surface totale de 956 m<sup>2</sup> d'un immeuble de bureaux situé au 63 bis boulevard Bessières dans le 17<sup>ème</sup> arrondissement de Paris pour un montant net vendeur de 3.626 K€. La plus-value de cession réalisée s'est établie à 993 K€.

Le 22 décembre 2009, un immeuble de bureaux indépendant de 1.539 m<sup>2</sup> situés au 12 rue Ampère dans le 17<sup>ème</sup> arrondissement a été vendu pour 7.811 K€ net vendeur. La plus-value ainsi générée dans les comptes s'est élevée à 2.544 K€. Cet immeuble était auparavant classé dans la catégorie « immeubles en développement » du bilan consolidé.

En outre, SIIC de Paris a cédé, sur le second semestre 2009, pour un montant net vendeur de 911 K€, cinq appartements, trois caves et cinq parkings, situés 118/130 avenue Jean Jaurès dans le 19<sup>ème</sup> arrondissement. Cette cession a généré une plus-value globale de 485 K€.

#### Opération de développement de Montrouge

L'opération de développement située rue François Ory à Montrouge (92) s'est poursuivie sur l'exercice 2009 conformément au planning initial. La date de livraison finale de l'immeuble, hors restaurant d'entreprise, est fixée au 20 janvier 2010. Le gros œuvre a été intégralement achevé à la fin du mois de mai 2009. Les derniers aménagements concernant le restaurant d'entreprise nécessiteront trois à quatre mois de travaux complémentaires et seront entrepris en accord avec le futur locataire. Le coût total est estimé à 2,3 M€.

En ce qui concerne la pré-commercialisation, le Groupe a reçu plusieurs marques d'intérêts de preneurs institutionnels, Montrouge étant un marché de report dans le sud de Paris, notamment grâce à l'extension de la ligne 4 du métro. La commercialisation de l'immeuble devrait être achevée pour le troisième trimestre 2010.

#### Opération de restructuration de l'immeuble 129 Malesherbes

Le premier semestre 2009 a vu le lancement d'une nouvelle opération de restructuration située 129 boulevard Malesherbes à Paris 17<sup>ème</sup>.

La déclaration réglementaire d'ouverture de chantier a été obtenue le 8 juin 2009. L'entreprise générale a été sélectionnée et les travaux, d'un montant prévisionnel de 5 M€, ont débuté au cours du second semestre 2009 pour une livraison au cours du second semestre 2010.



85, QUAI ANDRÉ CITROËN

#### **\_\_Distribution de dividendes**

L'Assemblée Générale des actionnaires de la société SIIC de Paris SA du 4 mai 2009 a approuvé la proposition du Conseil d'administration du 13 février 2009 et décidé le versement d'un dividende au titre de l'exercice 2008 de 1,75 € par action, soit 3.386 K€ mis en paiement le 11 mai 2009.

L'Assemblée Générale des actionnaires de la société SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> SA du 4 mai 2009 a approuvé la proposition du Conseil d'administration du 13 février 2009 et décidé le versement d'un dividende au titre de l'exercice 2008 de 3,55 € par action, soit 7.055 K€ mis en paiement le 11 mai 2009.

En outre, le Conseil d'administration de la société SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> SA a décidé, le 11 décembre 2009, du versement d'un acompte sur dividende au titre de l'exercice en cours de 0,60 € par action, soit 6.000 K€ mis en paiement le 18 décembre 2009.

Le dividende total versé aux actionnaires externes par le groupe SIIC de Paris s'est élevé à 5.635 K€.

### **A. PÉRIMÈTRE ET MÉTHODE DE CONSOLIDATION**

#### **A-1. Périmètre de consolidation**

Le périmètre de consolidation comprend :

- \_SIIC de Paris SA
- \_SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> SA détenue à hauteur de 82,00% par SIIC de Paris SA
- \_SCI Vendôme-Casanova détenue à hauteur de 99,99% par SIIC de Paris SA
- \_SCI du 36 rue de Naples détenue à hauteur de 99,99% par SIIC de Paris SA

Les SCI Vendôme Casanova et 36 rue de Naples sont détenues à 0,01 % par SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> SA.

Toutes ces sociétés arrêtent leurs comptes annuels au 31 décembre.

Les sièges sociaux des sociétés constituant le Groupe SIIC de Paris sont tous situés 24 place Vendôme – 75001 Paris.

Le périmètre de consolidation comprend 4 sociétés au 31 décembre 2009 sans changement par rapport au 31 décembre 2008.

#### **A-2. Méthode de consolidation**

Les sociétés du périmètre sont toutes consolidées par la SA SIIC de Paris selon la méthode de l'intégration globale. Les états financiers des filiales sont préparés sur la même période de référence que ceux de la société mère, sur la base de méthodes comptables homogènes. Les filiales sont consolidées à compter de la date d'acquisition, qui correspond à la date à laquelle le Groupe a obtenu le contrôle, et ce jusqu'à la date à laquelle l'exercice de ce contrôle cesse.

Lors de la consolidation des comptes, les créances, dettes, engagements et opérations réciproques entre les sociétés intégrées sont éliminés. De même, les produits et charges intra-groupes ont été neutralisés. Les dividendes des participations intra-groupes sont déduits du résultat consolidé et portés en réserves consolidées.

### **B. PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES**

#### **B-1. Référentiel comptable du groupe**

En application du règlement n°1606/2002 du Conseil européen adopté le 19 juillet 2002, les comptes consolidés de SIIC de Paris sont établis au 31 décembre 2009 en conformité avec le référentiel IFRS tel que publié par l'IASB et approuvé par l'Union Européenne au 31 décembre 2009.

#### **B-2. Évolution des principes comptables depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009**

Les principes et méthodes comptables appliqués pour les comptes établis au 31 décembre 2009 sont sans changement, sous réserve de l'effet des nouveaux textes ou amendements d'application obligatoire pour le Groupe à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009. Par rapport à ceux appliqués pour l'établissement des comptes au 31 décembre 2008, le seul changement notable concerne l'application de la norme IAS 1 révisée, laquelle prévoit la présentation de la détermination du résultat global du Groupe. Le Groupe a choisi de présenter deux états financiers séparés, à savoir le compte de résultat consolidé et l'état du résultat global consolidé.

Les nouvelles normes et amendements de normes existantes et interprétations d'application obligatoire aux comptes 2009 sont les suivants :

- \_IFRS 1 révisée – Première adoption des IFRS ;
- \_Amendements IFRS 1 et IAS 27 – Coût d'une participation dans une filiale contrôlée conjointement ou une entité associée ;
- \_Amendements IFRS 2 – Conditions d'acquisition des droits et annulations ;
- \_Amendements IFRS 7 – Améliorations des informations à fournir sur les instruments financiers ;
- \_IFRS 8 – Segments opérationnels ;
- \_IAS 1 révisée – Présentation des états financiers ;
- \_Amendements IAS 23 – Coûts d'emprunt ;
- \_Amendements IAS 32 et IAS 1 – Instruments remboursables et obligations en cas de liquidation ;
- \_Amendements IFRS 7 et IAS 39 – Reclassement d'actifs financiers ;
- \_Améliorations aux IFRS de mai 2008 ;
- \_IFRIC 9 et IAS 39 – Réexamen de dérivés incorporés ;
- \_IFRIC 13 – Programmes de fidélisation de la clientèle ;
- \_IFRIC 14 et IAS19 – Actifs de régimes à prestations définies et obligations de financement minimum ;
- \_IFRIC 15 – Accords de construction de biens immobiliers ;
- \_IFRIC 16 – Couvertures d'un investissement net dans une activité à l'étranger.

La norme IAS 23 a été appliquée par le Groupe SIIC de Paris dès l'exercice 2008. En outre, concernant IFRS 8 – Segments opérationnels, son application est sans incidence dans les états financiers consolidés de SIIC de Paris.



145, RUE DE COURCELLES

Les nouvelles normes, amendements de normes existantes et interprétations publiés non obligatoires en 2009 et non adoptés par anticipation par SIIC de Paris sont les suivants :

- \_ IFRS 3 révisée – Regroupements d'entreprises ;
- \_ IAS 27 révisée – Etats financiers consolidés et individuels ;
- \_ Amendements IAS 32 – Instruments financiers – Présentation ;
- \_ Amendements IAS 39 – Expositions éligibles à la comptabilité de couverture ;
- \_ IFRIC 12 – Accords de concession de services ;
- \_ IFRIC 17 – Distribution en nature à un actionnaire ;
- \_ IFRIC 18 – Transferts d'actifs provenant de clients.

Enfin, les textes suivants ont été publiés mais n'ont pas encore fait l'objet d'une approbation par l'Union européenne :

- \_ Améliorations aux IFRS du 16 avril 2009 ;
- \_ Amendements d'IFRS 2 : transactions « Cash settled » intragroupe ;
- \_ IAS 24 révisée : parties liées – informations à fournir ;
- \_ IFRS 9 : instruments financiers ;
- \_ Amendements IFRIC 14 : paiement d'avance dans le cadre d'un financement minimum ;
- \_ IFRIC 19 : extinctions de dettes avec des instruments de capitaux propres.

S'agissant des textes mentionnés ci-dessus, SIIC de Paris mène actuellement des analyses sur leurs conséquences pratiques et leurs effets d'application dans les comptes.

### B-3. Estimations et hypothèses affectant les actifs et les passifs

Pour préparer les informations financières conformément aux principes comptables généralement admis, la Direction du Groupe doit procéder à des estimations et faire des hypothèses. Elles affectent, en premier lieu, les montants des éléments d'actif et de passif ainsi que les informations fournies sur les actifs et passifs éventuels à la date d'établissement de ces informations financières. En second lieu, elles affectent les montants présentés au titre des produits et charges de l'exercice.

La Direction revoit ses estimations et appréciations de manière régulière sur la base de son expérience passée ainsi que de divers autres facteurs jugés raisonnables, qui constituent le fondement de ses appréciations de la valeur comptable des éléments d'actif et de passif. Des changements de faits et circonstances économiques et financières peuvent amener le Groupe à revoir ses estimations.

Dans la pratique, la Direction mène une analyse permanente et systématique des valeurs affectant les immeubles de placement (Cf. paragraphe B-6.). Celle-ci s'effectue notamment à partir de l'estimation de valeur réalisée tous les six mois par un cabinet d'expertise indépendant, mais également au travers des consultations et des avis de valeurs obtenus auprès des partenaires récurrents de la Société intervenant dans les domaines de la commercialisation, du conseil en cession ou en acquisition.

S'il ressort de l'ensemble de ces analyses que la stratégie de valorisation d'un immeuble de placement doit être modifiée, la Direction opérationnelle en informe le Comité de Direction qui décide des mesures correctives à appliquer le cas échéant.

Les autres actifs financiers, tels que décrits aux paragraphes B.9-1. et « G - Autres engagements », font l'objet d'une revue mensuelle destinée à vérifier qu'aucune perte de valeur éventuelle n'est à constater.

Cette revue s'effectue à partir des données publiées par les sociétés concernées, celles-ci étant cotées, ainsi qu'au regard des accords spécifiques conclus avec elles.

Les instruments financiers sont également revus et analysés mensuellement en fonction des éléments de marché fournis par les différents partenaires financiers. En outre, ils font l'objet d'une valorisation mensuelle réalisée par un cabinet indépendant et de l'émission d'un rapport spécifique par un cabinet d'Audit de tout premier plan. Autant d'éléments qui aident la Direction à orienter ses choix en la matière.

Les plans d'attribution gratuite d'actions (Cf. paragraphe B-15.) font également l'objet d'un suivi continu et d'une information régulière à la Direction qui vérifie à chaque arrêté la bonne exécution ainsi que la conformité des montants comptabilisés aux engagements pris.



2, RUE DU 4 SEPTEMBRE



10-12, RUE DE TILSITT

### B-4. Regroupement d'entreprises - différence de première consolidation

Conformément aux dispositions de la norme IFRS 1, il a été choisi de ne pas retraiter les regroupements d'entreprises antérieurs au 1<sup>er</sup> janvier 2004, date de transition aux normes IFRS.

Conformément aux dispositions de la norme IFRS 3, les regroupements d'entreprises sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition. Selon cette méthode, lors de la première consolidation d'une entité dont le Groupe acquiert le contrôle, les actifs et les passifs, ainsi que les passifs éventuels, identifiables sont comptabilisés à leur juste valeur à la date d'acquisition. Les actifs incorporels sont spécifiquement identifiés dès lors qu'ils sont séparables de l'entité acquise ou résultent de droits légaux ou contractuels. Selon IFRS 3, lors de la prise de contrôle d'une entreprise, l'écart de première consolidation résultant de la différence entre le coût d'acquisition des titres et la quote-part qu'ils représentent dans les capitaux propres acquis est traité soit en :

- \_ Ecart d'évaluation : afférent à des actifs et des passifs identifiables classés aux postes de bilan concernés et amortis selon les mêmes règles que les éléments auxquels il se rattache ;
- \_ Ecart d'acquisition : Lorsqu'il est positif, il est inscrit à l'actif du bilan et fait l'objet d'un test de dépréciation au moins une fois par an et plus souvent s'il existe un indicateur de perte de valeur ; il n'est pas amorti. Lorsqu'il est négatif, il est comptabilisé directement en produit.

La norme prévoit un délai de 12 mois maximal à partir de la date d'acquisition quant à la comptabilisation définitive de l'acquisition. A ce jour, les comptes consolidés ne comprennent aucun écart d'acquisition, SIIC de Paris n'ayant jamais eu à comptabiliser d'acquisition selon les préconisations de la norme IFRS 3.

### B-5. Ventilation des actifs et des passifs en courant/non-courant

Conformément à la norme IAS 1, SIIC de Paris présente ses actifs et passifs en distinguant les éléments courants et non courants :

- \_ Les actifs et passifs dont la réalisation et le règlement s'effectueront dans un délai de 12 mois et qui entrent dans le cycle d'exploitation normal de l'activité concernée sont classés en courant ;
- \_ Les actifs immobilisés sont classés en non courant, à l'exception des actifs financiers qui sont ventilés entre courant et non courant ;
- \_ Les provisions pour risques et charges entrant dans le cycle d'exploitation normal de l'activité concernée et la part à moins d'un an des autres provisions pour risques et charges sont classées en courant. Les provisions ne répondant pas à ces critères sont classées en passifs non courants ;
- \_ Les impôts différés sont présentés en totalité en actifs et passifs non courants.





14, RUE DE TILSITT

### B-6. Immeubles de placement

La norme IAS 40 définit un immeuble de placement comme étant un bien immobilier détenu pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital. La totalité du patrimoine de SIIC de Paris entre dans la catégorie « Immeubles de placement ».

Ce dispositif conduit à faire le choix entre l'évaluation des immeubles de pleine propriété selon la méthode de la « juste valeur » (avec comptabilisation des variations de valeur en résultat) ou bien selon la méthode du coût historique amorti prévue par IAS 16. En cas d'option pour la « juste valeur », la notion d'amortissement devient sans objet. En cas d'option pour le coût historique, l'approche par composants doit être mise en place pour amortir les immeubles. Elle consiste à distinguer plusieurs éléments constitutifs de la valeur d'un même bien immobilier, amortis chacun sur leur durée d'utilité propre.

SIIC de Paris a décidé d'opter pour la méthode du coût historique et amortit donc ses immeubles en adoptant l'approche par composants.

Dans le cadre de la première application des normes IFRS, SIIC de Paris a choisi de retenir comme valeur nette comptable au 1<sup>er</sup> janvier 2004 de la quasi-totalité de ses immeubles de placement, la « juste valeur » desdits immeubles à cette même date. La méthodologie retenue pour évaluer la répartition de la valeur entre terrains et constructions, ainsi que les valeurs ayant servi de références à la comptabilisation des prix de revient des constructions ont fait l'objet d'une revue par un expert indépendant, en charge de l'évaluation biannuelle du patrimoine de la société.

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

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, qui peuvent être amortis sur une durée susceptible d'aller jusqu'à 90 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 été retenu de valeur résiduelle pour aucun des composants identifiés.

Les frais d'acquisition sont répartis entre terrains et constructions.

Lors de l'acquisition d'un actif isolé ou d'une entité possédant un immeuble unique, SIIC de Paris comptabilise cette acquisition selon IAS 40. Ainsi la valeur d'entrée de l'immeuble correspond au prix d'acquisition augmenté des éventuels frais et honoraires liés à cette acquisition.

### B-7. Immeubles en développement

Conformément à la norme IAS 16, les immeubles en développement sont évalués au coût.

Sur ces programmes de développement, les coûts engagés capitalisés à compter du démarrage du programme concernent principalement :

- \_ Les honoraires (honoraires juridiques, honoraires d'études, ...)
- \_ Les coûts de démolition (le cas échéant) ;
- \_ Les coûts de construction ;
- \_ Les frais financiers selon les dispositions de la norme IAS 23 (Cf. B.21. Coûts d'emprunts).

### B-8. Immobilisations d'exploitation

Les immobilisations d'exploitation correspondent essentiellement aux matériels de bureau, équipements informatiques et logiciels informatiques. Conformément aux préconisations de la norme IAS 16, elles sont évaluées au coût et amorties sur leur durée d'utilité :

Immobilisations	Durée d'amortissement
Matériels de bureaux	9 ans
Matériels informatique	3 ans
Logiciels informatiques	3 ans

### B-9. Instruments financiers

#### \_ Classification et évaluation des actifs et passifs financiers :

Les normes IFRS imposent de définir les instruments financiers par catégorie et de les évaluer à chaque clôture en fonction de la catégorie retenue.

Ainsi, quatre catégories d'actifs financiers sont définies :

- \_ Les valeurs mobilières de transaction, évaluées à la juste valeur par le compte de résultat
- \_ Les valeurs mobilières disponibles à la vente, évaluées à la juste valeur par les capitaux propres
- \_ Les actifs détenus jusqu'à l'échéance, comptabilisés au coût amorti
- \_ Les prêts et créances, comptabilisés au coût amorti.

L'essentiel des titres non consolidés détenus par SIIC de Paris sont classés dans la catégorie des actifs financiers disponibles à la vente, à l'exception, le cas échéant, des valeurs mobilières de placement détenues à court terme qui sont classées en actifs de transaction.

Deux catégories de passifs financiers sont répertoriées :

- \_ Les passifs de transaction, évalués à la juste valeur par le compte de résultat
- \_ Les autres passifs, comptabilisés au coût amorti.

Lors de leur première comptabilisation, les actifs et passifs financiers sont enregistrés au coût, lequel correspond à la juste valeur du prix payé et inclut les coûts d'acquisitions liés.



17, RUE LOUIS ROUQUIER

Pour les actifs et passifs financiers tels que les actions cotées, négociées activement sur les marchés financiers organisés, la juste valeur est déterminée par référence aux prix de marché publiés à la date de clôture.

Pour les actifs et passifs financiers tels que les dérivés de gré à gré, les swaps et les caps traités sur des marchés actifs, la juste valeur fait l'objet d'une estimation établie selon des modèles communément admis et effectuée par les établissements bancaires ayant servi d'intermédiaires.

#### **Évaluation et comptabilisation des instruments dérivés :**

SIIC de Paris utilise des instruments dérivés dans le cadre de sa politique de couverture du risque de taux d'intérêt. Ces instruments, présentés à leur valeur notionnelle en hors bilan en normes françaises, constituent en normes IFRS des actifs et des passifs financiers et doivent être inscrits au bilan pour leur juste valeur.

Ces instruments doivent être qualifiés ou non d'opérations de couverture, dont l'efficacité doit être vérifiée. Lorsque la relation de couverture est établie (couverture de flux futurs de trésorerie ou couverture d'investissement net), la variation de valeur de l'instrument, correspondant à la seule partie efficace de la couverture est enregistrée en capitaux propres. La variation de valeur de la part inefficace est comptabilisée, quant à elle, en compte de résultat. Dans tous les autres cas, la variation de valeur est directement enregistrée en résultat.

Dans le cadre de la restructuration du financement, huit nouveaux swaps ont été contractés sur l'exercice 2007 afin de couvrir le risque de taux du Groupe SIIC de Paris. Lors de leur mise en place, il a été établi que ces derniers répondaient aux critères d'éligibilité de la comptabilité de couverture. Au 31 décembre 2009, la juste valeur des swaps s'élève à (27.766) K€. L'efficacité de la couverture a été évaluée à 100 % par un cabinet indépendant.

#### **Traitement fiscal des variations de juste valeur des instruments dérivés :**

Les instruments financiers comptabilisés selon la méthode de la juste valeur ne donnent pas lieu à un calcul d'impôts différés car SIIC de Paris considère que ces instruments dérivés sont directement affectés à l'emprunt qui finance l'activité SIIC.

### **B-10. Actifs destinés à la vente**

Conformément à la norme IFRS 5, un actif non courant est classé en « actif détenu en vue de la vente » si sa valeur comptable est recouverte principalement par le biais d'une transaction de vente plutôt que par l'utilisation continue.

Cette classification intervient, si la vente de l'actif est : hautement probable, immédiate, en l'état actuel et sous réserve des conditions habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs.

Le caractère hautement probable est notamment apprécié par l'existence d'un plan de vente de l'actif engagé par la direction du Groupe, et d'un programme élaboré pour trouver un acheteur et finaliser le plan dans les douze mois à venir.

Seuls les actifs non valorisés selon le modèle de la juste valeur retenu pour les immeubles de placement sont concernés par l'application de cette norme pour la partie relative aux règles de valorisation. En revanche, tous les actifs y compris ces derniers sont classés au bilan en actifs destinés à la vente.

Les conséquences comptables du classement d'un actif en « actif non courant détenu en vue de la vente » sont les suivantes :

- \_ Transfert des immobilisations concernées vers un poste spécifique ;
- \_ Comptabilisation de l'actif à la plus faible valeur entre la valeur nette comptable et la juste valeur nette des coûts nécessaires à la vente ;
- \_ Arrêt des amortissements.

Au 31 décembre 2009 aucun immeuble de placement ne répond à la définition d'un actif détenu en vue de la vente telle que définie par la norme IFRS 5.



22, RUE DU CAPITAINE GUYNEREM



24, PLACE VENDÔME

### **B-11. Opérations de location**

Les opérations de location sont qualifiées d'opérations de location simple si elles ont en substance pour effet de ne pas transférer au preneur la quasi-totalité des risques et avantages liés à la propriété du bien loué. Dans le cas contraire, elles sont qualifiées d'opérations de location financement. Le Groupe n'étant plus engagé dans aucune activité de crédit-bail immobilier, aucune opération de location financement n'apparaît dans les comptes.

#### **Traitement des paliers et des franchises de loyers**

Conformément à la norme IAS 17, les revenus locatifs provenant des contrats de location simple sont comptabilisés de manière linéaire sur toute la durée du bail. Les paliers et les franchises de loyers octroyés sont par conséquent comptabilisés au moyen d'un étalement linéaire, en augmentation ou en diminution des revenus locatifs de l'exercice.

#### **Honoraires de commercialisation et autres avantages octroyés**

Conformément à la norme IAS 17, les honoraires de première commercialisation payés à des tiers sont immobilisés et amortis sur toute la durée du bail. Il en est de même des honoraires de commercialisation payés et de tous autres avantages octroyés dans le cadre d'une relocation et venant améliorer la performance de l'actif (nouvelle location à des conditions financières plus avantageuses).

#### **Indemnités d'éviction**

L'indemnité d'éviction versée au locataire sortant en vue d'une relocation venant améliorer la performance de l'actif est capitalisée dans le coût de l'actif.

### **B-12. Créances clients et autres créances**

Les créances clients et les autres créances, portant essentiellement sur des loyers de location simple, sont évaluées à leur valeur nominale sous déduction des provisions tenant compte des possibilités effectives de recouvrement.

Une provision sur créances douteuses est effectuée en cas d'impayé de plus de trois mois. Les créances irrécouvrables sont constatées en perte lorsqu'elles sont identifiées comme telles.

### **B-13. Capitaux propres**

Les titres d'autocontrôle détenus par SIIC de Paris sont enregistrés à leur coût d'acquisition en diminution des capitaux propres comme le prévoient les normes IAS 32 et IAS 39. Le profit ou la perte de la cession ou de l'annulation éventuelles des actions d'autocontrôle du Groupe sont imputés directement en augmentation ou en diminution des capitaux propres, de sorte que les éventuelles plus ou moins values de cession n'affectent pas le résultat net de l'exercice.

Les frais d'émission des titres de capital et les frais de fusion sont déduits du produit de l'émission, et ce pour leur montant net d'impôt dès lors que le Groupe SIIC de Paris a la possibilité de récupérer cette économie d'impôt.



85, QUAI ANDRÉ CITROËN

**B-14. Avantages au personnel**

La norme IAS 19 fixe les modalités de comptabilisation des avantages consentis au personnel. Elle s'applique à l'ensemble des rémunérations payées en contrepartie des services rendus, à l'exception des rémunérations en actions qui sont traitées par la norme IFRS 2.

Tous les avantages au personnel doivent être classés dans l'une des quatre catégories suivantes :

- \_ Les avantages à court terme ;
- \_ Les avantages postérieurs à l'emploi ;
- \_ Les autres avantages postérieurs à l'emploi ;
- \_ Les autres avantages à long terme.

Le classement dans l'une de ces catégories détermine le mode d'évaluation et de comptabilisation.

**\_Avantages à court terme :**

L'entreprise comptabilise une charge lorsqu'elle a utilisé les services rendus par les membres du personnel en contrepartie des avantages qui leur ont été consentis.

**\_Avantages postérieurs à l'emploi :**

Les indemnités de départ à la retraite sont versées aux salariés au moment de leur départ en retraite en fonction de leur ancienneté et de leur salaire à l'âge de la retraite. Ces indemnités relèvent du régime des prestations définies.

De ce fait, la méthode utilisée pour évaluer le montant de l'engagement du Groupe au regard des indemnités de fin de carrière est la méthode rétrospective des unités de crédit projetées prévue par la norme IAS 19.

Le montant auquel conduit l'utilisation de cette méthode correspond à la notion de P.B.O. (Projected Benefit Obligation). La P.B.O. représente la valeur actuelle probable des droits acquis, de façon irrémédiable ou non, évalués tenant compte des augmentations de salaire jusqu'à l'âge de départ à la retraite, des probabilités de turnover et de survie.

La formule de l'engagement passé peut se décomposer en cinq termes principaux de la manière suivante :

Engagement passé = (droits acquis par le salarié) \* (probabilité qu'a l'entreprise de verser ces droits) \* (actualisation) \* (coefficient de charges patronales) \* (ancienneté acquise / ancienneté à la date du départ à la retraite).

SIIC de Paris a procédé aux calculs d'indemnités de départ à la retraite en prenant comme hypothèse 50 % de départs volontaires et 50 % de mises à la retraite à l'initiative de l'employeur.

Dans ce second cas, conformément à la législation en vigueur au 31 décembre 2009, une majoration pour contribution de l'employeur équivalente à 50 % de l'indemnité de mise à la retraite est appliquée.

Les critères qualitatifs et financiers retenus sont identiques dans les deux hypothèses :

Age de départ : 65 ans – Turnover faible – Revalorisation des salaires : Profil 2,5 % - Table de mortalité : INSEE 2009 – Taux d'actualisation : 5,17 % (taux de rendement moyen des obligations d'entreprises de première catégorie – Obligations Corporate AA) – Coefficient de charges patronales : 45 %.

Le montant des avantages postérieurs à l'emploi comptabilisés dans les comptes consolidés s'élève à 10 K€ au 31 décembre 2009.

**\_Autres avantages postérieurs à l'emploi et autres avantages à long terme :**

Il n'existe pas d'autres avantages postérieurs à l'emploi ni d'autres avantages à long terme accordés par le Groupe SIIC de Paris.

**B-15. Paiements en actions**

Les salariés du Groupe peuvent recevoir une rémunération prenant la forme de transactions dont le paiement est indexé sur des actions, au terme desquelles ils reçoivent des instruments de capitaux propres en contrepartie des services rendus.

La norme IFRS 2, qui impose de refléter dans le compte de résultat les effets de toute transaction impliquant un paiement en actions, s'applique obligatoirement aux instruments accordés après le 7 novembre 2002. Les modalités de comptabilisation sont les suivantes : la juste valeur des options ou des actions attribuées, correspondant à la juste valeur de services rendus par les employés en contrepartie des options reçues, est comptabilisée en charges de personnel en contrepartie d'une augmentation des capitaux propres.

Aucune attribution gratuite d'actions n'a été consentie au cours de l'exercice 2009. Par ailleurs, toutes les options attribuées au cours des exercices antérieurs ont été levées.

**B-16. Fiscalité – Impôts différés****\_Régime fiscal pour les sociétés d'investissements immobiliers cotées**

Suite à l'option pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées, le Groupe SIIC de Paris est soumis à une fiscalité spécifique qui prévoit une exonération totale d'impôt sur les sociétés sur l'activité de location d'immeubles (opérations de location simple, y compris les arbitrages). Cette exonération est subordonnée à la distribution :

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

Le changement de régime fiscal sur l'activité de location simple, consécutif à l'option, a eu pour conséquence l'imposition au taux particulier de 16,5% des plus values fiscales latentes sur immeubles du patrimoine de location simple (taxe de sortie). Pour le Groupe SIIC de Paris, cette taxe de sortie s'est élevée à 24,6 M€, et son règlement est étalé sur quatre exercices. Le dernier paiement de la taxe de sortie est intervenu sur l'exercice 2007.

Pour le calcul de l'impôt, deux secteurs d'activité sont à distinguer, l'un imposable à l'impôt sur les sociétés, et l'autre exonéré.

Le secteur exonéré comprend les charges et revenus inhérents à l'exploitation des opérations de location simple, le secteur taxable comprend les intérêts et produits assimilés, les revenus des titres à revenu variable et les opérations des portefeuilles de placements.

Les frais financiers et les charges d'exploitation afférents à chaque secteur sont affectés selon l'instruction administrative du 25 septembre 2003.

**\_Régime de droit commun et impôts différés**

Depuis l'exercice de l'option pour le régime fiscal des SIIC, les impôts différés sont calculés sur le secteur taxable des sociétés du secteur SIIC. 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.

La valeur comptable des actifs d'impôt différé est réappréciée à chaque date de clôture et réduite dans la mesure où il n'est plus probable qu'un bénéfice imposable suffisant sera disponible pour permettre l'utilisation de l'avantage de tout ou partie de ces actifs d'impôt différé.

Les actifs et passifs d'impôt différé sont évalués, selon la méthode du report variable, aux taux d'impôt dont l'application est attendue sur l'exercice au cours duquel l'actif sera réalisé ou le passif réglé, sur la base des taux d'impôt et réglementations fiscales à la date de clôture.

Les impôts relatifs aux éléments reconnus directement en capitaux propres sont comptabilisés en capitaux propres et non dans le compte de résultat.



25-27, RUE DES PYRAMIDES

**Évolution du régime SIIC**

La loi de Finance rectificative pour 2006 prévoit que les SIIC sont, sous réserve de certaines exceptions, redevables d'un prélèvement égal à 20 % du montant des sommes 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<sup>er</sup> juillet 2007.

REALIA Patrimonio SLU qui détient plus de 10 % du capital de SIIC de Paris, s'est engagée par voie statutaire à reverser à sa maison-mère REALIA Business SA, l'intégralité des dividendes lui provenant de SIIC de Paris. Au niveau de REALIA Business SA, ces derniers sont considérés comme étant un profit taxable. En conséquence, et conformément aux accords bilatéraux franco-espagnols en matière de fiscalité et de double imposition, SIIC de Paris remplit les conditions légales lui permettant de procéder à une distribution de dividende au profit de REALIA Patrimonio SLU en franchise du prélèvement de 20 % susvisé.

En revanche, du fait que la Société SIIC de Paris n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés, sa filiale SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> n'est pas autorisée à lui verser un dividende en franchise du prélèvement de 20 %. Ainsi, en date du 09 juin 2009, elle a versé un montant de 1.164 K€ en paiement du prélèvement de 20 % acquitté sur le dividende de 5.822 K€ distribué à SIIC de Paris le 11 mai 2009 au titre de l'exercice 2008.

SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> ayant provisionné, dans ses comptes arrêtés au 31 décembre 2008, un montant total de 1.679 K€ au titre de ce prélèvement, une part résiduelle de 515 K€, classée en tant que dette d'impôt exigible, subsiste dans les comptes consolidés au 31 décembre 2009.

De plus, pour l'exercice 2009 une dette d'impôt de 1.153 K€ a été constituée dans les comptes consolidés, dont 984 K€ au titre du prélèvement de 20 % dont SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> devra s'acquitter sur la distribution de dividende à effectuer en faveur de SIIC de Paris. Toutefois, à la différence de l'exercice 2008, ce versement ne constituera pas une charge pour SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>. En effet, la notion « d'actionnaire à prélèvement » ayant été introduite dans les statuts de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> suite à la modification votée lors de l'Assemblée Générale des actionnaires du 04 mai 2009, le prélèvement de 20 %, si les conditions sont réunies pour qu'il existe, sera désormais supporté par le bénéficiaire du dividende.

En outre, le 29 décembre 2009, REALIA PATRIMONIO SLU, actionnaire de SIIC de Paris à hauteur de 84,28 %, a informé la Société de sa décision, qu'en accord avec les dispositions de l'article 208 C Alinéa 2 du Code général des impôts, elle reporte au plus tard au 31 décembre 2010 la réduction de sa participation au dessous du seuil de 60 % dans l'attente d'une amélioration des conditions de marché.

Cette décision entraîne pour SIIC de Paris, et par voie de conséquence pour SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>, une suspension du régime SIIC pour l'exercice 2010.



92, AVENUE DE WAGRAM



145, RUE DE COURCELLES

La sortie temporaire du régime d'exonération SIIC n'entraînera pas la perte du statut SIIC pendant l'exercice 2010. SIIC de Paris pourra donc continuer à acquérir des immeubles sous le régime de l'article 210E. 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. Les sociétés SIIC de Paris et SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> seront imposées 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 leur activité, sous réserve des plus-values de cession d'immeubles. En cas de vente d'immeubles au cours de l'exercice 2010, les sociétés seront imposées à l'impôt sur les sociétés sur les plus-values immobilières selon des règles particulières :

La plus-value imposable sera diminuée des amortissements déduits antérieurement des résultats SIIC exonérés, c'est-à-dire depuis l'exercice d'entrée de la société 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).

**B-17. Provisions et passifs éventuels**

Conformément à la norme IAS 37, une provision est constituée dès lors qu'une obligation à l'égard d'un tiers provoquera de manière certaine ou probable une sortie de ressources sans contrepartie au moins équivalente. La provision est maintenue tant que l'échéance et le montant de la sortie de ressources ne sont pas fixés avec précision.

En général ces provisions ne sont pas liées au cycle normal d'exploitation du Groupe. Elles sont actualisées le cas échéant sur la base d'un taux avant impôt qui reflète les risques spécifiques du passif.

Les provisions non courantes incluent pour l'essentiel celles constituées dans le cadre de litiges opposant le Groupe à des tiers. Si aucune estimation fiable du montant de l'obligation ne peut être effectuée, aucune provision n'est comptabilisée et une information est donnée en annexe.

**B-18. Revenus locatifs nets**

Les produits des activités ordinaires sont comptabilisés lorsqu'il est probable que les avantages économiques futurs iront au Groupe et que ces produits peuvent être évalués de manière fiable.

Les revenus locatifs nets comprennent :

- \_ Les revenus locatifs, c'est-à-dire les loyers bruts desquels est déduit l'impact de l'étalement sur toute la durée du bail des paliers, des franchises et autres avantages octroyés contractuellement par le bailleur au preneur, ainsi que l'impact des charges du foncier telles que les redevances de baux emphytéotiques.
- \_ Les charges locatives non récupérées concernent la partie des charges non récupérables auprès du locataire, à la charge du bailleur par nature, ainsi que les charges supportées par le propriétaire du fait de leur plafonnement ou de la vacance des surfaces locatives. Elles regroupent également les charges refacturées et récupérées des locataires ainsi que les charges refacturables qui sont non encore récupérées du locataire.



4-10, AVENUE DE LA GRANDE ARMÉE

Les autres produits nets regroupent :

- \_ les charges sur créances douteuses : une créance est considérée comme douteuse en cas d'impayé de plus de trois mois. Les loyers classés en douteux sont provisionnés à 100% de leur montant hors taxes,
- \_ les autres produits et charges afférents aux immeubles de placement qui regroupent les revenus et les charges comptabilisés au titre des droits d'entrée perçus, des indemnités de résiliation reçues et des indemnités d'éviction versées. Les indemnités de résiliation sont perçues des locataires lorsque ces derniers résilient le bail avant son échéance contractuelle et sont comptabilisées en produit lors de leur constatation.
- \_ Les frais de gestion regroupent toutes les autres charges afférentes à l'activité locative : les honoraires des administrateurs de bien ainsi que les honoraires de commercialisation à l'exception de ceux qui sont incorporés dans le coût des actifs.

#### B-19. Coûts de structure nets et autres produits et charges

Les coûts de structure nets incluent les charges de personnel, les charges de structure (honoraires divers, autres frais administratifs, ...) ainsi que les dotations aux amortissements des biens d'exploitation.

Les autres produits et charges sur immeubles de placement comprennent essentiellement :

- \_ Les dotations aux amortissements calculées selon la méthode des composants telle qu'autorisée par IAS 40 et prévue par IAS 16.
- \_ La dotation nette aux provisions pour risques et charges ainsi que la dotation nette aux provisions sur actifs (Cf. § C.20).

#### B-20. Dépréciation d'actifs

La norme IAS 36 impose de vérifier s'il existe un indice montrant qu'un actif a pu perdre de sa valeur. Pour ce test, les actifs sont regroupés en UGT (Unités Génératrices de Trésorerie). Les UGT sont des ensembles homogènes d'actifs dont l'utilisation continue génère des entrées de trésorerie qui sont largement indépendantes de celles générées par d'autres groupes d'actifs. S'agissant du groupe SIIC de Paris, chaque immeuble est considéré comme une UGT.

Conformément à IAS 36, une dépréciation est comptabilisée dès lors que la valeur comptable d'un actif est supérieure à sa valeur recouvrable, laquelle correspond à la plus élevée entre la juste valeur de l'actif et sa valeur d'utilité.

Lors de chaque arrêté comptable, chaque actif immobilier est évalué séparément par un expert indépendant. L'actif est évalué à sa valeur vénale de marché, laquelle correspond au prix auquel sa vente pourrait être effectuée entre des parties bien informées consentantes, et agissant dans des conditions de concurrence normales sans prendre en compte les spécificités éventuelles d'un acquéreur potentiel et ce, qu'il s'agisse de considérations liées au financement à la date de l'évaluation, à la fiscalité ou

à la stratégie d'utilisation des biens. Les valeurs d'expertise des actifs sont établies par CB Richard Ellis Valuation par application de la méthode « Hard Core Capitalization ». Celle-ci consiste essentiellement en la capitalisation des loyers de marché, et prend en considération le différentiel entre les loyers de marché et les loyers effectifs. Les taux de capitalisation retenus correspondent aux taux de marché, estimés par les principaux experts de la Place. Les valeurs ainsi déterminées peuvent être considérées comme étant la juste valeur des actifs en patrimoine.

Si sur certains actifs, les valeurs nettes établies par CB Richard Ellis Valuation dans le cadre de ses expertises indépendantes, sont inférieures à la valeur nette comptable, alors la direction financière procède à une analyse détaillée des hypothèses retenues et effectue une nouvelle évaluation, en interne, sur la base, notamment, d'un modèle DCF (discounted cash-flows), afin de mieux refléter la valeur d'utilité des actifs pour la société. A ce titre, il est tenu compte avec précision de la stratégie de détention de la société, actif par actif, et des horizons de détention. Par ailleurs, une analyse approfondie des risques est menée, celle-ci étant susceptible d'influer sur le taux de capitalisation retenu pour la détermination des valeurs terminales des actifs.

Au 31 décembre 2009, et au terme de ce processus, le groupe a relevé trois immeubles destinés à être conservés pour lesquels la valeur d'utilité est inférieure à la valeur comptable. Sur ces trois immeubles, une dépréciation complémentaire a été constatée dans les comptes pour 26.291 K€. Cette dépréciation a été affectée pour 15.187 K€ au composant « Terrain » et 11.104 K€ au composant « Gros Œuvre ». A la fin de l'exercice 2009, la dépréciation totale constatée dans les comptes consolidés s'élève à 51.619 K€. 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 cette dernière, sous la rubrique « Dépréciation sur Actifs », conformément à la norme IAS 36 – Dépréciation d'actifs (hors actifs financiers).

#### B-21. Cout d'emprunt ou des dettes portant intérêts

La norme IAS 23 permet d'incorporer les coûts d'emprunt directement attribuables à la construction des actifs qualifiés dans le coût de ceux-ci. Cette norme, applicable obligatoirement au 1er janvier 2009 a été appliquée de façon anticipée par SIIC de Paris au 1er janvier 2008.

Les frais financiers affectables aux programmes sont incorporés aux immobilisations en cours durant la durée de construction de l'actif, étant précisé que pour les 3 actifs qualifiés concernés les opérations nécessaires à la production ont débuté à compter du 1er janvier 2008.

Au 31 décembre 2009, le montant des coûts d'emprunt affectés au cours du semestre aux actifs qualifiés s'élève à 1.957 K€. Ces charges ont été activées avec un taux de capitalisation de 4,73 %.

La norme IAS 39 prévoit en outre une comptabilisation des frais d'émission d'emprunts en déduction du montant de l'endettement et un nouveau calcul au TEG du montant des intérêts d'emprunts sur cette base ajustée. Concernant l'emprunt de 545 M€ contracté en avril 2007, ce calcul a été effectué et le différentiel entre les coûts d'emprunts réels et ceux recalculés au TEG n'étant pas significatif au regard du coût global de l'emprunt, il a été décidé de maintenir le coût réel. En outre, les frais d'émission d'emprunts et autres coûts de transaction de 6,3 M€ ont été portés au passif en déduction du montant de 545 M€.



10-12, RUE DE TILSITT

**B-22. Résultat de cession des immeubles de placement**

Le résultat de cession des immeubles de placement est le solde du prix net vendeur encaissé sous déduction des frais afférents et de la valeur comptable consolidée des immeubles vendus à la date de cession.

**B-23. Actualisation des créances et des dettes**

Le poste actualisation des dettes et créances regroupe l'effet de l'actualisation des dettes et créances dont l'échéance est supérieure à un an, tel que prévu par les normes IAS 32 et IAS 39. Les dettes et créances long terme sont actualisées lorsque l'impact est significatif.

Les dépôts de garantie reçus des locataires ne sont pas actualisés étant donné le caractère non significatif de l'effet de l'actualisation.

**B-24. Information sectorielle**

La norme IFRS 8 « Segments opérationnels » impose la présentation d'une information par segment opérationnel conforme à l'organisation du Groupe et à son syst<sup>me</sup> de reporting interne, établi selon les méthodes de comptabilisation et d'évaluation IFRS. Les segments opérationnels au sens de la norme sont ceux qui sont régulièrement examinés par la Gérance du Groupe et pour laquelle des informations financières distinctes sont disponibles.

Dans le cas précis du Groupe SIIC de Paris, depuis l'apport de la branche d'activité de crédit bail en 2006, la présentation d'une répartition par activité n'est plus pertinente. Aussi, seul le niveau de répartition géographique est dorénavant présenté en note 21.

**C. GESTION DES RISQUES FINANCIERS****C-1. Gestion des risques de marche immobilier**

Le fait pour le Groupe SIIC de Paris de détenir des actifs immobiliers destinés à être loués l'expose non seulement au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers mais aussi au risque de fluctuation des loyers.

Ces risques sont toutefois atténués par le fait que :

- \_ Les actifs du Groupe SIIC de Paris sont essentiellement détenus dans une perspective de long terme ;
- \_ Les loyers facturés sont issus d'engagements de location dont la durée et la dispersion de nature à atténuer l'effet des éventuelles fluctuations du marché de la location de bureaux.

**C-2. Gestion du risque de contrepartie**

De par son activité, le Groupe SIIC de Paris est, en matière de risque de contrepartie, exposé vis-à-vis de ses locataires.

Ce risque est toutefois atténué par le fait que :

- \_ Il n'existe aucune concentration significative du portefeuille locatif sur un ou plusieurs locataires prédominants ;
- \_ Lors de la mise en location d'un bien, ou de sa relocation, il est effectué une sélection stricte et rigoureuse de la qualité, de la solidité financière et des garanties présentées par les locataires.

Le mode de sélection des locataires et les procédures de recouvrement des loyers ont permis de maintenir un taux de pertes sur créances locataires très faible.



25-27, RUE DES PYRAMIDES



36, RUE DE NAPLES

**C-3. Gestion du risque de taux**

Essentiellement emprunteur à taux variable, le Groupe SIIC de Paris est exposé à un risque de taux d'intérêt et ce, dès lors que ceux-ci viendraient à s'accroître.

Ce risque est toutefois limité par la politique de gestion du risque de taux mise en place lors de l'opération de refinancement de 2007. Celle-ci s'appuie sur 8 swaps de taux. Le risque de taux est analysé et quantifié en note 13.5, de même que son analyse en termes de sensibilité.

**C-4. Gestion du risque de change**

Le Groupe SIIC de Paris réalise l'intégralité de son activité au sein de la zone Euro. En conséquence, l'intégralité de son chiffre d'affaires, de ses charges, de ses investissements et de ses actifs et passifs sont libellés en Euros. Le groupe SIIC de Paris n'est donc pas exposé au risque de change.

**C-5. Gestion du risque de liquidité**

Afin de se prémunir contre le risque de liquidité, le Groupe SIIC de Paris effectue une surveillance permanente de la durée de ses financements, du montant et de la durée de ses lignes de crédit disponibles et de la diversification et du correct recouvrement de ses ressources. A moyen et long terme, cette surveillance prend la forme de plans de financement annuels.

**D. NOTES SUR LES COMPTES**

L'essentiel des précisions nécessaires à une bonne compréhension des comptes consolidés se trouvent dans les tableaux annexes numérotés de 1 à 21.

**D-1. Immobilisations**

Les valeurs vénales indiquées en Note 4 résultent des expertises effectuées par CB Richard Ellis au 31 décembre 2009.

**D-2. Capitaux propres – actions propres**

Au 31 décembre 2009, 177.550 actions propres sont comptabilisées en déduction des capitaux propres au prix moyen d'acquisition de 12,56 € soit 2.230 K€ pour une valeur de marché de 2.903 K€ à la même date. Ces 177.550 actions sont affectées à l'animation du cours.

L'Assemblée Générale Mixte du 4 mai 2009, 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 450 € et ce dans une enveloppe n'excédant pas 10% du capital.



61, RUE DES BELLES FEUILLES

**D-3. Endettement**

La dette de la société SIIC de Paris a été intégralement restructurée au cours de l'exercice 2007 suite à la mise en place d'un prêt de 545 M€. Les deux principaux covenants liés à cet emprunt sont le respect d'un ratio de couverture de service de la dette de minimum 1,10 et le respect d'un ratio de Loan to Value inférieur à 55 %. Ces 2 covenants sont respectés au 31 décembre 2009. Les variations et mouvements de l'endettement global du Groupe sont repris en note 13, de même que l'échéancier des emprunts ainsi que la nature des garanties.

**D-4. Information relative aux parties liées (ias 24)**

La rémunération versée par le Groupe SIIC de Paris à ses dirigeants est indiquée au paragraphe F ci-dessous. Par ailleurs, sont considérées comme parties liées au sens des préconisations de la norme IAS 24, les sociétés REALIA Patrimonio SLU et REALIA Business SA. Cette dernière détient 100 % de REALIA Patrimonio SLU qui détient elle-même 84,28 % de SIIC de Paris au 31 décembre 2009.

Les opérations significatives avec ces parties liées résultent des conventions suivantes :

— Contrat de prêt de 118 M€ consenti par REALIA Patrimonio SLU à SIIC de Paris SA en financement de l'opération d'acquisition de l'immeuble « le Guynemer ».

— Ce contrat a été approuvé par le Conseil d'administration de SIIC de Paris le 11 avril 2008 et prévoit un taux de rémunération de Euribor 6 mois + 0,75 % l'an.

Au titre de l'exercice 2009 et en rémunération de ce prêt, SIIC de Paris a versé à REALIA Patrimonio SLU un montant de 2.647 K€ d'intérêts.

REALIA Patrimonio SLU a souscrit à l'augmentation de capital de SIIC de Paris à hauteur de 117.997 K€ par voie de compensation de créance de ce prêt.

— Convention de compte courant d'associés passée entre REALIA Patrimonio SLU et SIIC de Paris SA.

Cette convention a été approuvée par le Conseil d'administration du 23 juillet 2007 et prévoit un taux de rémunération de EURIBOR 6 mois + 0,75 % l'an.

Le solde de ce compte courant est nul au 31 décembre 2009.

— Contrat de prestation de services passé entre REALIA Business SA et SIIC de Paris SA.

Cette convention, approuvée par le Conseil d'administration de SIIC de Paris du 11 avril 2008, prévoit la définition et la rémunération des prestations assumées pour le compte de SIIC de Paris par les collaborateurs de REALIA Business en matière immobilière, stratégique, financière et juridique. Au titre de cette convention, SIIC de Paris a versé à REALIA Business 470 K€ sur l'exercice 2009.

**E. FAITS POSTÉRIEURS A LA CLÔTURE**

Le seul évènement postérieur à la clôture notable est l'exercice, par SIIC de Paris, de l'option de vente des 7.779 actions Cofitem-Cofimur reçues en échange de l'apport de branche d'activité de crédit-bail immobilier. En vertu des engagements détaillés au point « G – Autres engagements » ci-dessous, le montant de rachat par Cofitem-Cofimur de ses propres titres est 94,22 €.

**F. EFFECTIFS – RÉMUNERATION DES DIRIGEANTS**

Au 31 décembre 2009, le Groupe SIIC de Paris compte 12 salariés.

Le total des 5 plus importantes rémunérations s'élève à 536 K€.

Les jetons de présence dus au titre du second semestre 2008 et du premier semestre 2009 ont été versés sur la période pour un montant total de 144 K€.

**G. AUTRES ENGAGEMENTS**

Selon le protocole d'accord du 11 mai 2006 SIIC de Paris s'est engagé à céder au Groupe PHRV les actions COFITEM-COFIMUR, reçues en échange de l'apport de la branche d'activité de crédit-bail immobilier pour un prix correspondant au prix de souscription des dites actions, augmenté d'un intérêt sur la période de détention des actions au taux Euribor 3 mois et réduit des dividendes encaissés par SIIC de Paris sur cette même période.

Il résulte de cette situation que les titres Cofitem-Cofimur sont portés, à l'actif du bilan consolidé de SIIC de Paris, au compte « Actifs financiers disponibles à la vente ». Etant donné la date d'échéance d'exercice de l'engagement de cession, les titres sont comptabilisés en actif courant.

SIIC de Paris a valorisé ces titres à la valeur initiale prévue au protocole du 11 mai 2006 augmentée des intérêts indexés sur le taux Euribor 3 mois. Du fait qu'une distribution de dividendes provenant de la société Cofitem-Cofimur est intervenue sur la période, ce mouvement est venu en diminution de cette valorisation. La variation de valeur ainsi constatée est comptabilisée nette d'impôt au compte de résultat.



73, RUE D'ANJOU



85, QUAI ANDRÉ CITRÖËN

NOTES EXPLICATIVES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

TABLE 82. NOTE 1 - IMMEUBLES DE PLACEMENT

(En milliers d'euros)

Variation de la valeur brute des immeubles de placement (en K€)	Terrains	Constructions	Immobilisations en cours	Immeubles de placement
<b>Au 31 décembre 2007</b>	537 478	467 871	489	1 005 838
Travaux immobilisés		601	1 302	1 903
Activation d'honoraires de commercialisation et participations aux travaux		680		680
Cessions d'immeubles	(14 749)	(26 250)	(7)	(41 006)
Transferts		3 937	(1 779)	2 158
Reclassement des immeubles destinés à la vente	9 152	14 931		24 083
<b>Au 31 décembre 2008</b>	531 881	461 770	5	993 656
Travaux immobilisés	-	567	1 721	2 288
Activation d'honoraires de commercialisation et participations aux travaux		164		164
Cessions d'immeubles	(1 985)	(1 394)	-	(3 379)
Transferts		1 726	(1 726)	-
<b>Au 31 décembre 2009</b>	529 896	462 833	-	992 729
Variation des amortissements des immeubles de placement (en K€)	Terrains	Constructions	Immobilisations en cours	Immeubles de placement
<b>Au 31 décembre 2007</b>		37 775		37 775
Dotations aux amortissements		13 957		13 957
Dépréciation	13 241	12 087		25 328
Cessions d'immeubles		(6 369)		(6 369)
Transferts		2 158		2 158
Reclassement des immeubles destinés à la vente		1 394		1 394
<b>Au 31 décembre 2008</b>	13 241	61 002	-	74 243
Dotations aux amortissements		12 833		12 833
Dépréciation	15 187	11 104		26 291
Cessions d'immeubles		(289)		(289)
<b>Au 31 décembre 2009</b>	28 428	84 650	-	113 078
Variation de la valeur nette des immeubles de placement (en K€)	Terrains	Constructions	Immobilisations en cours	Immeubles de placement
<b>Au 31 décembre 2007</b>	537 478	430 096	489	968 063
Variation	(18 838)	(29 328)	(484)	(48 650)
<b>Au 31 décembre 2008</b>	518 640	400 768	5	919 413
Variation	(17 172)	(22 585)	(5)	(39 762)
<b>Au 31 décembre 2009</b>	501 468	378 183	-	879 651

TABLE 83. NOTE 2 – IMMEUBLES EN DÉVELOPPEMENT

(En milliers d'euros)

Variation de la valeur des immeubles en développement (en K€)	Terrains	Immobilisations en cours	Immeubles en développement
<b>Au 31 décembre 2007</b>	6 827	18 990	25 817
Travaux immobilisés		9 635	9 635
Activation des frais financiers		1 378	1 378
Taxes au permis de construire	2 154		2 154
<b>Au 31 décembre 2008</b>	8 981	30 003	38 984
Travaux immobilisés		24 046	24 046
Activation des frais financiers		1 957	1 957
Taxes au permis de construire	2 126		2 126
Cessions d'immeubles	-	(5 235)	(5 235)
<b>Au 31 décembre 2009</b>	11 107	50 771	61 878

TABLE 84. NOTE 3 – IMMEUBLES DESTINÉS À LA VENTE

(En milliers d'euros)

Variation de la valeur brute des immeubles destinés à la vente (en K€)	Terrains	Constructions	Immeubles destinés à la vente
<b>Au 31 décembre 2007</b>	9 152	14 931	24 083
Reclassement en immeubles de placement	(9 152)	(14 931)	(24 083)
<b>Au 31 décembre 2008</b>	-	-	-
Reclassement en immeubles de placement			
<b>Au 31 décembre 2009</b>	-	-	-
Variation des amortissements des immeubles destinés à la vente (en K€)			
Variation des amortissements des immeubles destinés à la vente (en K€)	Terrains	Constructions	Immeubles destinés à la vente
<b>Au 31 décembre 2007</b>	-	1 394	1 394
Reclassement en immeubles de placement		(1 394)	(1 394)
<b>Au 31 décembre 2008</b>	-	-	-
Reclassement en immeubles de placement			
<b>Au 31 décembre 2009</b>	-	-	-
Variation de la valeur nette des immeubles destinés à la vente (en K€)	Terrains	Constructions	Immeubles destinés à la vente
<b>Au 31 décembre 2007</b>	9 152	13 537	22 689
Variation	(9 152)	(13 537)	(22 689)
<b>Au 31 décembre 2008</b>	-	-	-
Variation	-	-	-
<b>Au 31 décembre 2009</b>	-	-	-



145, RUE DE COURCELLES



**TABLE 85. NOTE 4 – VALEUR VÉNALE  
DES IMMEUBLES DE PLACEMENT**

(En milliers d'euros)

	Valeur vénale hors droits	Valeur nette comptable
Immeubles de placement	1 149 154	919 413
Immeubles en développement	83 706	38 984
<b>Au 31 décembre 2008</b>	<b>1 232 860</b>	<b>958 397</b>
Immeubles de placement	1 042 876	879 651
Immeubles en développement	95 245	61 878
<b>Au 31 décembre 2009</b>	<b>1 138 121</b>	<b>941 529</b>

**TABLE 86. NOTE 5 - IMMOBILISATIONS D'EXPLOITATION**

(En milliers d'euros)

Variation de la valeur brute des immobilisations d'exploitation (en K€)	Immobilisations incorporelles	Immobilisations incorporelles en cours	Immobilisations corporelles	Immobilisations d'exploitation
<b>Au 31 décembre 2007</b>	169	-	932	1 101
Acquisitions d'immobilisations d'exploitation	23	225	75	323
Cessions d'immobilisations d'exploitation			(24)	(24)
<b>Au 31 décembre 2008</b>	192	225	983	1 400
Acquisitions d'immobilisations d'exploitation	2	508	44	554
Transfert	306	(306)	-	-
<b>Au 31 décembre 2009</b>	500	427	1 027	1 954
Les immobilisations incorporelles en cours correspondent à des développements informatiques				
Variation des amortissements des immobilisations d'exploitation (en K€)	Immobilisations incorporelles	Immobilisations incorporelles en cours	Immobilisations corporelles	Immobilisations d'exploitation
<b>Au 31 décembre 2007</b>	152	-	258	410
Dotations aux amortissements	33		76	109
Cessions d'immobilisations d'exploitation			(4)	(4)
Dépréciation	(20)			(20)
<b>Au 31 décembre 2008</b>	165	-	330	495
Dotations aux amortissements	86		81	167
Dépréciation	(20)			(20)
<b>Au 31 décembre 2009</b>	231	-	411	642
Variation de la valeur nette des immobilisations d'exploitation (en K€)	Immobilisations incorporelles	Immobilisations incorporelles en cours	Immobilisations corporelles	Immobilisations d'exploitation
<b>Au 31 décembre 2007</b>	17	-	674	691
Variation	10	225	(21)	214
<b>Au 31 décembre 2008</b>	27	225	653	905
Variation	242	202	(37)	407
<b>Au 31 décembre 2009</b>	269	427	616	1 312



17, RUE LOUIS ROUQUIER

**TABLE 87. NOTE 6 – INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS**

(En milliers d'euros)

	Juste valeur				Encours notionnel					
	Au 31 décembre 2009		Au 31 décembre 2008		31/12/09	31/12/08	A moins de 3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
	Actif	Passif	Actif	Passif						
Contrats d'échange de taux d'intérêt	-	27 766		23 829	318 600	327 000	-	7 800	310 800	-
<b>Total instruments financiers dérivés</b>	-	27 766	-	23 829	318 600	327 000	-	7 800	310 800	-

**TABLE 88. NOTE 7 – CRÉANCES D'EXPLOITATION**

(En milliers d'euros)

	31/12/2009	31/12/2008
Créances clients	27 060	25 993
Créances douteuses nettes	274	33
Créances douteuses	1 204	226
Provisions	(930)	(193)
Variation des provisions		
Dotations	(1 439)	(585)
Reprises utilisées	-	36
Reprises non utilisées	702	503
<b>Total Créances d'exploitation</b>	<b>27 334</b>	<b>26 026</b>

**TABLE 89. NOTE 8 – AUTRES CRÉANCES D'EXPLOITATION**

(En milliers d'euros)

	31/12/2009	31/12/2008
Etat (hors créances d'impôt sur les sociétés)	531	374
Avances et acomptes	4 428	2 960
Fonds de roulement	108	116
Créances sur cession d'immeubles	165	35
Autres créances diverses	72	79
Charges constatées d'avance	656	181
<b>Total Autres créances d'exploitation</b>	<b>5 960</b>	<b>3 745</b>



4-10, AVENUE DE LA GRANDE ARMÉE



22, RUE DU CAPITAINE GUYNEMER

TABLE 90. NOTE 9 – AUTRES ACTIFS COURANTS

(En milliers d'euros)

	31/12/2009	31/12/2008
Actifs financiers disponibles à la vente à moins d'un an	736	758
dont titres cotés	762	762
dont titres non cotés		
dont créances de produits financiers	(26)	(4)

TABLE 91. NOTE 10 – TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

(En milliers d'euros)

	31/12/2009	31/12/2008
Valeurs mobilières détenues jusqu'à l'échéance	1 203	5 043
Disponibilités	16 954	27 362
<b>Total Trésorerie active</b>	<b>18 157</b>	<b>32 405</b>
Découverts bancaires	4 152	
<b>Total Trésorerie et équivalents de trésorerie nette</b>	<b>14 005</b>	<b>32 405</b>

NOTE 11 – EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES

(En milliers d'euros)

TABLE 92. NOTE 11.1 – ÉVOLUTION DES EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES

	Emprunts - Part non courante	Emprunts - Part courante	Dettes financières à vue < 1 an	Intérêts courus	Total Emprunts et dettes financières
Au 31 décembre 2007	579 163	5 009	9 857	196	594 225
Augmentation		20 000			20 000
Diminution		(35 007)	(9 857)	(169)	(45 033)
Reclassement	(27 007)	27 007			-
Au 31 décembre 2008	552 156	17 009	-	27	569 192
Augmentation	-	-	4 152	-	4 152
Diminution	-	(30 463)	-	(27)	(30 490)
Reclassement	(31 286)	31 286			-
Au 31 décembre 2009	520 870	17 832	4 152	-	542 854

TABLE 93. NOTE 11.2 – DURÉE RESTANT À COURIR DES EMPRUNTS

	Valeur nette	A moins de 3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
A vue	4 152		4 152		
A terme	538 702	12	17 820	63 260	457 610
<b>Durée restant à courir des emprunts</b>	<b>542 854</b>	<b>12</b>	<b>21 972</b>	<b>63 260</b>	<b>457 610</b>

TABLE 94. NOTE 11.3 – VENTILATION DES EMPRUNTS PAR GARANTIES

	Hypothèques	Promesses d'hypothèques	Non garantis	Total Emprunts
Emprunts et dettes financières	13 783	529 606	4 152	547 541

TABLE 95. NOTE 11.4 – VENTILATION DES EMPRUNTS PAR TYPES DE TAUX

	Taux variable	Taux fixe
Emprunts et dettes financières	542 854	

TABLE 96. NOTE 11.5 – EXPOSITION AU RISQUE DE TAUX

	31/12/09	31/12/08
Couverture de la dette brute :		
Dette Brute à taux variable	522 420	545 000
Dette à taux fixe transformée en taux variable		
Dette totale brute à taux variable	522 420	545 000
Swaps de taux	318 600	327 000
Dette brute à taux variable non swappée	20 969	29 478
Dette à taux variable non couverte	224 789	247 478

L'écart entre la ventilation des emprunts par garantie et le total des emprunts présentés au bilan consolidé résulte de l'incorporation des frais d'émission d'emprunt non repris en résultat pour un montant de 4 687 K€.



36, RUE DE NAPLES

(En milliers d'euros)

**TABLE 97. NOTE 12.1 – DÉTAIL DE L'IMPÔT DIFFÉRÉ SELON SA NATURE (AVANT COMPENSATION DES POSITIONS ACTIVES ET PASSIVES)**

	31/12/2009	31/12/2008
<b>Impôts différés actifs</b>	79	19
Différences temporaires	-	17
Déficit secteur taxable	70	
Actifs financiers disponibles à la vente	9	2
<b>Impôts différés passifs</b>	3 591	3 591
Différences temporaires		
Actifs financiers disponibles à la vente		
Plus value en sursis d'imposition sur titres	3 591	3 591

**TABLE 98. NOTE 12.2 – DÉTAIL DES IMPÔTS DIFFÉRÉS PAR MATURITÉ**

	Valeur nette	A moins d'un an	Entre 1 et 2 ans
Impôts différés actifs	(79)	(79)	-
Impôts différés passifs	3 591	3 591	-
<b>Total Impôts différés</b>	<b>3 512</b>	<b>3 512</b>	<b>-</b>

**TABLE 99. NOTE 12.3 – ANALYSE DU RÉSULTAT FISCAL**

	31/12/2009	31/12/2008
Résultat fiscal taxable de droit commun	(211)	7 515
Résultat fiscal exonéré	28 943	24 244
<b>Total résultat fiscal</b>	<b>28 732</b>	<b>31 759</b>

**TABLE 100. NOTE 12.4 – ANALYSE DE LA CHARGE D'IMPÔT**

	31/12/2009	31/12/2008
Impôts sur les sociétés	(639)	(2 382)
Impôts différés	59	2 864
<b>Total (charge) produit d'impôt</b>	<b>(580)</b>	<b>482</b>

**TABLE 101. NOTE 12.5 – PREUVE D'IMPÔT CONSOLIDÉE**

	31/12/2009
Charge d'impôt de la période	(580)
Résultat avant impôt	(5 386)
Taux de l'impôt français	33,33%
Impôt théorique au taux ci-dessus	1 795
Différence à expliquer	(2 375)
Différences permanentes	(1 718)
Résultat des sociétés sous régime SIIC	(1 728)
Autres	10
Prélèvement de 20% sur distribution	(639)
Utilisation des déficits reportables	-
Différence de taux	
Divers	(18)



61, RUE DES BELLES FEUILLES

**TABLE 102. NOTE 13 - DÉPÔTS DE GARANTIE PAR ÉCHÉANCE**

(En milliers d'euros)

	Valeur nette	A moins de 6 mois	De 6 mois à 1 an	2 ans	3 ans	4 ans
Dépôts de garantie - part non courante	6 150			171	467	503
Dépôts de garantie - part courante	883	876	7			
<b>Total Dépôts de garantie</b>	<b>7 033</b>	<b>876</b>	<b>7</b>	<b>171</b>	<b>467</b>	<b>503</b>
	5 ans	6 ans	7 ans	8 ans	9 ans	10 ans et plus
Dépôts de garantie - part non courante	1 752	658	966	358	501	774
Dépôts de garantie - part courante						
<b>Total Dépôts de garantie</b>	<b>1 752</b>	<b>658</b>	<b>966</b>	<b>358</b>	<b>501</b>	<b>774</b>

**TABLE 103. NOTE 14 - PROVISIONS À COURT TERME**

(En milliers d'euros)

	Provisions pour restructuration	Provisions pour éviction	Provision pour prélèvement de 20% sur les versements de dividendes	Autres provisions à court terme	Total
<b>Au 31 décembre 2007</b>	12	150		4	166
Dotations			1 679		1 679
Reprises utilisées		(100)		(4)	(104)
Reprises non utilisées		(50)			(50)
<b>Au 31 décembre 2008</b>	12	-	1 679	-	1 691
Dotations	205				205
Reclassement en dette d'impôt			(515)		(515)
Reprises utilisées	(12)		(1 164)		(1 176)
Reprises non utilisées					-
<b>Au 31 décembre 2009</b>	<b>205</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>205</b>

**TABLE 104. NOTE 15 - DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES DETTES**

(En milliers d'euros)

	31/12/2009	31/12/2008
Dettes fournisseurs	1 390	824
Dettes fournisseurs d'immobilisations	412	314
Dettes fiscales et sociales (hors dette d'impôt exigible)	3 364	3 367
Comptes de régularisation (dont loyers facturés d'avance)	16 457	16 934
Autres dettes	103	73
<b>Total Dettes fournisseurs et autres dettes</b>	<b>21 726</b>	<b>21 512</b>



45-47, RUE DE MONCEAU



TABLE 105. NOTE 16 – ENGAGEMENTS HORS BILAN

(En milliers d'euros)

	31/12/2009	31/12/2008
<b>Engagements reçus</b>	17 848	32 000
Ligne de crédit non utilisées	17 848	32 000
<b>Engagements donnés</b>	536 203	566 966
Engagements de garantie en faveur d'établissements de crédit	536 203	566 966
<b>Engagements sur contrats d'instruments financiers à terme</b>	318 600	327 000
Contrats d'échange de taux d'intérêts (swaps)	318 600	327 000

TABLE 106. NOTE 17 – REVENUS LOCATIFS NETS

(En milliers d'euros)

	31/12/2009	31/12/2008
<b>Revenus locatifs</b>	62 785	64 010
Charges locatives non récupérées	(1 955)	(2 598)
Charges refacturées	8 123	7 753
Charges refacturables	(8 144)	(7 749)
Charges non récupérables	(1 934)	(2 602)
<b>Autres produits nets</b>	(609)	62
Charge nette sur créances douteuses	(737)	(83)
Autres produits	141	263
Autres charges	(13)	(118)
Frais de gestion	(55)	(50)
<b>Total Revenus locatifs nets</b>	60 166	61 424

TABLE 107. NOTE 18 – COÛTS DE STRUCTURE NETS

(En milliers d'euros)

	31/12/2009	31/12/2008
<b>Charges de personnel</b>	(1 554)	(2 433)
<b>Autres charges de structure</b>	(1 943)	(2 628)
Frais administratifs	(1 819)	(2 395)
Impôts, taxes et versements assimilés	(124)	(233)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	(146)	(90)
<b>Total Coûts de structure nets</b>	(3 643)	(5 151)

TABLE 108. NOTE 19 – COÛT DE L'ENDETTEMENT NET

(En milliers d'euros)

	31/12/2009	31/12/2008
<b>Produits financiers</b>	201	594
Intérêts et produits assimilés (dont produits de trésorerie)	201	258
Intérêts sur actifs financiers disponibles à la vente	-	336
Intérêts et produits sur instruments financiers	-	-
<b>Charges financières</b>	(26 392)	(40 090)
Intérêts et charges assimilés	(26 334)	(39 599)
Intérêts sur actifs financiers disponibles à la vente	(22)	(308)
Intérêts et charges sur instruments financiers	-	-
Part inefficace des swaps de couverture	-	(99)
Impôts, commissions, courtages sur cessions de titres	(36)	(84)
<b>Coût de l'endettement net</b>	(26 191)	(39 496)

TABLE 109. NOTE 20 – VARIATION DE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS

(En milliers d'euros)

	31/12/2009	31/12/2008
<b>Variation comptabilisée par le compte de résultat</b>		
Valeurs mobilières disponibles à la vente		
Valorisation	(22)	28
Cession effective		2 419
Valeurs mobilières détenues à des fins de transaction	221	530
Valeurs mobilières à échéance	22	43
Instruments de taux d'intérêt		
Part inefficace des swaps de couverture	-	(99)
Recyclage par résultat des réserves de couverture	97	100
<b>Variation comptabilisée par les capitaux propres</b>		
Valeurs mobilières disponibles à la vente (cession effective)		(1 637)
Instruments de taux d'intérêt		
Part efficace des swaps de couverture	(3 936)	(18 900)
Recyclage par résultat des réserves de couverture	(97)	(100)



TABLE 110. NOTE 21 – INFORMATION SECTORIELLE

(En milliers d'euros)

Compte de résultat par zones géographiques	TOTAL	Paris - Centre Ouest	Paris - Hors Centre Ouest	Ile-de-France	Province
<b>REVENUS LOCATIFS NETS</b>	60 166	41 403	11 721	7 005	37
Revenus locatifs	62 785	43 072	12 411	7 255	47
Charges locatives non récupérées	(1 955)	(1 071)	(625)	(249)	(10)
Charges refacturées	8 123	4 686	2 311	1 124	2
Charges refacturables	(8 144)	(4 711)	(2 307)	(1 124)	(2)
Charges non récupérables	(1 934)	(1 046)	(629)	(249)	(10)
Autres produits nets	(609)	(565)	(43)	(1)	-
Charges nettes sur créances douteuses	(737)	(707)	(30)		
Autres produits	141	142		(1)	
Autres charges	(13)	-	(13)		
Frais de gestion	(55)	(33)	(22)		
<b>AUTRES PRODUITS ET CHARGES D'EXPLOITATION</b>	(39 124)	(28 132)	(3 135)	(7 857)	-
Dotations aux amortissements des immeubles de placement	(12 833)	(7 800)	(3 135)	(1 898)	-
Dotation nette aux provisions sur actifs	(26 291)	(20 332)		(5 959)	-
<b>Résultat d'exploitation avant frais financiers et charges générales d'exploitation</b>	<b>21 042</b>	<b>13 271</b>	<b>8 586</b>	<b>(852)</b>	<b>37</b>

Répartition des principaux actifs par zones géographiques	TOTAL	Paris - Quartier central des affaires	Paris - Hors QCA	Ile-de-France	Province
Immeubles de placement	879 651	576 358	189 232	113 992	69
Immeubles en développement	61 878	15 474		46 404	
Immeubles destinés à la vente	-	-			
<b>Total du patrimoine (VNC)</b>	<b>941 529</b>	<b>591 832</b>	<b>189 232</b>	<b>160 396</b>	<b>69</b>

Remarque : Un niveau 2 d'analyse sectorielle n'est pas pertinent, le patrimoine étant constitué à 97 % de bureaux



22, RUE DU CAPITAINE GUYNEMER



4-10, AVENUE DE LA GRANDE ARMÉE

## 20.4. VÉRIFICATION DES INFORMATIONS FINANCIÈRES HISTORIQUES ANNUELLES

### \_1. Comptes annuels

PricewaterhouseCoopers Audit  
Crystal Park - 63 rue de Villiers  
92208 Neuilly sur Seine Cedex

SEREG  
21 rue des Favorites  
75015 Paris

#### RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2009

Aux Actionnaires  
SIIC de Paris SA  
24, place Vendôme  
75001 Paris

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos Assemblées Générales, 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 SA, 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.



36, RUE DE NAPLES

### 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 œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un Audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

### II - Justification de nos appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance l'élément suivant :

Comme indiqué au sein des notes B.2 et D.1, la direction détermine à chaque arrêté la valeur recouvrable de ses immeubles de placement, laquelle correspond à la plus élevée de la juste valeur des actifs et de leur valeur d'utilité. Une dépréciation est constituée dès lors que la valeur comptable excède la valeur recouvrable. Dans un contexte de manque de liquidité du marché immobilier et d'une difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques et financières, nos travaux ont consisté à examiner les évaluations effectuées par un expert indépendant en date du 31 décembre 2009, de même que les données et hypothèses retenues par la direction pour déterminer la valeur recouvrable des immeubles de placement détenus par la société. Nous nous sommes enfin assurés que les notes B.2 et D.1 donnent une information appropriée.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'Audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### 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 Neuilly-sur-Seine et Paris, le 19 mars 2010,

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

SEREG

Patrick Frotié

Denis Van Strien

## \_2. Comptes consolidés

PricewaterhouseCoopers Audit  
Crystal Park - 63 rue de Villiers  
92208 Neuilly sur Seine Cedex

SEREG  
21 rue des Favorites  
75015 Paris

### RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Exercice clos le 31 décembre 2009

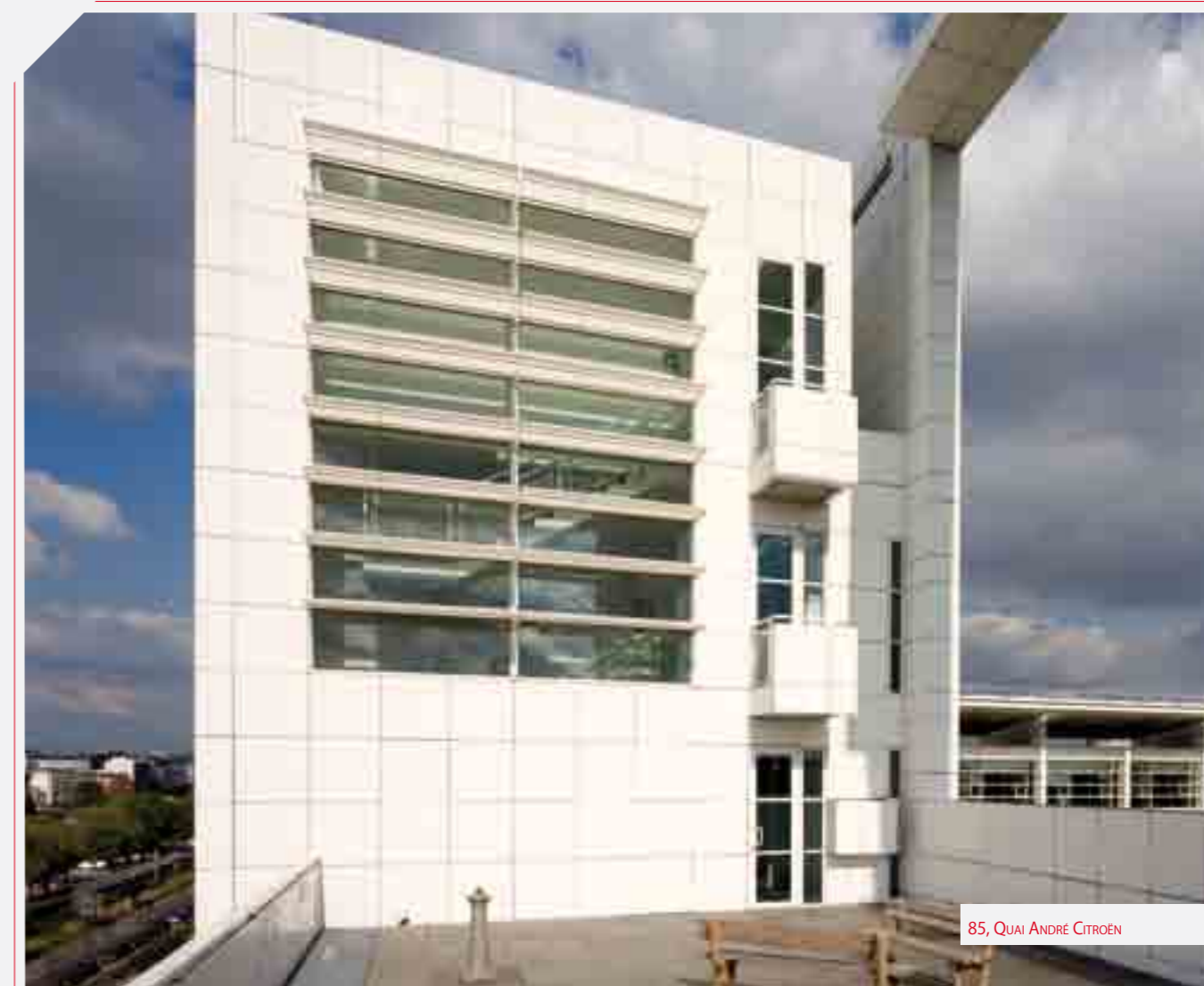
Aux Actionnaires  
SIIC de Paris SA  
24, place Vendôme  
75001 PARIS

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos Assemblées Générales, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2009, sur :

- \_le contrôle des comptes consolidés de la société SIIC DE PARIS SA, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- \_la justification de nos appréciations ;
- \_la vérification spécifique prévue par la loi.

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



85, QUAI ANDRÉ CITROËN

### I - Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre Audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un Audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

### II - Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance l'élément suivant :

Comme indiqué au sein des notes B.2 et D.1 des annexes aux états financiers, la direction détermine la valeur d'utilité des immeubles de placement, notamment sur la base d'une évaluation du patrimoine immobilier réalisée à chaque arrêté comptable par un expert indépendant. Dans un contexte de manque de liquidité du marché immobilier et d'une difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques et financières, nos travaux ont consisté à examiner les données et hypothèses retenues par la direction pour déterminer cette valeur d'utilité ainsi que les évaluations qui en résultent. Nous nous sommes par ailleurs assurés que les notes B.2 et D.1 des annexes aux états financiers donnent une information appropriée.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### III - Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 19 mars 2010,

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit



Patrick Frotiée

SEREG



Denis Van Strien



22, RUE DU CAPITAINE GUYNEMER



92, AVENUE DE WAGRAM

## 20.5. DATE DES DERNIÈRES INFORMATIONS FINANCIÈRES

Les dernières informations financières datent du 31 décembre 2009 et sont exposées dans le présent Document de Référence.

## 20.6. INFORMATIONS FINANCIÈRES INTERMÉDIAIRES ET AUTRES

Néant.

## 20.7. POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES

Les particularités du régime fiscal de la Société déterminant les obligations de distribution spécifique sont liées au régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC), pour lequel la Société a opté en mars 2004, avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2004. Ce régime fiscal subordonne 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) 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. De même la Société doit reverser en année n+1 l'intégralité des dividendes reçus de société ayant le même statut fiscal de SIIC.

Cette obligation de distribution s'effectue dans la limite du résultat comptable de l'exercice au titre duquel la distribution est effectuée. L'excédent éventuel de distribution obligatoire est reporté sur les années suivantes jusqu'à apurement complet. Il est prévisible qu'au titre de l'exercice 2009, SIIC de Paris devra reporter une partie de son obligation de distribution.

Le Conseil d'administration de SIIC de Paris 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 1,75 € par action. Ce dividende a été versé le 11 mai 2009.

## 1. Affectation du résultat

À titre de l'exercice 2009 et compte tenu des divers éléments intervenant dans l'affectation du résultat, il sera proposé à l'Assemblée Générale Annuelle de fixer le dividende net de l'exercice à 0,72 € par action, contre 1,75 € par action au titre de l'exercice 2008 et 13,17 € au titre de l'exercice 2007. A des fins de comparaison entre les différents exercices, rappelons que la décision de division par 10 de la valeur nominale du titre est intervenue en novembre 2009.

Sous réserve de l'approbation de la dite assemblée, le montant à répartir de 19.538 K€ - soit le montant de (278) K€ de résultat social auquel s'ajoute le report à nouveau de l'exercice 2008 pour 19.816 K€ - pourrait être affecté comme suit :

Dividende	19.538 K€
Résultat de l'exercice	(278) K€

Le montant des fonds propres sociaux ressortirait alors 323.534 K€ se répartissant de la façon suivante :

Capital	43.626 K€
Primes d'émission	162.232 K€
Réserves	117.676 K€
Report à nouveau	0 K€

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

## 2. Distribution des 5 derniers exercices

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

**TABLE 111. DISTRIBUTIONS EFFECTUÉES AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES**

	2008	2007	2006	2005	2004
Capital rémunéré	31.238.608	31.238.608	31.238.608	31.238.608	31.238.608
Nombre d'actions	1.952.413	1.952.413	1.952.413	1.952.413	1.952.413
Dividende net par action	1,75 €	13,17 €	14,30 €	9,20 €	8,50 €
Avoir fiscal	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Total par action	1,75 €	13,17 €	14,30 €	9,20 €	8,50 €



85, QUAI ANDRÉ CITROËN



2, PLACE MAURICE QUENTIN

## 20.8. PROCÉDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE

À la connaissance de la Société, il n'existe pas, à la date du dépôt du présent Document de Référence, de litige, de procédures gouvernementales, judiciaires, ou d'arbitrage, qui est en suspend ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois une incidence significative sur sa situation financière, son patrimoine, son activité et ses résultats à l'exception du litige locataire décrit au paragraphe 4.3.2. « *Faits exceptionnels et litiges* ».

## 20.9. CHANGEMENTS SIGNIFICATIFS DE LA SITUATION FINANCIÈRE OU COMMERCIALE

À la date de dépôt du présent Document de Référence, 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.



# INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

21.1. CAPITAL SOCIAL	224
_1. MONTANT DU CAPITAL SOUSCRIT	224
_2. ACTIONS NON-REPRÉSENTATIVES DU CAPITAL	224
_3. AUTODÉTENTION	224
_4. CAPITAL AUTORISÉ NON-ÉMIS	226
_5. CONDITIONS RÉGISSANT TOUT DROIT OU OBLIGATION VISANT À AUGMENTER LE CAPITAL	227
_6. CAPITAL FAISANT L'OBJET D'UNE OPTION OU D'UN ACCORD CONDITIONNEL OU INCONDITIONNEL PRÉVOYANT DE LE PLACER SOUS OPTION	227
_7. ÉVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL AU COURS DE L'EXERCICE	227
21.2. ACTES CONSTITUTIFS ET STATUTS	228
_1. OBJET SOCIAL DE SIIC DE PARIS (ARTICLE 2 DES STATUTS)	228
_2. DISPOSITIONS CONCERNANT LES MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE	228
_3. DROITS, PRIVILÈGES ET RESTRICTIONS ATTACHÉS À CHAQUE CATÉGORIE D'ACTIONS	231
_4. ACTIONS NÉCESSAIRES POUR MODIFIER LES DROITS DES ACTIONNAIRES	233
_5. CONDITIONS RÉGISSANT LES CONVOCATIONS DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ET DE LEUR ADMISSION	233
_6. CONDITIONS POUVANT DIFFÉRER, RETARDER OU EMPÊCHER UN CHANGEMENT DE CONTRÔLE	234
_7. FIXATION DU SEUIL AU-DESSUS DUQUEL TOUTE PARTICIPATION DOIT ÊTRE DIVULGUÉE	235
_8. CONDITIONS RÉGISSANT LES MODIFICATIONS DU CAPITAL	235

## 21.1. CAPITAL SOCIAL

### \_1. Montant du capital souscrit

Le capital social est de 43.626.384 €, divisé en 27.266.490 actions de 1,60 € de valeur nominale chacune, entièrement libérées.

### \_2. Actions non-représentatives du capital

Néant.

### \_3. Autodétention

Au cours de l'exercice écoulé, la Société n'a acquis aucune action sur le marché. Néanmoins, compte tenu de la division de la valeur nominale des actions par 10, devenue effective le 03 novembre 2009, la Société détenait 177.550 de ses propres actions au 31 décembre 2009. Les 177.550 actions représentent 0,65 % du capital. Ces titres ne sont plus affectés à ce jour. Une résolution proposant l'annulation 177.550 actions autodétenues est à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale des actionnaires du 21 juin 2010.

Au 31 décembre 2009, la Société possède 177.550 actions

propres comptabilisées en déduction des capitaux propres au prix moyen d'acquisition de 12,56 € soit 2.230 K€ pour une valeur de marché de 2.903 K€ à la même date. Pour plus de flexibilité, l'Assemblée Générale du 04 mai 2009 a accepté la modification du programme de rachat d'actions existant par l'octroi d'une nouvelle autorisation au Conseil d'administration dans des conditions permettant sa mise en œuvre effective dans les mêmes termes, pour une durée de 18 mois à compter du jour de l'Assemblée Générale, telles qu'exposées ci-après :

**TABLE 112. CARACTÉRISTIQUES DU PROGRAMME DE RACHAT D' ACTIONS**

(En milliers d'euros)

Pourcentage de rachat maximum de capital autorisé par l'Assemblée Générale	10 % des actions composant le capital social
Prix autorisé : Prix d'achat unitaire maximum	45,0 € / action (division par 10 de la valeur nominale)
Objectifs	<p>Mettre en œuvre 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 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'Épargne 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



92, AVENUE DE WAGRAM

L'acquisition ou la cession de ces actions pourra être effectuée à tout moment (y compris en période d'offre publique dans le respect de l'article 232-17 du règlement général de l'AMF si d'une part, l'offre est réglée intégralement en numéraire et d'autre part, les opérations de rachat sont réalisées dans le cadre de la poursuite de l'exécution du programme en cours et qu'elles ne sont pas susceptibles de faire échouer l'offre dans les conditions et limites, notamment de volumes et de prix, prévues par les textes en vigueur à la date des opérations considérées) et par tous moyens, notamment sur le marché ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs, par le recours à des mécanismes optionnels ou des instruments financiers dérivés négociés sur un marché réglementé ou de gré à gré, 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.

La répartition et l'utilisation faite des actions autodétenues dans le cadre des différents objectifs fixés par l'Assemblée Générale des actionnaires ne sont pas détaillées car le nombre d'actions détenu par SIIC de Paris au cours de l'exercice 2009 est resté constant, soit 177.550 actions autodétenues, au cours de l'exercice 2009, hors l'opération de division par 10 de la valeur nominale des actions.

**Animation du marché :**

Au 31 décembre 2009, 177.550 actions restaient détenues par la Société aux fins d'animation du marché.

Au cours de la réunion du 21 juin 2010, l'Assemblée Générale se prononcera sur une nouvelle autorisation donnée au Conseil d'administration, conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, pour une période de dix-huit (18 mois) à compter de la présente Assemblée, à acheter ou à vendre des actions de la Société dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme de rachat d'actions.

**TABLE 113. CARACTÉRISTIQUES DU PROGRAMME DE RACHAT D' ACTIONS PROPOSÉ LORS DE L' ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 21 JUIN 2010**

Pourcentage de rachat maximum de capital autorisé par l'Assemblée Générale	10 % des actions composant le capital social
Prix autorisé : Prix d'achat unitaire maximum	45,0 € / action
Objectifs	<p>Animer le marché des titres de la Société et procéder à la régularisation du cours de Bourse par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement agissant dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'Association Française des Entreprises d'Investissement ;</p> <p>Attribuer les titres rachetés aux salariés et/ou mandataires sociaux de la Société ou de son groupe, (i) dans le cadre des dispositions des articles L. 225-179 et suivants du Code de commerce, (ii) au titre de leur participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise ou dans le cadre d'un plan d'actionnariat ou d'un plan d'épargne entreprise, ou (iii) en application des dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce ;</p> <p>Conservier les actions de la Société qui auront été achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe ; et</p> <p>Remettre les actions de la Société, à la suite de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital social de la Société, aux porteurs desdites valeurs mobilières.</p>
Durée du programme	18 mois maximum



145, RUE DE COURCELLES

## \_4. Capital autorisé non-émis

Les informations relatives aux actions gratuites et options de souscription et d'achat d'actions sont disponibles au paragraphe 17.2. « Participations et stock options » du présent Document de Référence. En résumé, à la clôture de l'exercice 2009, ni les administrateurs, ni les dirigeants, ni les salariés de la Société ne possèdent de droit visant à augmenter le capital. Il est notamment précisé qu'au 31 décembre 2009, l'ensemble des options ayant été attribuées au cours des exercices précédents ont été exercées et par conséquent plus aucune option d'achat d'actions de la Société n'était susceptible d'être exercée par les salariés ou les mandataires sociaux de la Société.

Des options d'achat d'actions ont été attribuées par le Conseil d'administration de SIIC de Paris aux anciens mandataires sociaux et salariés de la Société préalablement à l'entrée au capital de la Société du Groupe REALIA mais :

- \_ Toutes les options attribuées sur le fondement du Plan n°1 ont été exercées par leurs bénéficiaires au cours des exercices précédents. Le solde des options relevant du Plan n°1 ne peut désormais plus être attribué, le délai de 38 mois courant à compter de l'Assemblée Générale du 30 janvier 2002 ayant autorisé cette attribution étant expiré.
- \_ Les options relevant du Plan n°2, attribuées par décision du Conseil d'administration du 1<sup>er</sup> février 2006, ont toutes fait l'objet de renonciation par leurs bénéficiaires.
- \_ Les options d'achat relevant du Plan n°3 n'ont pas été attribuées par le Conseil.

Aucune attribution d'option d'achat d'actions n'a été effectuée par la Société au cours de l'exercice 2009.

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 114. 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	12	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	300.000.000 €	oui
04 mai 2009	13	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.	300.000.000 €	non
04 mai 2009	14	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	15	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	16	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	17	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	18	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	19	26 mois	Limitation globale des délégations et autorisations d'augmentation de capital	300.000.000 €	non

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

Conformément à l'article 7 des statuts « Modification du capital social », le capital social de la Société peut être augmenté, réduit ou amorti conformément aux lois et règlements 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-avant au paragraphe « 21.1.4. « Capital autorisé non émis »

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

Conformément au protocole d'accord du 11 mai 2006 signé entre REALIA Business et le bloc d'actionnaires initiaux, REALIA Business et ses filiales ont consenti des options d'achat sous forme de promesses unilatérales sur les titres détenus par :

- \_ Les détenteurs d'actions attribuées gratuitement dont l'attribution a été décidée préalablement à l'offre publique de juillet 2006 ;
- \_ Les détenteurs d'actions affectées au PEE dont l'attribution a été décidée préalablement à l'offre publique de juillet 2006 ;
- \_ Les détenteurs d'actions acquises à raison de l'exercice d'options d'achat d'actions dont l'attribution a été décidée préalablement à l'offre publique de juillet 2006.

## \_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 :

- \_ L'augmentation de capital de 132.580.172,64 € réalisée en juin 2009 par la création de 774.236 actions nouvelles, soit un nombre total de 2.726.649 actions :
  - Admission de 774.236 actions nouvelles émises suite à l'augmentation de capital avec droit préférentiel de souscription dont la période de souscription s'étendait du 08 juin 2009 au 18 juin 2009. Ces 774.236 actions nouvelles émises par SIIC DE PARIS, immédiatement assimilables aux actions existantes, ont été admises sur Euronext Paris à partir du 30 juin 2009.
- \_ La division de la valeur nominale des actions effective en date du 03 novembre 2009 :
  - Le Conseil d'administration de SIIC de Paris, 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 dix de la valeur nominale de l'action en la ramenant de 16,00 € à 1,60 €. Le nombre d'actions en circulation sur Euronext Paris est ainsi porté de 2.726.649 à 27.266.490.

Au 31 décembre 2009, le capital social est de 43.626.384 €, divisé en 27.266.490 actions de 1,60 € de valeur nominale chacune, entièrement libérées.

**TABLE 115. ÉVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL AU COURS DES 3 DERNIERS EXERCICES**

Date de l'Opération	Nature de l'opération	Nombre d'actions créées	Valeur nominale des actions	Evolution du capital social	Montant du capital social (post opération)	Nombre total d'actions composant le capital
2007	Aucune	0	16,00 €	0	31.238.608,00 €	1.952.413
2008	Aucune	0	16,00 €	0	31.238.608,00 €	1.952.413
30 juin 2009	Augmentation de capital	774.236	16,00 €	12 387 776,00 €	43.626.384,00 €	2.726.649
03 novembre 2009	Division du nominal par 10	0	1,60 €	0,00 €	43.626.384,00 €	27.266.490

## 21.2. ACTES CONSTITUTIFS ET STATUTS

### \_1. Objet social de SIIC de Paris (article 2 des statuts)

« La Société a pour objet principal, en France et à l'étranger :

- \_Le financement et la mise à disposition, par voie de crédit-bail, location avec ou sans promesse de vente ou tout autre moyen portant directement ou indirectement sur tous biens immobiliers ou biens d'équipement à usage professionnel, industriel ou commercial ;
- \_L'acquisition, la prise à bail, la location, la construction, la promotion, l'aménagement, la vente totale ou partielle, l'entretien, l'exploitation ou la gérance de tous terrains, immeubles ou droits immobiliers ;
- \_La constitution, l'administration et la gestion de sociétés immobilières de toutes formes, l'acquisition, l'échange, la souscription de tous titres composant le capital des dites sociétés ;
- \_La vente de tous biens immobiliers ou participations dans des sociétés immobilières.

A titre accessoire, la Société a pour objet :

- \_Le financement au moyen de prêts, avances, cautions, avals ou de quelque autre manière que ce soit, de toute entreprise ou organisme en vue notamment de leurs investissements immobiliers et d'équipement ;
- \_L'étude, le conseil et toute prestation de services dans le domaine des biens immobiliers et mobiliers.

Généralement, la Société a pour objet toutes opérations mobilières, immobilières, financières, industrielles et commerciales se rapportant directement ou indirectement à l'objet social ou à tous objets similaires ou connexes. »

### \_2. Dispositions concernant les membres des organes d'administration, de direction et de surveillance

#### DISPOSITIONS CONCERNANT LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION COMPRISES DANS LES STATUTS

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

#### Article 12 – Composition du Conseil

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

En cas de fusion, le nombre maximum de douze pourra être

dépassé, aux conditions et dans les limites fixées par la législation en vigueur.

Une personne morale peut être nommée administrateur, mais elle doit, dans les conditions prévues par la Loi, désigner une personne physique qui sera son représentant permanent au Conseil d'administration. Ce représentant permanent est soumis aux mêmes conditions et obligations que l'administrateur.

Si la personne morale révoque le mandat de son représentant, elle est tenue de notifier sans délai à la Société, par lettre recommandée, cette révocation, ainsi que l'identité de son nouveau représentant permanent. Il en est de même en cas de décès ou de démission du représentant permanent. »



43-47, AVENUE DE LA GRANDE ARMÉE



22, RUE DU CAPITAINE GUYNEMER

#### Article 13 – Durée des fonctions, renouvellement, cooptation

« La durée de fonction des administrateurs est de six années. Elle prend fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat.

Sous réserve des dispositions légales contraires qui viendraient à s'imposer, la limite d'âge des administrateurs et mandataires sociaux est fixée à 72 ans. Toutefois, les mandats en cours pourront être poursuivis jusqu'à leur terme au-delà de cette limite.

En cas de vacance, par décès ou par démission, d'un ou plusieurs sièges d'administrateurs, le Conseil d'administration peut, entre deux Assemblées Générales, procéder à des nominations à titre provisoire. Ces nominations sont soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil n'en demeurent pas moins valables. Lorsque le nombre des administrateurs est devenu inférieur au minimum légal, les administrateurs restants doivent convoquer, dans le plus bref délai, l'Assemblée Générale Ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil.

L'administrateur nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que pendant le temps restant à courir sur le mandat de son prédécesseur. »

#### Article 14 – Actions de garantie

« Chaque administrateur doit être propriétaire d'au moins 1 action pendant toute la durée de son mandat.

Ces actions sont affectées en totalité à la garantie de tous les actes de la gestion des administrateurs, même de ceux qui seraient exclusivement personnels à l'un des administrateurs.

Elles sont inaliénables et conservées dans les conditions légales jusqu'à la réunion de l'Assemblée Générale qui approuve les comptes et donne quitus à l'administrateur sortant ou démissionnaire.

Si au jour de sa nomination, un administrateur n'est pas propriétaire du nombre d'actions requis ou si, en cours de mandat, il cesse d'en être propriétaire, il est réputé démissionnaire d'office s'il n'a pas régularisé sa situation dans un délai de trois mois. »

#### Article 16 – Délibérations

« Le Conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation de son président, ou à son défaut, de l'administrateur délégué dans les fonctions du président.

Le Directeur Général, ou, dans le cas où le Conseil d'administration ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, le tiers de ses membres, peuvent demander, par lettre recommandée au Président de le convoquer.

Les convocations sont faites par tous moyens.

Tout Administrateur peut se faire représenter par l'un de ses collègues, dans les conditions et limites fixées par la Loi, à l'effet de voter en ses lieux et place à une séance déterminée du Conseil. Toutefois, pour la validité des délibérations, la présence effective de la moitié au moins des Administrateurs est requise.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés ; en cas de partage des voix, celle du président de séance est prépondérante.

Il est tenu au siège social un registre de présence qui est signé par tous les administrateurs participant à chaque séance du Conseil d'administration. »

#### Article 17 – Procès-verbaux

« Les délibérations du Conseil d'administration sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial ou sur des feuilles mobiles numérotées, aux conditions fixées par la législation en vigueur. Portant les indications prescrites par la Loi, ces procès-verbaux sont signés par le président de séance et par un administrateur au moins. En cas d'empêchement du président de séance, le procès-verbal est signé par deux administrateurs au moins.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont certifiés, soit par le Président du Conseil d'administration, soit par un Directeur Général, soit par l'Administrateur délégué temporairement dans les fonctions de président, soit par un fondé de pouvoir habilité à cet effet.

Il est suffisamment justifié du nombre des Administrateurs en exercice, de leur présence et de leur représentation par la production d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal. »



61, RUE DES BELLES FEUILLES

#### Article 18 – 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.

En outre, le Conseil convoque les Assemblées Générales et fixe leur ordre du jour, établit l'inventaire et les comptes annuels, nomme le président ou les vice-présidents, l'administrateur délégué dans les fonctions de président, le ou les directeurs généraux et le secrétaire.

Il peut valablement transférer le siège social en tout autre lieu de PARIS ou des départements limitrophes, sauf ratification de cette décision par la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Il autorise, dans les conditions prévues par la Législation en vigueur, les cautions, avals et garanties donnés par la Société.

Il donne également son autorisation préalable dans les cas et aux conditions fixés par la Loi pour toute convention intervenant directement ou par personne interposée entre la société et son directeur général, l'un de ses directeurs généraux délégués, l'un de ses administrateurs, l'un de ses actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 %, ou s'il s'agit d'une société actionnaire, la société la contrôlant au sens de l'article L 233-3 du Code de commerce.

Il en est de même des conventions auxquelles une des personnes visées à l'alinéa précédent est indirectement intéressée.

Sont également soumises à autorisation préalable les conventions intervenant entre la société et une entreprise, si le directeur général, l'un des directeurs généraux délégués ou l'un des administrateurs de la société est propriétaire, associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, membre du Conseil de Surveillance ou, de façon générale, dirigeant de cette entreprise.

Le Conseil peut conférer à un ou plusieurs de ses membres ou à des tiers, actionnaires ou non, tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés.

Il peut décider également la création de comités chargés d'étudier les questions que lui-même ou son président soumet pour avis à leur examen. Ces comités, dont la composition et les attributions sont fixées par le Conseil, exercent leur activité sous la responsabilité de celui-ci. »

#### Article 19 – Rémunération des administrateurs

« L'Assemblée Générale peut allouer aux administrateurs en rémunération de leur activité, à titre de jetons de présence, une somme fixe annuelle que cette assemblée détermine sans être liée par des dispositions statutaires ou des décisions antérieures. Le montant de celle-ci est porté aux charges d'exploitation. Sa répartition entre les administrateurs est déterminée par le Conseil d'administration. »

#### DISPOSITIONS CONCERNANT LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION COMPRISES DANS LE RÈGLEMENT INTÉRIEUR DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Voir Chapitre 16 « Fonctionnement des organes d'administration et direction » du présent Document de Référence.

#### DISPOSITIONS CONCERNANT LES MEMBRES DE DIRECTION ET LES CENSEURS

##### Article 20 – Direction Générale

« 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. »

##### Article 21 – Modalité d'exercice de la Direction Générale

« 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. »

##### Article 22 – Nomination et rôle des censeurs

« L'Assemblée Générale Annuelle peut nommer auprès de la Société des censeurs choisis parmi les actionnaires, sans que leur nombre puisse être supérieur à douze. Elle détermine les jetons de présence auxquels ils ont droit.

Les censeurs, chargés de veiller à la stricte application des statuts, sont convoqués aux séances du Conseil d'administration et prennent part aux délibérations avec voix consultatives, sans que toutefois leur absence puisse nuire à la validité de ces délibérations. Ils sont nommés pour six ans et sont rééligibles.

Le Conseil peut procéder à la nomination de censeurs sous réserve de ratification par la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. »

## 3. Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions

##### Article 8 – Forme des actions

« Les actions sont nominatives.

Les actions donnent lieu à inscription en compte dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur. »

##### Article 9 – Transmission des actions

« Les actions se transmettent par virement de compte à compte dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

Les actions doivent, pour être négociées en Bourse, avoir été préalablement placées en compte d'administration chez un intermédiaire habilité.

Les actions de numéraire ne sont négociables qu'après l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce ou l'inscription de la mention rectificative à la suite d'une augmentation de capital. »

##### Article 10 – Indivisibilité des actions

« Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société.

En conséquence, les propriétaires indivis d'actions sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire unique.

En cas de démembrement de la propriété d'une action nominative, l'inscription en compte mentionne le nom du ou des usufruitiers et du ou des nu-propriétaires. »



73, RUE D'ANJOU

**Article 11 – Droits et obligations attachés aux actions**

« Chaque action donne droit, dans les bénéfices et dans l'actif social, à une part proportionnelle au nombre des actions émises et notamment au règlement de la même somme nette, pour toute répartition ou tout remboursement fait au cours de la Société ou lors de la liquidation. En conséquence, toutes mesures devront être prises pour que chaque action bénéficie, comme toutes les autres, de toutes exonérations fiscales ou de toute prise en charge par les sociétés d'impositions auxquelles les répartitions ou remboursements susvisés pourraient donner lieu.

Les actionnaires ne sont responsables du passif social que jusqu'à concurrence du montant nominal des actions qu'ils possèdent.

Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre dans quelque main qu'il passe.

La propriété d'une action comporte de plein droit adhésion aux statuts de la Société et aux décisions de l'Assemblée Générale.

Les héritiers, ayants-droit, créanciers ou autres représentants d'un actionnaire ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens de

la Société, en demander le partage ou la liquidation, ni s'immiscer en aucune manière dans les actes de son administration ; ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, 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 49 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. »



85, QUAI ANDRÉ CITROËN



92, AVENUE DE WAGRAM

**\_4. Actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires****Article 23 – Nature des Assemblées**

« Les Assemblées d'actionnaires sont qualifiées d'ordinaires, d'extraordinaires, d'Assemblées à caractère constitutif ou d'Assemblées spéciales.

Les Assemblées Extraordinaires sont celles appelées à décider ou autoriser toutes augmentations ou réductions du capital social et plus généralement à délibérer sur toutes modifications des statuts.

Les Assemblées à caractère constitutif sont celles appelées à vérifier des apports en nature ou des avantages particuliers.

Les Assemblées spéciales réunissent les titulaires d'actions d'une catégorie déterminée pour statuer sur une modification des droits des actions de cette catégorie.

Toutes les autres Assemblées sont des Assemblées Ordinaires. »

**Article 41 – Assemblées Spéciales**

« Si une décision de l'Assemblée Générale modifie les droits relatifs à une catégorie d'actions, cette décision n'est définitive qu'après avoir été ratifiée par une Assemblée spéciale des Actionnaires de cette catégorie.

Cette Assemblée spéciale est convoquée dans les formes et délais ci-avant prévus.

Elle se compose de tous les Actionnaires de la catégorie intéressée, quel que soit le nombre de leurs actions, à la condition qu'elles aient été libérées des versements exigibles.

Elle délibère valablement dans les conditions de quorum et de majorité prévues pour les Assemblées Générales Extraordinaires. »

**\_5. Conditions régissant les convocations des Assemblées Générales et de leur admission****Article 24 – Composition**

« L'Assemblée Générale se compose de tous les actionnaires, quel que soit le nombre d'actions qu'ils possèdent.

Les titulaires d'actions, sur le montant desquelles les versements exigibles n'ont pas été effectués dans un délai de trente jours à compter de la mise en demeure effectuée par la Société, ne peuvent être admis aux Assemblées. Ces actions sont déduites pour le calcul du quorum. »



126, RUE DE PROVENCE

#### Article 23 – Nature des Assemblées

« Les Assemblées d'actionnaires sont qualifiées d'ordinaires, d'extraordinaires, d'Assemblées à caractère constitutif ou d'Assemblées spéciales.

Les Assemblées Extraordinaires sont celles appelées à décider ou autoriser toutes augmentations ou réductions du capital social et plus généralement à délibérer sur toutes modifications des statuts.

Les Assemblées à caractère constitutif sont celles appelées à vérifier des apports en nature ou des avantages particuliers.

Les Assemblées spéciales réunissent les titulaires d'actions d'une catégorie déterminée pour statuer sur une modification des droits des actions de cette catégorie.

Toutes les autres Assemblées sont des Assemblées Ordinaires. »

#### Article 41 – Assemblées spéciales

« Si une décision de l'Assemblée Générale modifie les droits relatifs à une catégorie d'actions, cette décision n'est définitive qu'après avoir été ratifiée par une Assemblée spéciale des Actionnaires de cette catégorie.

Cette Assemblée spéciale est convoquée dans les formes et délais ci-avant prévus.

Elle se compose de tous les Actionnaires de la catégorie intéressée, quel que soit le nombre de leurs actions, à la condition qu'elles aient été libérées des versements exigibles.

Elle délibère valablement dans les conditions de quorum et de majorité prévues pour les Assemblées Générales Extraordinaires. »

#### Article 27 – Admission aux Assemblées

« Le droit pour un actionnaire de participer aux Assemblées est subordonné, d'une part, pour les titulaires d'actions nominatives, à l'inscription en compte de ses actions dans les conditions légales et réglementaires, au troisième jour ouvré précédant l'Assemblée, à zéro heure, heure de Paris. »

## \_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 toute participation doit être divulguée

#### Article 11 – Droits et obligations attachés aux actions relatif au paragraphe franchissements de seuils

« 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 49 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. »

#### Article 49.2 – 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 la 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 au dernier alinéa de l'article 11 ou en l'absence de notification de la confirmation ou de l'infirmité prévue à la dernière phrase de l'article 11 ou de l'article 25 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. »

## \_8. Conditions régissant les modifications du capital

#### Article 7 - Modification du capital social

« Le capital social pourra être augmenté, réduit ou amorti conformément aux lois et règlements en vigueur. »

#### Article 23 – Nature des Assemblées Générales

« Les Assemblées d'actionnaires sont qualifiées d'ordinaires, d'extraordinaires, d'Assemblées à caractère constitutif ou d'Assemblées spéciales.

Les Assemblées Extraordinaires sont celles appelées à décider ou autoriser toutes augmentations ou réductions du capital social et plus généralement à délibérer sur toutes modifications des statuts.

Les Assemblées à caractère constitutif sont celles appelées à vérifier des apports en nature ou des avantages particuliers.

Les Assemblées spéciales réunissent les titulaires d'actions d'une catégorie déterminée pour statuer sur une modification des droits des actions de cette catégorie.

Toutes les autres Assemblées sont des Assemblées Ordinaires. »



145, RUE DE COURCELLE

#### Article 36 – Quorum et majorité

« Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle ou l'Assemblée Générale Ordinaire convoquée Extraordinairement, doit être composée d'actionnaires présents ou représentés possédant le cinquième des actions ayant le droit de vote.

Si ce quorum n'est pas atteint, l'Assemblée est convoquée à nouveau, dans les formes et délais prévus ci-avant, et les délibérations sont valablement prises quel que soit le nombre des actions représentées, mais elles ne peuvent porter que sur les questions qui figuraient à l'ordre du jour de la première convocation.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle ou convoquée Extraordinairement sont prises à la majorité des voix dont disposent les Actionnaires présents ou représentés. »

#### Article 38 – Quorum et majorité

(relatif aux Assemblées Générales Extraordinaires - Alinéa 2)

« L'Assemblée Générale Extraordinaire ne peut décider une augmentation de capital par majoration du montant nominal des actions qu'à l'unanimité des actionnaires réunissant la totalité des actions composant le capital, à moins que cette augmentation de capital ne soit réalisée par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission. »

#### Article 39 – Compétence – Attributions

(des Assemblées Générales Extraordinaires)

« L'Assemblée Générale Extraordinaire peut apporter aux statuts, dans toutes leurs dispositions, les modifications, qu'elles qu'elles soient, autorisées par la Loi.

Elle peut, notamment, et sans que l'énumération ci-après puisse être interprétée d'une façon limitative, décider :

- \_La modification ou l'extension de l'objet social ;
- \_Le changement de dénomination de la Société ;
- \_Le transfert du siège en dehors de Paris et des départements limitrophes ;
- \_La réduction du capital social ;
- \_La prorogation, la réduction de durée ou la dissolution anticipée de la Société ;
- \_Sa fusion ou son absorption avec ou par toutes autres sociétés constituées ou à constituer ;
- \_Le regroupement des actions ou leur division en actions ayant une valeur nominale moindre.

Elle peut également décider :

- \_L'augmentation du capital, de quelque manière que ce soit ;
- \_La création de certificats d'investissements ;
- \_L'émission d'obligations avec bons de souscription d'actions.

Elle ne peut, en aucun cas, si ce n'est à l'unanimité des actionnaires, augmenter les engagements de ceux-ci, sous réserve des opérations résultant d'un regroupement d'actions régulièrement effectué. »



22, RUE DU CAPITAIN GUYNEMER



145, RUE DE COURCELLES



## CONTRATS IMPORTANTS

Comme évoqué au paragraphe 6.1.2. « *Activité technique* » du présent Document de Référence, dans le cadre du développement de Montrouge, SIIC de Paris a contracté avec la société GTM Bâtiment qui s'est engagée à livrer l'immeuble au 31 octobre 2009. Suivant les pratiques du marché, et afin de garantir au mieux les délais de livraison de l'immeuble, une prime de 500 K€ est prévue en cas de respect de ce délai.

SIIC de Paris a choisi la société GTM Bâtiment en raison de son expertise métiers et de la qualité de signature de l'entreprise, preuves de sa pérennité. En effet, GTM Bâtiment fait partie du groupe VINCI Construction, premier groupe français de bâtiment et de travaux publics, qui a réalisé un chiffre d'affaires de 6.190 M€ en 2007, avec 27.000 salariés et 370 implantations. GTM Bâtiment réalise 293 M€ de chiffre d'affaires en 2007 avec un effectif d'environ 830 personnes.

Dans le cadre de la restructuration lourde de l'immeuble situé 129 boulevard Malesherbes, SIIC de Paris a signé avec Eiffage une lettre de commande le 24 juillet 2009 pour un montant de marché de travaux de 3.290 K€ HT. Ce groupe de tout premier plan a été retenu suite à une procédure rigoureuse d'appel d'offre et au terme de processus de Comité d'étude, pour lequel la Société avait signé un contrat le 24 avril 2009.

Le contrat de financement de 545 M€ dont les dispositions et les obligations ont été reprises dans les Documents de Référence 2007 et 2008 de SIIC de Paris est toujours en cours et n'a pas fait l'objet de novation au cours de l'exercice 2009.

La Société n'a conclu aucun autre 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

242



85, QUAI ANDRÉ CITROËN

## 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 DECEMBRE 2009

**\_Destinataire**  
SIIC de Paris  
24, place Vendôme  
75001 Paris  
A l'attention de M. Jorge Sanz Marcelo, Directeur Général Délégué

**\_Les biens immobiliers**  
SIIC de Paris possède 38 biens immobiliers, dont 37 sont situés en Ile de France, et 1 dans le Sud de la France.

**\_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,  
\_ Etat 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 AU 31 DECEMBRE 2009 :**  
1 205 317 012 €

**VALEUR VÉNALE NETTE TOTALE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER DE SIIC DE PARIS AU 31 DECEMBRE 2009 :**  
1 138 121 000 €

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.



92, AVENUE DE WAGRAM

### 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 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...). 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,

Thomas Gouveneur  
Damien François

## 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. 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.



126, RUE DE PROVENCE



43-47, AVENUE DE LA GRANDE ARMÉE

### Statut de l'expert

Toutes les évaluations sont effectuées conformément aux Standards d'Expertise et d'Evaluation, 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 le bien immobilier. CBRE est locataire de l'actif situé au 145 rue de Courcelles (75017). Le conflit d'intérêt relatif à l'évaluation de cet actif par CBRE Valuation a été levé par notre client.
- \_ 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 2009

### Ventilations 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 : 1 002 194 667 € (32 actifs)
- \_ Reste Ile de France : 202 741 073 € (5 actifs)
- \_ Province : 381 272 € (1 actif)

#### Ventilation par Nature :

- \_ Bureaux (ou prépondérance bureaux) : 1 176 049 365 € (33 actifs)
- \_ Hôtel : 9 452 158 € (1 actif)
- \_ Résidentiel : 16 306 214 € (2 actifs)
- \_ Industriel : 3 509 275 € (2 actifs)



# DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

24.1. POLITIQUE D'INFORMATION	248
24.2. AGENDA FINANCIER	248
24.3. PUBLICATION DES 12 DERNIERS MOIS	249



4-10, AVENUE DE LA GRANDE ARMÉE

## 24.1. POLITIQUE D'INFORMATION

Pendant la durée de validité du présent Document, les documents listés ci-après peuvent être consultés sur support physique au siège social de la Société :

- \_ L'acte constitutif et les statuts de SIIC de Paris ;
- \_ Tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de SIIC de Paris dont une partie est incluse ou visée dans le Document de Référence ;
- \_ Les informations financières historiques de SIIC de Paris et de ses filiales pour chacun des deux exercices précédents la publication du Document de Référence.

La cotation du titre SIIC de Paris 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<sup>er</sup> septembre 2008), SIIC de Paris a cessé la publication au BALO de la situation trimestrielle ainsi que du rapport d'activité et les comptes semestriels. La Société a mis en place un site internet [www.siicdeparis.fr](http://www.siicdeparis.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.

## 24.2. AGENDA FINANCIER

A titre de rappel, l'exercice social de la Société débute le 1<sup>er</sup> janvier et se termine le 31 décembre.

TABLE 116. AGENDA FINANCIER DE L'EXERCICE EN COURS

Date	Description
08/02/2010	Publication du Chiffre d'affaires annuel 2009
01/03/2010	Publication des Résultats annuels 2009
21/04/2010	Publication du Document de Référence 2009
29/04/2010	Publication du Chiffre d'affaires du 1 <sup>er</sup> trimestre 2010
29/07/2010	Publication du Chiffre d'affaires semestriel
06/08/2010	Publication des Résultats semestriels 2010
28/10/2010	Publication du Chiffre d'affaires du 3 <sup>ème</sup> trimestre 2010
27/01/2011	Publication du chiffre d'affaires annuel 2010

## 24.3. PUBLICATION 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.

### 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](http://www.amf-france.org).

TABLE 117. PUBLICATION DES 12 DERNIERS MOIS À L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Date	Certificat de dépôt AMF	Catégorie	Description
01/10/2009	209C1222	Seuil	Franchissement(s) de seuil(s)
03/06/2009	09-0168	Opération	Emission et admission
03/06/2009	D.09-0284-A01	Document de Référence	Actualisation de Document de Référence 2008
21/04/2009	D.09-0284	Document de Référence	Document de Référence 2008

### PUBLICATION AU BULLETIN DES ANNONCES LEGALES OBLIGATOIRES

Ces publications sont disponibles sur le site internet du « Bulletins des Annonces Légales Obligatoires (BALO) » : <http://www.journal-officiel.gouv.fr/balo/>.

TABLE 118. PUBLICATION AU BULLETIN DES ANNONCES LEGALES OBLIGATOIRES

Date	N° d'affaire	Catégorie	Description
03/08/2009	0906265	Publications périodiques > Sociétés commerciales et industrielles (Comptes annuels)	Approbation des comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2008
30/03/2009	0901622	CONVOCATIONS > Assemblée d'actionnaires et de porteurs de parts	Avis de réunion valant avis de convocation à l'Assemblée Générale Mixte du 04 mai 2009



14, RUE DE TILSITT

**TABLE 119. PUBLICATION DES 12 DERNIERS MOIS  
SUR LE RÉSEAU HUGIN**

Date	Description
01/03/2010	SIIC de Paris : Résultats annuels 2009
08/02/2010	SIIC de Paris : Chiffre d'affaires annuel 2009
30/12/2009	SIIC de Paris : Seuil de détention de REALIA Patrimonio SLU
03/11/2009	SIIC de Paris : Chiffre d'affaires et activité du 3 <sup>ème</sup> trimestre 2009
03/11/2009	SIIC de Paris : Division par 10 du nominal de l'action
01/09/2009	SIIC de Paris : Mise à disposition du rapport financier semestriel 2009
07/08/2009	SIIC de Paris : Chiffre d'affaires et résultats 1 <sup>er</sup> semestre 2009
26/06/2009	SIIC de Paris : Résultats de l'augmentation de capital (Fr) / SIIC de Paris : Capital Increase – Results (En)
04/06/2009	SIIC de Paris : Augmentation de Capital (Fr) / SIIC de Paris : Capital Increase (En)
13/05/2009	SIIC de Paris : Nombre total de droits de vote et d'actions au 04 mai 2009
12/05/2009	SIIC de Paris : Chiffre d'affaires du 1 <sup>er</sup> trimestre 2009
22/04/2009	SIIC de Paris : 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>.



22, RUE DU CAPITAINE GUYNEMER



25-27, RUE DES PYRAMIDES

## INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS

Comme indiqué au Chapitre 7 « *Organigramme* » du présent Document de Référence, SIIC de Paris détient des participations significatives dans les sociétés suivantes :

- \_ SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> société d'investissements immobiliers cotée sur le compartiment C d'Euronext Paris SA détenue à 82,00 % par SIIC de Paris ;
- \_ SCI Vendôme Casanova détenue à 99,99 % par SIIC de Paris ; et
- \_ SCI 36 Rue de Naples détenue à 99,99 % par SIIC de Paris.

Une partie des engagements pris au titre du protocole d'accord du 11 mai 2006 signé entre REALIA Business et le bloc d'actionnaires initiaux (PHRV, des filiales du groupe d'assurance mutualiste Azur-GMF, AGF et les Assurances du Crédit Mutuel Vie) ont été réalisés :

- \_ Le 16 février 2007, le Groupe REALIA a exercé l'option de rachat au prix de 300 € par action de la participation résiduelle des actionnaires initiaux de 6,5 % du capital de SIIC de Paris SA soit 126.906 actions.
- \_ Le 02 juillet 2008, le Groupe PHRV, par l'entremise de sa filiale SEHPB, a procédé au rachat des 100.448 titres Cofitem-Cofimur détenus par SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> au prix de 98,13 € l'action. La transaction s'est élevée à 9.822 K€ nets de frais.
- \_ Le 02 septembre 2008, SIIC de Paris a cédé les 812.666 actions de Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> arrondissements, émises le 31 août 2006 en rémunération de l'apport de l'immeuble situé 83 boulevard du Montparnasse. La cession s'est effectuée au prix correspondant à la valeur de l'immeuble apporté (12.190 K€) augmentée d'un intérêt sur la période de détention des actions égal au taux d'EURIBOR 3 mois et réduit des dividendes encaissés par SIIC de Paris sur cette même période.

Concernant les participations de SIIC de Paris ou ses filiales, le dernier engagement pris par le Groupe REALIA, au titre du protocole d'accord du 11 mai 2006 est le suivant :

- \_ Au 31 décembre 2009, la Société possède toujours des actifs financiers disponibles à la vente à moins d'un an constitués principalement par les titres de Cofitem-Cofimur reçus en échange de l'apport de l'activité de crédit bail au 1<sup>er</sup> juillet 2006. Selon le protocole d'accord du 11 mai 2006, SIIC de Paris s'est engagée à céder au Groupe PHRV les actions Cofitem-Cofimur reçus en contrepartie de l'apport de l'activité de crédit bail pour un prix correspondant au prix de souscription de ces actions, augmenté d'un intérêt sur la période de détention des actions au taux Euribor 3 mois et réduit des dividendes encaissés par SIIC de Paris sur cette même période. Après la clôture de l'exercice 2009, et conformément au protocole d'accord du 11 mai 2006, SIIC de Paris a décidé d'exercer l'option de vente des 7.779 actions Cofitem-Cofimur reçues en échange de l'apport de branche d'activité de crédit-bail immobilier. Le montant de rachat par Cofitem-Cofimur de ses propres titres est de 94,22 € par titre. L'opération a été débloquée le 15 février 2010.

Le détail des participations et des résultats des filiales de SIIC de Paris est indiqué en Note 20 des annexes aux comptes annuels de la Société (voir paragraphe 20.1.1. du présent Document de Référence).



# 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.	CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2009	14
TABLE 3.	GROUPE SIIC DE PARIS - CASH FLOW RÉCURRENT AU 31 DÉCEMBRE 2009	15
TABLE 4.	GROUPE SIIC DE PARIS - CASH FLOW AU 31 DÉCEMBRE 2009	15
TABLE 5.	GROUPE SIIC DE PARIS - LOAN-TO-VALUE AU 31 DÉCEMBRE 2009	16
TABLE 6.	GROUPE SIIC DE PARIS - ACTIF NET RÉÉVALUÉ DE RECONSTITUTION AU 31 DÉCEMBRE 2009	17
TABLE 7.	SIIC DE PARIS - ÉVOLUTION MENSUELLE DU COURS DE BOURSE 2009 VS. 2008	18
TABLE 8.	ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE DE SIIC DE PARIS COMPARÉE AUX INDICES SECTORIELS DU 1 <sup>er</sup> JANVIER 2009 AU 31 DÉCEMBRE 2009	19
TABLE 9.	ÉCHÉANCE DES EMPRUNTS DU GROUPE AU 31 DÉCEMBRE 2009	26
TABLE 10.	PRÉSENTATION DE LA COUVERTURE DU RISQUE DE TAUX AU 31 DÉCEMBRE 2009	27
TABLE 11.	DÉTERMINATION DE LA POSITION NETTE APRÈS GESTION	28
TABLE 12.	RÉCAPITULATIF DES ENGAGEMENTS HORS-BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2009	30
TABLE 13.	ÉVOLUTION DE LA VALEUR DU PATRIMOINE DU GROUPE SIIC DE PARIS AU COURS DE L'EXERCICE 2009	47
TABLE 14.	RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE DU GROUPE SIIC DE PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2009	48
TABLE 15.	RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN POURCENTAGE DE LA SURFACE TOTALE PAR TYPOLOGIE D'ACTIF	49

TABLE 16. RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN POURCENTAGE DE LA VALEUR TOTALE PAR TYPOLOGIE D'ACTIF	50	TABLE 43. DÉTAIL DE L'ENDETTEMENT DU GROUPE SIIC DE PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2009	89
TABLE 17. COMPARAISON DU TAUX DE VACANCE SIIC DE PARIS « BUREAUX » VS. PANEL IMMOSTAT	51	TABLE 44. RATIO D'ENDETTEMENT NET BANCAIRE (HORS DROITS ET DROITS INCLUS) DE SIIC DE PARIS AU COURS DES 3 DERNIERS EXERCICES	90
TABLE 18. TRAVAUX DE RÉNOVATION EFFECTUÉS AU COURS DE L'EXERCICE 2009	52	TABLE 45. GROUPE SIIC DE PARIS - LOAN-TO-VALUE AU 31 DÉCEMBRE 2009	91
TABLE 19. RÉCAPITULATIF DES PRINCIPAUX PROJETS DE RÉNOVATION ENVISAGÉS AU COURS DES PROCHAINS EXERCICES	53	TABLE 46. GROUPE SIIC DE PARIS - ACTIF NET RÉÉVALUÉ DE RECONSTITUTION AU 31 DÉCEMBRE 2009	92
TABLE 20. RÉCAPITULATIF DU PROJET DE DÉVELOPPEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2009	53	TABLE 47. 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	110
TABLE 21. ÉVOLUTION DES LOYERS DU GROUPE SIIC DE PARIS AU COURS DE L'EXERCICE 2009	55	TABLE 48. TABLEAU RÉCAPITULATIF DES RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ ET LES SOCIÉTÉS DU GROUPE SIIC DE PARIS À CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL	111
TABLE 22. VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ DES IMMEUBLES DE SIIC DE PARIS PAR RAPPORT AU PANEL IMMOSTAT	56	TABLE 49. RÉMUNÉRATION PERÇUE AU TITRE DES JETONS DE PRÉSENCE AU COURS DES DEUX DERNIERS EXERCICES	112
TABLE 23. RÉPARTITION SECTORIELLE DES LOCATAIRES « BUREAUX » DU GROUPE SIIC DE PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2009	57	TABLE 50. ÉLÉMENTS COMPLÉMENTAIRES DE RÉMUNÉRATION ET AUTRES INFORMATIONS	113
TABLE 24. RÉPARTITION DES BAUX DU GROUPE SIIC DE PARIS EN FONCTION DE LA DATE DE FIN DES BAUX	57	TABLE 51. RÉCAPITULATIF DES PRINCIPAUX ACTIONNAIRES DE SIIC DE PARIS AU COURS DES 3 DERNIERS EXERCICES	142
TABLE 25. RÉPARTITION DES BAUX DU GROUPE SIIC DE PARIS EN FONCTION DE LA DATE PREMIÈRE ÉCHÉANCE POSSIBLE	58	TABLE 52. DÉCLARATIONS DE FRANCHISSEMENT DE SEUILS AU CAPITAL DE SIIC DE PARIS AU COURS DES 3 DERNIERS EXERCICES	144
TABLE 26. INFORMATIONS SECTORIELLES - COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ PAR ZONES GÉOGRAPHIQUES	59	TABLE 53. SIIC DE PARIS – BILAN ACTIF AU 31 DÉCEMBRE 2009	154
TABLE 27. RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES REVENUS LOCATIFS NETS	60	TABLE 54. SIIC DE PARIS – BILAN PASSIF AU 31 DÉCEMBRE 2009	155
TABLE 28. DONNÉES CONCERNANT LE MARCHÉ IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2009	61	TABLE 55. SIIC DE PARIS – COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2009	156
TABLE 29. ORGANIGRAMME DU GROUPE SIIC DE PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2009	68	TABLE 56. NOTE 1 – ÉVOLUTION DES IMMOBILISATIONS - AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	169
TABLE 30. TAUX DE RENDEMENT INITIAL ET TAUX DE CAPITALISATION SELON LA CLASSE D'ACTIFS	72	TABLE 57. NOTE 2 – LOCATION SIMPLE	170
TABLE 31. DÉTAILS DU PATRIMOINE DU GROUPE SIIC DE PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2009	73	TABLE 58. NOTE 3 – IMMOBILISATIONS D'EXPLOITATION	170
TABLE 32. DÉTAILS DES CESSIONS ET ACQUISITIONS DE L'EXERCICE 2005	74	TABLE 59. NOTE 4 – ÉVOLUTION DES CRÉANCES DE LOCATION SIMPLE	170
TABLE 33. DÉTAILS DES CESSIONS ET ACQUISITIONS DE L'EXERCICE 2006	74	TABLE 60. NOTE 5 – ÉVOLUTION DES AUTRES CRÉANCES	171
TABLE 34. DÉTAILS DES CESSIONS ET ACQUISITIONS DE L'EXERCICE 2007	74	TABLE 61. NOTE 6 – PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	171
TABLE 35. DÉTAILS DES CESSIONS ET ACQUISITIONS DE L'EXERCICE 2008	75	TABLE 62. NOTE 7 – ÉCHÉANCES DES DETTES SUR ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	171
TABLE 36. DÉTAIL DES CESSIONS ET ACQUISITIONS DE L'EXERCICE 2009	75	TABLE 63. NOTE 8 – DÉPÔTS DE GARANTIE PAR ÉCHÉANCE	171
TABLE 37. COMPTE DE RÉSULTATS ANNUELS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2009 DU GROUPE SIIC DE PARIS	78	TABLE 64. NOTE 9 – PLACEMENTS ET PARTICIPATIONS	172
TABLE 38. RÉSULTAT FINANCIER CONSOLIDÉ DU GROUPE SIIC DE PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2009	79	TABLE 65. NOTE 10 – TABLEAU DES ENTREPRISES LIÉES	172
TABLE 39. REVENUS LOCATIFS NETS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2009	81	TABLE 66. NOTE 11 – DETTES DIVERSES	173
TABLE 40. COÛTS DE STRUCTURE NETS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2009	81	TABLE 67. NOTE 12 – PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	173
TABLE 41. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES	86	TABLE 68. NOTE 13 – ÉVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES	174
TABLE 42. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS DE SIIC DE PARIS	87	TABLE 69. NOTE 14 – HORS BILAN	174
		TABLE 70. NOTE 15 – ÉCHÉANCE DES CAPS ET SWAPS	175

TABLE 71.	NOTE 16 – PRODUITS ET CHARGES SUR OPÉRATIONS DE LOCATION SIMPLE	175	TABLE 98.	NOTE 12 – IMPÔTS – NOTE 12.2 – DÉTAIL DES IMPÔTS DIFFÉRÉS PAR MATURITÉ	210
TABLE 72.	NOTE 17 – PRODUITS ET CHARGES GÉNÉRALES D'EXPLOITATION	176	TABLE 99.	NOTE 12 – IMPÔTS – NOTE 12.3 – ANALYSE DU RÉSULTAT FISCAL	210
TABLE 73.	NOTE 18 – PRODUITS ET CHARGES FINANCIÈRES	176	TABLE 100.	NOTE 12 – IMPÔTS – NOTE 12.4 – ANALYSE DE LA CHARGE D'IMPÔT	210
TABLE 74.	NOTE 19 – RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	177	TABLE 101.	NOTE 12 – IMPÔTS – NOTE 12.5 – PREUVE D'IMPÔT CONSOLIDÉE	210
TABLE 75.	NOTE 20 – PARTICIPATIONS DONT LA VALEUR D'INVENTAIRE EXCÈDE 1 % DU CAPITAL DE SIIC DE PARIS	177	TABLE 102.	NOTE 13 – DÉPÔTS DE GARANTIE PAR ÉCHÉANCE	211
TABLE 76.	NOTE 21 – RÉSULTATS FINANCIERS DE SIIC DE PARIS SA AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES	178	TABLE 103.	NOTE 14 – PROVISIONS À COURT TERME	211
TABLE 77.	GRUPE SIIC DE PARIS – BILAN ACTIF AU 31 DÉCEMBRE 2009	179	TABLE 104.	NOTE 15 – DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES DETTES	211
TABLE 78.	GRUPE SIIC DE PARIS – BILAN PASSIF AU 31 DÉCEMBRE 2009	180	TABLE 105.	NOTE 16 – ENGAGEMENTS HORS BILAN	212
TABLE 79.	GRUPE SIIC DE PARIS – COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2009	181	TABLE 106.	NOTE 17 – REVENUS LOCATIFS NETS	212
TABLE 80.	TABLEAUX DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES DE SIIC DE PARIS	182	TABLE 107.	NOTE 18 – COÛTS DE STRUCTURE NETS	212
TABLE 81.	TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE	183	TABLE 108.	NOTE 19 – COÛT DE L'ENDETTEMENT NET	213
TABLE 82.	NOTE 1 – IMMEUBLES DE PLACEMENT	204	TABLE 109.	NOTE 20 – VARIATION DE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS	213
TABLE 83.	NOTE 2 – IMMEUBLES EN DÉVELOPPEMENT	205	TABLE 110.	NOTE 21 – INFORMATION SECTORIELLE	214
TABLE 84.	NOTE 3 – IMMEUBLES DESTINÉS À LA VENTE	205	TABLE 111.	DISTRIBUTIONS EFFECTUÉES AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES	220
TABLE 85.	NOTE 4 – VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	206	TABLE 112.	CARACTÉRISTIQUES DU PROGRAMME DE RACHAT D' ACTIONS	224
TABLE 86.	NOTE 5 – IMMOBILISATIONS D'EXPLOITATION	206	TABLE 113.	CARACTÉRISTIQUES DU PROGRAMME DE RACHAT D' ACTIONS PROPOSÉ LORS DE L' ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 21 JUIN 2010 226	225
TABLE 87.	NOTE 6 – INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS	207	TABLE 114.	TABLEAU RÉCAPITULATIF DES DÉLÉGATIONS EN COURS DE VALIDITÉ	226
TABLE 88.	NOTE 7 – CRÉANCES D'EXPLOITATION	207	TABLE 115.	ÉVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL AU COURS DES 3 DERNIERS EXERCICES	227
TABLE 89.	NOTE 8 – AUTRES CRÉANCES D'EXPLOITATION	207	TABLE 116.	AGENDA FINANCIER DE L'EXERCICE EN COURS	248
TABLE 90.	NOTE 9 – AUTRES ACTIFS COURANTS	208	TABLE 117.	PUBLICATION DES 12 DERNIERS MOIS À L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS	249
TABLE 91.	NOTE 10 – TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	208	TABLE 118.	PUBLICATION AU BULLETIN DES ANNONCES LÉGALES OBLIGATOIRES	249
TABLE 92.	NOTE 11 – EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES – NOTE 11.1 – ÉVOLUTION DES EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES	209	TABLE 119.	PUBLICATION DES 12 DERNIERS MOIS SUR LE RÉSEAU HUGIN	250
TABLE 93.	NOTE 11 – EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES – NOTE 11.2 – DURÉE RESTANT À COURIR DES EMPRUNTS	209			
TABLE 94.	NOTE 11 – EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES – NOTE 11.3 – VENTILATION DES EMPRUNTS PAR GARANTIES	209			
TABLE 95.	NOTE 11 – EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES – NOTE 11.4 – VENTILATION DES EMPRUNTS PAR TYPES DE TAUX	209			
TABLE 96.	NOTE 11 – EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES – NOTE 11.5 – EXPOSITION AU RISQUE DE TAUX	209			
TABLE 97.	NOTE 12 – IMPÔTS – NOTE 12.1 – DÉTAIL DE L'IMPÔT DIFFÉRÉ SELON SA NATURE (AVANT COMPENSATION DES POSITIONS ACTIVES ET PASSIVES)	210			



# 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)	3.1. - 3.2. 4.3.4. - 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)	21.1.3
ÉTATS FINANCIERS ET RAPPORTS	
_COMPTES ANNUELS	20.1.
_RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	20.4.1.
_COMPTES CONSOLIDÉS	20.3.
_RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS	20.4.2.

# 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. - 10. - 20.
4	_INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE DE NATURE FINANCIÈRE	3. - 6. - 9. - 10.
5	_ANALYSE DE L'ÉVOLUTION DES AFFAIRES, DES RÉSULTATS ET DE LA SITUATION FINANCIÈRE	3. - 6. - 8. - 9 - 10.
6	_PROGRÈS RÉALISÉS OU DIFFICULTÉS RENCONTRÉES	6. - 9. - 10. - 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. - 6.4. - 8.2. 9.2.4. - 10.4. - 12.2.
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	20.1.3. - 20.3.4.
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	N/A
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	N/A			
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 ;	16.1.3. - 21.2.2.	
17	_INFORMATIONS SOCIALES	17.1. - 20.1.3. - 20.3.4.			
18	_ÉTAT DE LA PARTICIPATION DES SALARIÉS AU CAPITAL SOCIAL	18.1.	_Pouvoirs du Conseil d'administration, en particulier l'émission ou le rachat d'actions ;	16.1.3. - 21.1.3.	
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 VINGTIÈME, DU DIXIÈME, DU CINQUIÈME, DE LA MOITIÉ, OU DES DEUX-TIERS DU CAPITAL OU DES DROITS DE VOTE DE CES SOCIÉTÉS	7. - 20.1.3. - 20.3.4. - 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	18.1.	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	21.1.4.
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	20.1.3 (NOTE 21)
	_Structure du capital de la société ;	18.1.	31	_MONTANT DES DIVIDENDES DISTRIBUÉS AU COURS DES 3 DERNIERS EXERCICES	20.7.2
	_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 ;	21.2.3.			
	_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 ;	18.1.			





# SOMMAIRE DÉTAILLÉ

<b>CHAPITRE 1. PERSONNES RESPONSABLES</b>	<b>10</b>
1.1. DÉNOMINATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE	7
1.2. ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE	7
<b>CHAPITRE 2. CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES</b>	<b>8</b>
2.1. DÉNOMINATION DES CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES	8
_1. COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES	8
_2. COMMISSAIRES AUX COMPTES SUPPLÉANTS	8
2.2. CONTRÔLEURS LÉGAUX AYANT DÉMISSIONNÉ, AYANT ÉTÉ ÉCARTÉS OU N'AYANT PAS ÉTÉ RE-DESIGNÉS	9
2.3. HONORAIRES DES CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES ET DES MEMBRES DE LEURS RÉSEAUX	9
<b>CHAPITRE 3. INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES</b>	<b>11</b>
3.1. INFORMATIONS FINANCIÈRES RÉSUMÉES	11
3.2. SIIC DE PARIS ET LA BOURSE	13
<b>CHAPITRE 4. FACTEURS DE RISQUE</b>	<b>16</b>
4.1. RISQUES LIÉS À L'ACTIVITÉ	16
_1. RISQUES CLIENTS / RISQUES LOCATIFS	16
_2. RISQUES LIÉS À LA COMMERCIALISATION DE SURFACE VACANTE	16
_3. RISQUES LIÉS À LA VALORISATION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	17
_4. RISQUES LIÉS AUX OPÉRATIONS DE CESSIONS ET D'ACQUISITIONS D'ACTIFS IMMOBILIERS	17
_5. RISQUES LIÉS À LA CONCURRENCE SUR LES MARCHÉS IMMOBILIERS	18
_6. RISQUES LIÉS AUX FOURNISSEURS ET AUTRES PRESTATAIRES	18

4.2. RISQUES FINANCIERS	19
_1. RISQUES DE LIQUIDITÉ – FINANCEMENT DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	19
_2. RISQUES DE TAUX	20
_3. RISQUES DE CHANGE	22
_4. RISQUES SUR ACTIONS	22
_5. RISQUES LIÉS AUX ENGAGEMENTS PRIS PAR LE GROUPE – HORS BILAN	24
4.3. RISQUES JURIDIQUES, RÉGLEMENTAIRES ET FISCAUX	25
_1. RISQUES DE NATURE GOUVERNEMENTALE, ÉCONOMIQUE, BUDGÉTAIRE, MONÉTAIRE OU POLITIQUE	25
_2. FAITS EXCEPTIONNELS ET LITIGES	25
_3. RÉGLEMENTATION ET RISQUES LIÉS À SON ÉVOLUTION	26
_4. RISQUES LIÉS AU RÉGIME SIIC	27
4.4. RISQUES LIÉS À LA GOUVERNANCE DE LA SOCIÉTÉ	29
_1. RISQUES LIÉS À L'INFLUENCE EXERCÉE SUR LA SOCIÉTÉ PAR SON ACTIONNAIRE DE RÉFÉRENCE	29
_2. RISQUES LIÉS À LA DÉPENDANCE À L'ÉGARD DES DIRIGEANTS ET DES COLLABORATEURS CLÉS	30
4.5. RISQUES RÉSULTANT DE L'EXERCICE PAR LA SOCIÉTÉ DE SON ACTIVITÉ	31
_1. CONSÉQUENCES ENVIRONNEMENTALES DE L'ACTIVITÉ	31
4.6. ASSURANCES ET COUVERTURE DES RISQUES	31
4.7. REVUE DES RISQUES	32
<b>CHAPITRE 5. INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR</b>	<b>33</b>
5.1. HISTOIRE ET ÉVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ	33
_1. RAISON SOCIALE ET NOM COMMERCIAL	33
_2. LIEU ET NUMÉRO D'ENREGISTREMENT	33
_3. DATE DE CONSTITUTION ET DURÉE DE VIE	33
_4. AUTRES INFORMATIONS CONCERNANT SIIC DE PARIS	33
_5. ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS DANS LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS DE SIIC DE PARIS	34
5.2. INVESTISSEMENTS	34
_1. PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS RÉALISÉS AU COURS DE L'EXERCICE	34
_2. PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS EN COURS ET LEUR MÉTHODE DE FINANCEMENT	35
_3. STRATÉGIE D'INVESTISSEMENTS ET ENGAGEMENTS FERMES	35

<b>CHAPITRE 6. APERÇU DES ACTIVITÉS</b>	<b>36</b>
6.1. PRINCIPALES ACTIVITÉS	36
_1. ACTIVITÉ PATRIMONIALE	36
_2. ACTIVITÉ TECHNIQUE	39
_3. ACTIVITÉ DE COMMERCIALISATION	40
_4. ACTIVITÉ LOCATIVE	40
6.2. PRINCIPAUX MARCHÉS	44
_1. LES MARCHÉS SUR LESQUELS SIIC DE PARIS INTERVIENT	44
_2. LE MARCHÉ DE BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE	44
6.3. ÉVÈNEMENTS EXCEPTIONNELS AYANT INFLUENCÉ L'ACTIVITÉ	45
6.4. DEGRÉ DE DÉPENDANCE DE SIIC DE PARIS 8 <sup>ÈME</sup> À L'ÉGARD DES BAUX COMMERCIAUX	45
6.5. POSITION CONCURRENTIELLE DE SIIC DE PARIS	46
_1. PARMIS LES ACTEURS DU MARCHÉ DE BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE	46
_2. AU SEIN DU COMPARTIMENT SIIC	46
6.6. STRATÉGIE ET VISION D'ENTREPRISE	48
<b>CHAPITRE 7. ORGANIGRAMME</b>	<b>49</b>
7.1. PÉRIMÈTRE DU GROUPE	49
7.2. PRINCIPALES FILIALES	50
<b>CHAPITRE 8. PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES, USINES ET ÉQUIPEMENTS</b>	<b>51</b>
8.1. PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES LOUÉES	51
_1. DÉTAILS DES CESSIONS ET ACQUISITIONS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES	53
<b>CHAPITRE 9. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT</b>	<b>54</b>
9.1. SITUATION FINANCIÈRE	54
9.2. RÉSULTAT D'EXPLOITATION CONSOLIDÉ	56
_1. ÉVOLUTION DU RÉSULTAT D'EXPLOITATION CONSOLIDÉ	58
_2. FACTEURS IMPORTANTS INFLUANT SUR LE REVENU D'EXPLOITATION	58
_3. CHANGEMENTS IMPORTANTS DU CHIFFRE D'AFFAIRES NET OU DES PRODUITS NETS CONSOLIDÉS	59
_4. RISQUE DE NATURE GOUVERNEMENTALE, ÉCONOMIQUE, BUDGÉTAIRE, MONÉTAIRE OU POLITIQUE	59
<b>CHAPITRE 10. TRÉSORERIE ET CAPITAUX</b>	<b>60</b>
10.1. CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS	60
10.2. SOURCE, MONTANT ET DESCRIPTION DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS	62



10.3. CONDITIONS D'EMPRUNT ET STRUCTURE DE FINANCEMENT	62	_3. RÔLE ET FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	81
_1. STRUCTURE DE LA DETTE AU 31 DÉCEMBRE 2009	62	16.2. INFORMATIONS SUR LES CONTRATS DE SERVICES	86
_2. RATIO LOAN-TO-VALUE	64	16.3. INFORMATIONS RELATIVES AUX COMITÉS	86
_3. ACTIF NET RÉÉVALUÉ	65	_1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DES DIFFÉRENTS COMITÉS	86
10.4. RESTRICTION ÉVENTUELLE À L'UTILISATION DE CAPITAUX	66	_2. CENSEURS	86
10.5. SOURCES DE FINANCEMENT ATTENDUES POUR HONORER LES ENGAGEMENTS PRIS	67	16.4. DÉCLARATION DE CONFORMITÉ AU RÉGIME DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE EN VIGUEUR EN FRANCE	89
<b>CHAPITRE 11. RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES</b>	<b>68</b>	16.5. RAPPORT SUR LE CONTRÔLE INTERNE ET LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	90
<b>CHAPITRE 12. INFORMATION SUR LES TENDANCES</b>	<b>69</b>	_1. RAPPORT DU PRÉSIDENT SUR LE FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET SUR LES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE	90
12.1. PRINCIPALES TENDANCES AYANT AFFECTÉ L'ACTIVITÉ DEPUIS LE DERNIER EXERCICE	69	_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	98
12.2. ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'INFLUER SUR LES PERSPECTIVES DE SIIC DE PARIS	69	<b>CHAPITRE 17. SALARIÉS</b>	<b>100</b>
<b>CHAPITRE 13. PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE</b>	<b>70</b>	17.1. EFFECTIF	100
<b>CHAPITRE 14. ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION, DE SURVEILLANCE ET DE DIRECTION GÉNÉRALE</b>	<b>71</b>	17.2. PARTICIPATIONS ET STOCK OPTIONS	100
14.1. INFORMATIONS GÉNÉRALES	71	<b>CHAPITRE 18. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES</b>	<b>101</b>
_1. DIRECTION GÉNÉRALE	71	18.1. RÉPARTITION DU CAPITAL	101
_2. MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	71	18.2. OPÉRATIONS SUR LE CAPITAL	101
_3. MANDATS ET FONCTIONS DES ADMINISTRATEURS	71	_1. MOUVEMENTS SIGNIFICATIFS DES TROIS DERNIÈRES ANNÉES	102
_4. PROFIL DES ADMINISTRATEURS ET DIRIGEANTS	73	_2. DÉCLARATIONS DE FRANCHISSEMENT DE SEUIL AU COURS DES 3 DERNIERS EXERCICES	102
14.2. CONFLITS D'INTÉRÊTS AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION, DE SURVEILLANCE ET DE DIRECTION GÉNÉRALE	74	_3. AUTODÉTENTION ET PROGRAMME DE RACHAT D' ACTIONS	102
<b>CHAPITRE 15. RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES</b>	<b>76</b>	_4. OFFRES PUBLIQUES D'ACHAT OU D'ÉCHANGE ET GARANTIE DE COURS	102
15.1. RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES EN NATURE ATTRIBUÉS AUX ADMINISTRATEURS DE SIIC DE PARIS	76	18.3. DROITS DE VOTE DES PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	102
_1. RÉMUNÉRATION	76	18.4. DÉTENTION OU CONTRÔLE DE SIIC DE PARIS	102
_2. JETONS DE PRÉSENCE	77	18.5. ACCORD POUVANT ENTRAÎNER UN CHANGEMENT DE CONTRÔLE	103
_3. ÉLÉMENTS COMPLÉMENTAIRES	79	_1. PACTE D'ACTIONNAIRES	102
15.2. SOMMES PROVISIONNÉES OU CONSTATÉES PAR SIIC DE PARIS OU SES FILIALES AUX FINS DE VERSEMENT DE PENSIONS, DE RETRAITE OU D'AUTRES AVANTAGES	79	_2. AUTRES ACCORDS	102
<b>CHAPITRE 16. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION</b>	<b>80</b>	<b>CHAPITRE 19. OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS</b>	<b>104</b>
16.1. DIRECTION ET ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ	80	19.1. RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	104
_1. DIRECTION DE LA SOCIÉTÉ	80	<b>CHAPITRE 20. INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR</b>	<b>106</b>
_2. COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	80	20.1. INFORMATIONS FINANCIÈRES HISTORIQUES – BILAN ET COMPTES ANNUELS SOCIAUX	106
		_1. BILAN	106

_2. COMPTES ANNUELS SOCIAUX	107
_3. RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES, ANNEXES ET NOTES EXPLICATIVES	109
20.2. INFORMATIONS FINANCIÈRES PROFORMA	132
20.3. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	132
_1. BILAN CONSOLIDÉ	134
_2. COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS	134
_3. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	134
_4. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE	135
_5. RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES, ANNEXES ET NOTES EXPLICATIVES	136
20.4. VÉRIFICATION DES INFORMATIONS FINANCIÈRES HISTORIQUES ANNUELLES	130
_1. COMPTES SOCIAUX	134
_2. COMPTES CONSOLIDÉS	134
20.5. DATE DES DERNIÈRES INFORMATIONS FINANCIÈRES	133
20.6. INFORMATIONS FINANCIÈRES INTERMÉDIAIRES ET AUTRES	133
20.7. POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES	132
20.8. AFFECTATION DU RÉSULTAT	133
20.9. PROCÉDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE	133
20.10. CHANGEMENTS SIGNIFICATIFS DE LA SITUATION FINANCIÈRE OU COMMERCIALE	133
<b>CHAPITRE 21. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES</b>	<b>134</b>
21.1. CAPITAL SOCIAL	134
_1. MONTANT DU CAPITAL SOUSCRIT	134
_2. ACTIONS NON-REPRÉSENTATIVES DU CAPITAL	134
_3. AUTODÉTENTION	134
_4. CAPITAL AUTORISÉ NON-ÉMIS	135
_5. CONDITIONS RÉGISSANT TOUT DROIT OU OBLIGATION VISANT À AUGMENTER LE CAPITAL	136
_6. CAPITAL FAISANT L'OBJET D'UNE OPTION OU D'UN ACCORD CONDITIONNEL OU INCONDITIONNEL PRÉVOYANT DE LE PLACER SOUS OPTION	138
_7. ÉVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL AU COURS DE L'EXERCICE	138
21.2. ACTES CONSTITUTIFS ET STATUTS	138
_1. OBJET SOCIAL DE SIIC DE PARIS (ARTICLE 2 DES STATUTS)	138
_2. DISPOSITIONS CONCERNANT LES MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE	138
_3. DROITS, PRIVILÈGES ET RESTRICTIONS ATTACHÉS À CHAQUE CATÉGORIE D'ACTIONS	142

_4. ACTIONS NÉCESSAIRES POUR MODIFIER LES DROITS DES ACTIONNAIRES	145
_5. CONDITIONS RÉGISSANT LES CONVOCATIONS DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ET DE LEUR ADMISSION	146
_6. CONDITIONS POUVANT DIFFÉRER, RETARDER OU EMPÊCHER UN CHANGEMENT DE CONTRÔLE	146
_7. FIXATION DU SEUIL AU-DESSUS DUQUEL UNE PARTICIPATION DOIT ÊTRE DIVULGUÉE	146
_8. CONDITIONS RÉGISSANT LES MODIFICATIONS DU CAPITAL	147
<b>CHAPITRE 22. CONTRATS IMPORTANTS</b>	<b>148</b>
<b>CHAPITRE 23. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS</b>	<b>149</b>
23.1. EXPERTISES IMMOBILIÈRES	149
<b>CHAPITRE 24. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC</b>	<b>153</b>
24.1. POLITIQUE D'INFORMATION	153
24.2. AGENDA FINANCIER	153
24.3. PUBLICATION DES 12 DERNIERS MOIS	153
<b>CHAPITRE 25. INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS</b>	<b>155</b>
<b>ANNEXE 1 - INDEX DES TABLEAUX, GRAPHIQUES, ET AUTRES TABLES DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE</b>	<b>156</b>
<b>ANNEXE 2 - TABLE DE CONCORDANCE AVEC LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL</b>	<b>157</b>
<b>ANNEXE 3 - TABLE DE CONCORDANCE AVEC LE RAPPORT DE GESTION</b>	<b>158</b>
<b>SOMMAIRE DÉTAILLÉ</b>	<b>158</b>



**siic** de PARIS  
Groupe REALIA

\_24, place Vendôme 75001 Paris  
Tél : +33 (1) 56 64 12 00  
Fax : +33(1) 56 64 12 13  
[www.siicdeparis.fr](http://www.siicdeparis.fr)