

siic de PARIS
Groupe REALIA

rapport annuel 2010







Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 6 mai 2011, 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) ;
- Ainsi que sur le site Internet de l'AMF (www.amf-france.org).

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

- Les comptes consolidés et rapports des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés pour les exercices clos le 31 décembre 2009 et le 31 décembre 2008, inclus respectivement dans le document de référence déposé auprès de l'AMF le 21 avril 2010 sous le numéro D.10-0298 et son actualisation déposée auprès de l'AMF le 10 décembre 2010 sous le numéro D.10-0298-A01 et dans le 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.
- Les comptes sociaux et rapports des commissaires aux comptes sur les comptes sociaux pour les exercices clos le 31 décembre 2009 et le 31 décembre 2008, inclus respectivement dans le document de référence déposé auprès de l'AMF le 21 avril 2010 sous le numéro D.10-0298 et son actualisation déposée auprès de l'AMF le 10 décembre 2010 sous le numéro D.10-0298-A01 et dans le 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.

Sommaire

Chapitre 1. Personnes responsables	12
1.1. Dénomination de la personne responsable	14
1.2. Attestation de la personne responsable	14
Chapitre 2. Contrôleurs légaux des comptes	16
2.1. Dénomination des contrôleurs légaux des comptes	18
2.1.1. Commissaires aux comptes titulaires	18
2.1.2. Commissaires aux comptes suppléants	18
2.2. Contrôleurs légaux ayant démissionné, ayant été écartés ou n'ayant pas été re-désignés	19
2.3. Honoraires des contrôleurs légaux des comptes et des membres de leurs réseaux	19
Chapitre 3. Informations financières sélectionnées	20
3.1. Informations financières résumées	22
3.2. SIIC de Paris et la bourse	27
Chapitre 4. Facteurs de risque	30
4.1. Risques liés à l'activité	32
4.1.1. Risques clients / risques locatifs	32
4.1.2. Risques liés à la commercialisation de surface vacante	33
4.1.3. Risques liés à la valorisation des immeubles de placement	33
4.1.4. Risques liés aux opérations de cessions et d'acquisitions d'actifs immobiliers	34
4.1.5. Risques liés à la concurrence sur les marchés immobiliers	34
4.1.6. Risques liés aux fournisseurs et autres prestataires	35
4.2. Risques financiers	36
4.2.1. Risques de liquidité – Financement du besoin en fonds de roulement	36
4.2.2. Risques de taux	38
4.2.3. Risques de change	39
4.2.4. Risques sur actions	39
4.2.5. Risques liés aux engagements pris par le groupe – Hors bilan	40
4.3. Risques juridiques, réglementaires et fiscaux	41

4.3.1. Risque de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique.....	41
4.3.2. Faits exceptionnels et litiges.....	41
4.3.3. Réglementation et risques liés à son évolution	42
4.3.4. Risques liés au régime SIIC.....	43
4.4. Risques liés à la gouvernance de la Société	44
4.4.1. Risques liés à l'influence exercée sur la Société par son actionnaire de référence	44
4.4.2. Risques liés à la dépendance à l'égard des dirigeants et des collaborateurs clés	44
4.5. Risques résultant de l'exercice par la Société de son activité.....	44
4.5.1. Conséquences environnementales de l'activité	44
4.6. Assurances et couverture des risques	45
4.7. Revue des risques	45
Chapitre 5. Informations concernant SIIC de Paris.....	46
5.1. Histoire et évolution de la Société.....	48
5.1.1. Raison sociale et nom commercial.....	48
5.1.2. Lieu et numéro d'enregistrement.....	48
5.1.3. Date de constitution et durée de vie.....	48
5.1.4. Autres informations concernant SIIC de Paris	48
5.1.5. Événements importants dans le développement des activités de SIIC de Paris	49
5.2. Investissements	50
5.2.1. Principaux investissements réalisés au cours de l'exercice.....	50
5.2.2. Principaux investissements en cours et méthode de financement	51
5.2.3. Stratégie d'investissements et engagements fermes.....	51
Chapitre 6. Aperçu des activités.....	52
6.1. Principales activités	54
6.1.1. Activité patrimoniale.....	54
6.1.2. Activité technique	60
6.1.3. Activité de commercialisation.....	62
6.1.4. Activité locative	63
6.2. Principaux marchés	68
6.2.1. Les marchés sur lesquels SIIC de Paris intervient	68
6.2.2. Le marché de bureaux en Ile-de-France.....	69

Sommaire

6.3. Événements exceptionnels ayant influencé l'activité	70
6.4. Degré de dépendance de SIIC de Paris à l'égard des baux commerciaux.....	71
6.5. Position concurrentielle de SIIC de Paris	71
6.5.1. Parmi les acteurs du marché de bureaux en Ile-de-France.....	71
6.5.2. Au sein du compartiment SIIC	71
6.6. Stratégie et vision d'entreprise	73
Chapitre 7. Organigramme.....	74
7.1. Périmètre du groupe	76
7.2. Principales filiales	77
Chapitre 8. Propriétés immobilières, usines et équipements	78
8.1. Propriétés immobilières louées	80
8.1.1. Détails des cessions et acquisitions des 5 dernières années	83
8.2. Facteurs environnementaux pouvant influencer l'utilisation des immobilisations corporelles	84
Chapitre 9. Examen de la situation financière et du résultat	86
9.1. Situation financière.....	88
9.2. Résultat d'exploitation consolidé	90
9.2.1. Évolution du résultat d'exploitation consolidé.....	90
9.2.2. Facteurs importants influant sur le revenu d'exploitation.....	91
9.2.3. Changements importants du chiffre d'affaires net ou des produits nets consolidés	91
9.2.4. Risque de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique.....	91
Chapitre 10. Trésorerie et capitaux	92
10.1. Capitaux propres consolidés	94
10.2. Source, montant et description des flux de trésorerie consolidés	95
10.3. Conditions d'emprunt et structure de financement.....	97

10.3.1. Structure de la dette consolidée au 31 décembre 2010	97
10.3.2. Ratio d'endettement net bancaire	99
10.3.3. Ratio loan-to-value.....	100
10.3.4. Actif net réévalué	101
10.4. Restriction éventuelle à l'utilisation de capitaux	102
10.5. Sources de financement attendues pour honorer les engagements pris	103
Chapitre 11. Recherche et développement, brevets et licences	104
Chapitre 12. Informations sur les tendances	106
12.1. Principales tendances ayant affecté l'activité depuis le dernier exercice.....	108
12.2. Éléments susceptibles d'influer sur les perspectives de SIIC de Paris.....	108
Chapitre 13. Prévisions ou estimations du bénéfice	110
Chapitre 14. Organes d'administration, de Direction, de Surveillance et de Direction Générale	112
14.1. Informations générales	114
14.1.1. Direction Générale	114
14.1.2. Membres du Conseil d'administration	114
14.1.3. Mandats et fonctions des administrateurs.....	115
14.1.4. Profil des administrateurs et dirigeants.....	117
14.2. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la Direction Générale	119
Chapitre 15. Rémunérations et avantages	120
15.1. Rémunérations et avantages en nature attribués aux dirigeants et administrateurs de SIIC de Paris.....	122
15.1.1. Rémunération	122
15.1.2. Jetons de présence	124
15.1.3. Éléments complémentaires	126
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.....	126

Sommaire

Chapitre 16. Fonctionnement des organes d'Administration et de Direction	128
16.1. Les organes d'Administration et de Direction	130
16.1.1. Direction de la Société	130
16.1.2. Administration de la Société.....	130
16.1.3. Rôle et fonctionnement du Conseil d'administration.....	132
16.2. Informations sur les contrats de services	140
16.3. Informations relatives aux Comités	140
16.3.1. Présentation générale des différents Comités.....	140
16.3.2. Comité d'audit	140
16.3.3. Comité des Rémunérations.....	142
16.3.4. Comité de Direction	143
16.3.5. Censeurs	143
16.4. Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur en France	144
16.5. Rapport sur le contrôle interne et le gouvernement d'entreprise	144
16.5.1. Rapport du Président sur le fonctionnement du Conseil d'administration et sur les procédures de contrôle interne	144
16.5.2. 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	162
Chapitre 17. Salariés	164
17.1. Effectif	166
17.2. Participations et stock options	166
17.3. Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de SIIC de Paris	166
Chapitre 18. Principaux actionnaires	168
18.1. Répartition du capital	170
18.1.1. Opérations sur le capital	171
18.1.2. Déclarations de franchissement de seuil au cours des 3 derniers exercices	172
18.2. Droits de vote des principaux actionnaires	172
18.3. Détention ou contrôle de SIIC de Paris	173
18.4. Accord pouvant entraîner un changement de contrôle	175
18.4.1. Pacte d'actionnaires	175
18.4.2. Autres accords	175

Chapitre 19. Opérations avec les apparentés	176
19.1. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	178
Chapitre 20. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur	182
20.1. Informations financières historiques	
– Bilan et comptes annuels sociaux	184
20.1.1. Bilan	184
20.1.2. Comptes annuels sociaux	186
20.1.3. Règles et méthodes comptables, annexes et notes explicatives	187
20.2. Informations financières proforma	214
20.3. États financiers consolidés	214
20.3.1. Bilan consolidé	214
20.3.2. Comptes annuels consolidés	216
20.3.3. Tableau des flux de trésorerie	218
20.3.4. Règles et méthodes comptables, annexes et notes explicatives	219
20.4. Vérification des informations financières historiques annuelles	257
20.4.1. Comptes Sociaux	257
20.4.2. Comptes consolidés	260
20.5. Date des dernières informations financières	262
20.6. Informations financières intermédiaires et autres	262
20.7. Politique de distribution des dividendes	262
20.7.1. Affectation du résultat	262
20.7.2. Distribution des 5 derniers exercices	263
20.8. Procédures judiciaires et d'arbitrage	263
20.9. Changements significatifs de la situation financière ou commerciale	263

Sommaire

Chapitre 21. Informations complémentaires	264
21.1. Capital social	266
21.1.1. Montant du capital souscrit.....	266
21.1.2. Actions non-représentatives du capital.....	266
21.1.3. Autodétention.....	266
21.1.4. Capital autorisé non-emis.....	267
21.1.5. Conditions régissant tout droit ou obligation visant à augmenter le capital.....	268
21.1.6. Capital faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option.....	269
21.1.7. Évolution du capital social au cours de l'exercice.....	269
21.2. Actes constitutifs et Statuts	270
21.2.1. Objet social de SIIC de Paris (article 2 des Statuts).....	270
21.2.2. Dispositions concernant les membres des organes d'administration, de direction et de surveillance.....	270
21.2.3. Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions.....	275
21.2.4. Actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires.....	276
21.2.5. Conditions régissant les convocations des assemblées générales et de leur admission.....	277
21.2.6. Conditions pouvant différer, retarder ou empêcher un changement de contrôle.....	278
21.2.7. Fixation du seuil au-dessus duquel toute participation doit être divulguée.....	278
21.2.8. Conditions régissant les modifications du capital.....	278
Chapitre 22. Contrats importants	280
Chapitre 23. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts	282
23.1. Expertises immobilières.....	284
Chapitre 24. Documents accessibles au public	288
24.1. Politique d'information.....	290
24.2. Agenda financier.....	290
24.3. Publication des 12 derniers mois.....	291
Chapitre 25. Informations sur les participations	294
Annexe 1. Index des tableaux, graphiques, et autres tables du document de référence	296
Annexe 2. Table de concordance avec le rapport financier annuel	302
Annexe 3. Table de concordance avec le rapport de gestion	304



Chapitre 1. Personnes responsables

1.1. Dénomination de la personne responsable	14
1.2. Attestation de la personne responsable	14



2, Rue du 4 Septembre



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 données dans le présent document ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document. »

Fait à Paris, le 6 mai 2011.

Monsieur Ignacio Bayón Mariné

Président du Conseil d'administration et Directeur Général

siic PARIS
GROUPE REAUX



Chapitre 2. Contrôleurs légaux des comptes

2.1. Dénomination des contrôleurs légaux des comptes	18
2.1.1. Commissaires aux comptes titulaires.....	18
2.1.2. Commissaires aux comptes suppléants.....	18
2.2. Contrôleurs légaux ayant démissionné, ayant été écartés ou n'ayant pas été re-désignés	19
2.3. Honoraires des contrôleurs légaux des comptes et des membres de leurs réseaux	19



10, Rue de Tilsitt

2.1. Dénomination des contrôleurs légaux des comptes

2.1.1. Commissaires aux comptes titulaires

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

63, avenue de Villiers

92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

Représenté par Monsieur Benoît AUDIBERT

Date de premier mandat : 1988

Échéance 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

140, rue du Faubourg Saint Honoré

75008 Paris

Représenté par Monsieur Denis VAN STRIEN

Date de premier mandat : 2003

Échéance 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.

2.1.2. Commissaires aux comptes suppléants

CABINET TUILLET ASSOCIES

27, rue Dumont d'Urville

75016 Paris

Représenté par Monsieur Philippe GAUTIER

Date de premier mandat : 2003

Échéance 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

Échéance 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.

2.2. Contrôleurs légaux ayant démissionné, ayant été écartés ou n'ayant pas été re-désignés

La Société précise qu'aucun contrôleur légal n'a démissionné, été écarté ou n'a pas été redésigné au cours de l'exercice 2010.

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 2009 et au 31 décembre 2010.

Table 1. Honoraires des contrôleurs légaux des comptes et des membres de leurs réseaux

	SEREG				PRICEWATERHOUSE COOPER			
	Montant (€ HT)		Pourcentage		Montant (€ HT)		Pourcentage	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Audit	89 500	76 147	100,0%	100,0%	94 000	76 431	100,0%	100,0%
Dont Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels	73 500	60 500	82,1%	79,5%	78 000	60 500	83,0%	79,2%
Emetteur (SIIC de Paris)	73 500	60 500	82,1%	79,5%	78 000	60 500	83,0%	79,2%
Filiales intégrées fiscalement			0,0%	0,0%			0,0%	0,0%
Dont Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes	16 000	15 647	17,9%	20,5%	16 000	15 931	17,0%	20,8%
Emetteur (SIIC de Paris)	16 000	15 647	17,9%	20,5%	16 000	15 931	17,0%	20,8%
Filiales intégrées fiscalement			0,0%	0,0%			0,0%	0,0%
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement			0,0%	0,0%			0,0%	0,0%
Dont Juridique, fiscal, social			0,0%	0,0%			0,0%	0,0%
Dont Autres			0,0%	0,0%			0,0%	0,0%
TOTAL	89 500	76 147	100,0%	100,0%	94 000	76 431	100,0%	100,0%

Chapitre 3. Informations financières sélectionnées

3.1. Informations financières résumées	22
3.2. SIIC de Paris et la bourse	27



3.1. Informations financières résumées

_CHIFFRES CLÉS ET ACTIVITÉ 2010

Table 2. Chiffres clés au 31 décembre 2010

(En millions d'euros sauf données par action)

	31/12/2010		31/12/2009		31/12/2008	
	Données consolidées Normes IFRS	Données Sociales	Données consolidées Normes IFRS	Données Sociales	Données consolidées Normes IFRS	Données Sociales
Immobilisations nettes	1.225,4	1.089,5	941,5	803,9	958,4	815,4
Loyers nets	62,6	50,9	62,8	52,6	64,0	52,6
Résultats de cession d'immeubles	2,0	2,7	4,0	5,6	20,2	7,9
Résultat opérationnel / d'exploitation	40,5	34,9	20,5	11,2	35,5	9,2
Résultat avant impôt de l'exercice	19,0	12,7	(5,4)	0,7	(0,4)	(18,6)
Résultat après impôt de l'exercice	11,8	3,4	(6,0)	(0,3)	0,1	(18,7)
Montant des bénéfices distribués		na		19,5		3,4
Dividende net (par action)		na		0,72		1,75

_RÉSULTAT NET

Le résultat net consolidé après impôt s'établit à 11.760 K€ au 31 décembre 2010 contre (5.966 K€) à fin 2009. La baisse de 18 % du coût de l'endettement et le différentiel de 29.567 K€ relatif aux provisions pour dépréciations d'actifs sont les principaux éléments qui permettent de faire croître le résultat net consolidé de SIIC de Paris pour l'exercice 2010, et ce malgré la légère inflexion des revenus locatifs nets, de l'impact négatif de l'impôt sur les sociétés (5.465 K€) et de l'exit tax (1.812 K€).



_ CASH FLOW RÉCURRENT

Le cash flow récurrent consolidé est en hausse de 15 %, notamment grâce à la croissance de 97 % du résultat opérationnel et de la baisse du coût de l'endettement de (18 %). Néanmoins, compte tenu de l'augmentation de 56 % du nombre d'actions SIIC de Paris, le cash flow récurrent consolidé par action est en baisse de (27 %).

Table 3. Groupe SIIC de Paris - Cash flow récurrent au 31 décembre 2010

(En milliers d'euros sauf données par action)

	31/12/2010	31/12/2009	Variation (en valeur)	Variation (en %)
Résultat opérationnel net	40.491	20.549	19.942	97,0 %
Résultat de cession	(2.019)	(4.022)	2.003	(49,8 %)
Coût de l'endettement	(21.529)	(26.191)	4.662	(17,8 %)
Amortissements et provisions	16.928	39.463	(22.535)	(57,1 %)
Autres retraitements	237	0	na	na
Cash flow récurrent total	34.108	29.799	4.309	14,5 %
Cash flow récurrent part du groupe	33.572	24.435	9.137	37,4 %
Nombre d'actions	42.565.130	27.266.490	15.298.640	56,1 %
Cash flow récurrent par action	0,80	1,09	(0,29)	(26,6 %)
Cash flow récurrent part du groupe par action	0,79	0,90	(0,11)	(12,2 %)



_ CASH-FLOW TOTAL

Malgré un résultat opérationnel en hausse de 97 % et la réduction du résultat financier de 17 %, le cash-flow total consolidé du Groupe SIIC de Paris a connu une évolution défavorable sur la période pour s'établir au 31 décembre 2010 à 39.840 K€ contre 42.403 K€ au 31 décembre 2009, soit une baisse de 6 %. De plus, compte tenu de l'augmentation de 56 % du nombre d'actions SIIC de Paris, le cash flow total consolidé par action est en baisse de (28 %).

Table 4. Groupe SIIC de Paris - Cash flow au 31 décembre 2010

(En milliers d'euros sauf données par action)

	31/12/2010	31/12/2009	Variation (en valeur)	Variation (en %)
Résultat opérationnel net	40.491	20.549	19.942	97,1 %
Résultat financier	(21.454)	(25.935)	4.481	(17,3 %)
Amortissements et provisions	16.928	39.463	(22.535)	(57,1 %)
VNC des titres cédés	732	0	na	na
Produit net de cession de titres non consolidés	75	0	na	na
VNC des actifs cédés	3.068	8.326	(5.258)	(63,2 %)
Cash flow total	39.300	42.403	(2.563)	(6,0 %)
Cash flow total part du groupe	39.225	37.067	(2.233)	(6,0 %)
Nombre d'actions	42.565.130	27.266.490	15.298.640	56,1 %
Cash flow total par action	0,94	1,56	(0,62)	(39,7%)
Cash flow total part du groupe par action	0,92	1,36	(0,44)	(32,3 %)

_ CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT

Au 31 décembre 2010, SIIC de Paris présente une capacité d'autofinancement importante de 26.669 K€, qui pourra lui servir notamment à financer de nouveaux investissements en ce qui concerne, par exemple, la rénovation de son patrimoine. La capacité d'autofinancement est en baisse de (10 %) en comparaison de celle de l'exercice 2009, compte tenu de l'impact négatif de l'impôt (5.465 K€) et de l'exit tax (1.812 K€) qui est légèrement compensé par la réduction de 4.662 K€ du coût de l'endettement.

Table 5. Capacité d'autofinancement

(En milliers d'euros sauf données par action)

	31/12/2010	31/12/2009	Variation (en valeur)	Variation (en %)
Excédent brut d'exploitation	55.400	55.990	(590)	(1,1 %)
Coût de l'endettement	(21.529)	(26.191)	4.662	(17,8 %)
Résultat exceptionnel	75	256	(181)	(70,7 %)
Impôt et exit tax	(7.277)	(580)	(6.697)	(1.182,9 %)
Capacité d'autofinancement	26.669	29.475	(2.806)	(9,5 %)

_BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

Les créances d'exploitation sont stables entre le 31 décembre 2009 et le 31 décembre 2010. Les dettes d'exploitation varient de 113,2 % compte tenu notamment de l'impact négatif de la croissance de 38 % du poste « Dettes fournisseurs et autres dettes » de 8.316 K€, des dettes d'impôt exigible de 7.889 K€, de la dette de 6.609 K€ formée auprès de Réalia Patrimoine et de l'exit tax de 1.812 K€.

Table 6. Évolution du besoin en fonds de roulement de SIIC de Paris

(En milliers d'euros sauf données par action)

	31/12/2010	31/12/2009	Variation (en valeur)	Variation (en %)
Créances d'exploitation	(34.788)	(33.885)	(903)	2,7 %
Dont Créances clients	(32.044)	(27.334)	(4.710)	17,2 %
Dont Créances d'impôt sur les sociétés	(164)	(591)	427	(72,2 %)
Dont Autres créances à moins d'un an	(2.580)	(5.960)	3.380	(56,7 %)
Dettes d'exploitation	51.102	23.967	27.135	113,2 %
Dont Provisions à court terme	4.220	205	4.015	1958,5 %
Dont Dépôts de garantie à moins d'un an	530	883	(353)	(40,0 %)
Dont Dettes d'impôt exigible	7.889	1.153	6.736	584,2 %
Dont Dettes d'Exit Tax	1.812	0	1.812	na
Dont Dettes fournisseurs et autres dettes	30.042	21.726	8.316	38,3 %
Dont Dettes auprès des actionnaires	6.609	0	6.609	na
Besoin en fonds de roulement	16.314	(9.918)	26.232	(264,5 %)

_VALORISATION DU PATRIMOINE ET VARIATION DE VALEUR

La valorisation hors droits du patrimoine immobilier du Groupe au 31 décembre 2010 s'établit à 1.428 M€. Cette valorisation au 31 décembre 2010 traduit une hausse brute de 26 %, soit de 290 M€, et une variation positive à périmètre constant de 0,8 % par rapport au 31 décembre 2009. Cette variation de valeur à périmètre constant est le constat de la reprise de la légère inflexion des taux de capitalisation à fin 2010.

_RATIO LOAN TO VALUE (LTV)

Le ratio loan-to-value passe de 43,5 % au 31 décembre 2009 à 34,8 % au 31 décembre 2010 en valeur du patrimoine droits inclus. Cette baisse résulte principalement de la hausse de la valeur du patrimoine notamment suite à l'apport des actifs de SFL rémunéré par l'émission de titres SIIC de Paris. La dette nette est stable entre le 31 décembre 2009 et le 31 décembre 2010.

Table 7. Groupe SIIC de Paris - Loan-To-Value

(En milliers d'euros)

	31/12/2010	31/12/2009	Variation	31/12/2008
Total Dette Brute	544.977	542.854	2.123	687.192
Trésorerie	19.652	18.157	1.495	32.405
Dette nette	525.325	524.697	628	654.787
Valorisation Droit Inclus des Actifs	1.510.547	1.205.317	305.230	1.299.190
Ratio Loan-To-Value (droits inclus)	34,78 %	43,53 %	(875 pb)	50,40 %
Valorisation Hors Droit des Actifs	1.428.487	1.138.121	290.366	1.232.860
Ratio Loan-To-Value (hors droits)	36,77 %	46,10 %	(933 pb)	53,11 %

_ACTIF NET RÉÉVALUÉ

L'actif net réévalué de reconstitution (droits inclus) au 31 décembre 2010 est en hausse de 45 % et s'établit à 932.323 K€ contre 642.744 K€ au 31 décembre 2009. En effet, l'apport d'actifs par SFL permet d'augmenter la plus-value potentielle sur le patrimoine et la rémunération de cet apport par émission de titres permet d'augmenter les capitaux propres de 283.203 K€.

D'autres détails concernant l'actif net réévalué sont donnés au paragraphe 10.3.3. « *Actif net réévalué* » du présent document de référence.

Table 8. Groupe SIIC de Paris - Actif net réévalué

	ANR de reconstitution		ANR de liquidation	
	31/12/2010 (en K€)	31/12/2009 (en K€)	31/12/2010 (en K€)	31/12/2009 (en K€)
Capitaux Propres Part du Groupe	651.295	384.754	651.295	384.754
Plus-value après IS sur patrimoine	281.028	255.567	199.540	189.528
Titres	0	2.424	0	2.424
Actif net réévalué	932.323	642.744	850.835	576.705
Actif net réévalué (en € / action)	21,90	23,57	19,99	21,15



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 2010

Le nombre total d'actions composant le capital social de SIIC de Paris a varié, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010, suite à :

- l'annulation de 177.550 actions auto-détenues en date du 30 novembre 2010,
- l'émission de 15.476.190 actions nouvelles en date du 27 décembre 2010, en rémunération des apports de deux actifs.

Au 31 décembre 2010, le nombre d'actions composant le capital social est de 42.565.130. Le cours de l'action SIIC de Paris a été suspendu du 20 octobre 2010 au 21 octobre 2010 en raison de la publication du communiqué du 21 octobre 2010 concernant l'entrée en négociation exclusive de SIIC de Paris et de Société Foncière Lyonnaise.

Le nombre total de titres échangés en 2010 s'est établi à 37.527 titres, contre 40.418 titres en 2009, pour un volume total de transactions de 0,7 M€ contre près de 0,7 M€ équivalent à celui de 2009. Il en résulte un nombre moyen mensuel de titres échangés de 3.368 titres, pour un volume moyen mensuel de transactions de près de 55 K€ en 2010. La capitalisation boursière s'établit à 734.248 K€ au 31 décembre 2010 soit un prix de clôture de 17,25 € pour un nombre total d'actions de 42.565.130.

Le prix moyen des transactions établi sur la base du nombre de titres échangés est de 17,59 € en 2010. Le cours moyen du titre s'est établi à 17,69 € en 2010, sur la base des cours de clôture.



Aucune activité hors marché n'a été constatée concernant les titres SIIC de Paris au cours de l'année 2010, à l'exception, le 17 décembre 2010, de la cession par Réalia Patrimoine SLU au FCP Valfrance de 260 000 titres SIIC de Paris au prix 18,48 € l'action.

ÉVOLUTION DES COURS EN 2010

Le cours de l'action SIIC de Paris a connu une hausse continue entre janvier et novembre, même si un plus bas de 16,18 € a été atteint le 16 mars, pour observer un repli en décembre, aussi la hausse moyenne sur l'année 2010 s'est établie à 5,5 %.

- Au 04 janvier 2010 : 16,35 € ;
- Au 31 décembre 2010 : 17,25 € ;
- Plus bas de l'année 2010 : 16,18 € le 16 mars ;
- Plus haut de l'année 2010 : 19,48 € le 12 octobre.

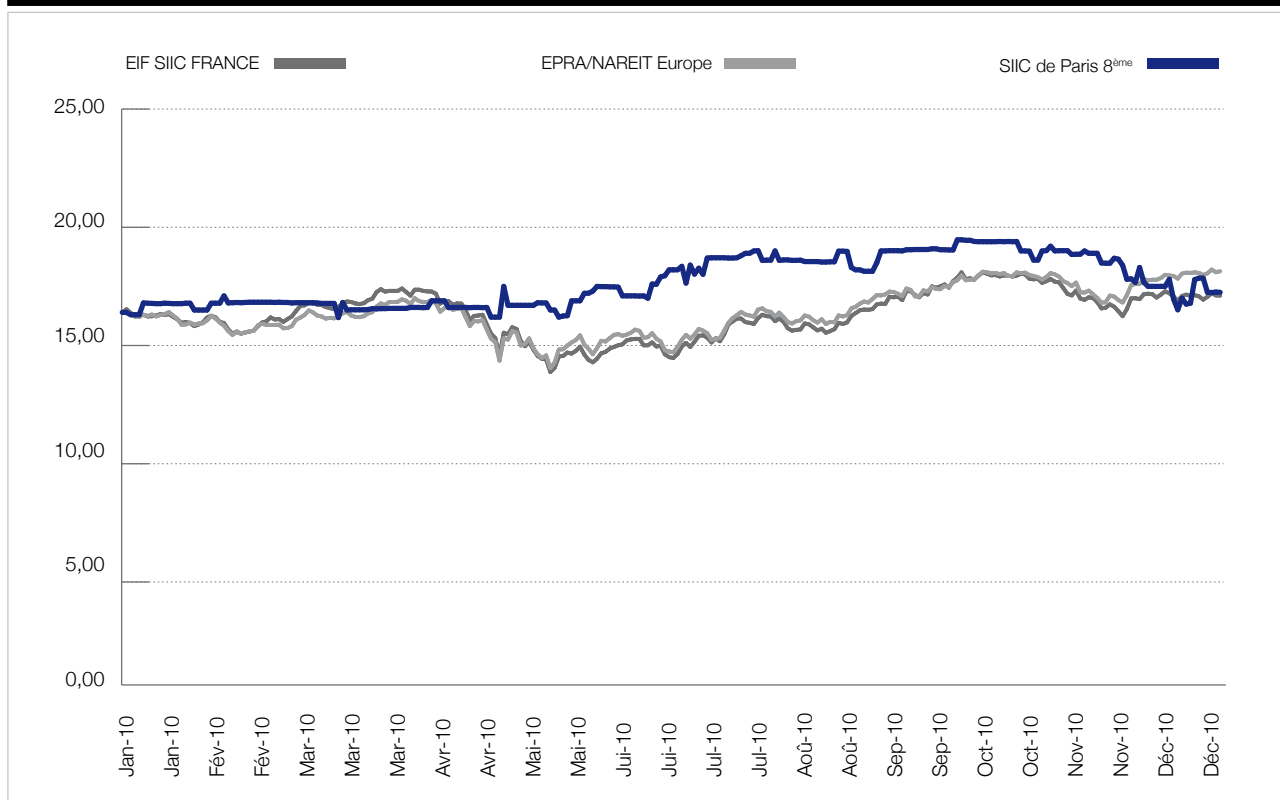
Table 9. SIIC de Paris – Évolution mensuelle du cours de bourse 2010 vs. 2009

	2010		2009	
	Max.	Min	Max.	Min
Janvier	16,80	16,30	23,80	23,20
Février	17,60	16,41	23,20	21,70
Mars	16,83	16,18	21,70	19,60
Avril	16,90	16,57	20,10	18,00
Mai	17,50	16,20	18,40	18,00
Juin	17,90	16,26	18,70	17,00
Juillet	19,01	17,53	17,00	15,20
Août	19,01	18,53	16,05	14,80
Septembre	19,09	18,11	15,90	14,50
Octobre	19,48	18,56	16,27	14,99
Novembre	19,48	18,00	19,10	16,27
Décembre	18,39	16,50	17,08	16,31
Année entière	19,48	16,18	23,80	14,50

ÉVOLUTION DU COURS COMPARÉE AUX INDICES SECTORIELS

Les marchés financiers ont été marqués, sur l'année 2010, par une relative stabilité des valeurs immobilières jusqu'en avril 2010, puis une légère baisse jusqu'au début du second semestre 2010 et enfin une légère reprise sur le second semestre 2010. En fin d'année 2010, l'indice Euronext IEIF SIIC France présente une hausse globale de 4,4 % et l'indice EPRA/NAREIT Europe, une hausse de 10,6 %. SIIC de Paris a connu une baisse et une hausse moins importante au cours respectivement du premier semestre et du second semestre 2010, avec un léger repli en fin d'année. Au cours de l'année 2010, le cours de l'action SIIC de Paris offre une hausse globale de 5,5 %, passant de 16,35 € au 04 janvier 2010 à 17,25 € au 31 décembre 2010.

Table 10. Évolution du cours de bourse de SIIC de Paris comparée aux indices sectoriels du 1^{er} janvier 2010 au 31 décembre 2010



Chapitre 4.

Facteurs de risque

4.1. Risques liés à l'activité	32
4.1.1. Risques clients / risques locatifs	32
4.1.2. Risques liés à la commercialisation de surface vacante	33
4.1.3. Risques liés à la valorisation des immeubles de placement	33
4.1.4. Risques liés aux opérations de cessions et d'acquisitions d'actifs immobiliers	34
4.1.5. Risques liés à la concurrence sur les marchés immobiliers	34
4.1.6. Risques liés aux fournisseurs et autres prestataires	35
4.2. Risques financiers	36
4.2.1. Risques de liquidité – Financement du besoin en fonds de roulement	36
4.2.2. Risques de taux	38
4.2.3. Risques de change.....	39
4.2.4. Risques sur actions.....	39
4.2.5. Risques liés aux engagements pris par le groupe – Hors bilan	40
4.3. Risques juridiques, réglementaires et fiscaux	41
4.3.1. Risque de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique.....	41
4.3.2. Faits exceptionnels et litiges.....	41
4.3.3. Réglementation et risques liés à son évolution.....	42
4.3.4. Risques liés au régime SIIC	43
4.4. Risques liés à la gouvernance de la Société	44
4.4.1. Risques liés à l'influence exercée sur la Société par son actionnaire de référence	44
4.4.2. Risques liés à la dépendance à l'égard des dirigeants et des collaborateurs clés	44
4.5. Risques résultant de l'exercice par la Société de son activité	44
4.5.1. Conséquences environnementales de l'activité	44
4.6. Assurances et couverture des risques	45
4.7. Revue des risques	45



4.1. Risques liés à l'activité

4.1.1. 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 193.188 m² valorisé à 1.511 M€, en valeur droits inclus. Il est composé de 39 actifs dont 37 actifs immobiliers et 2 ensembles de parkings.

Au 31 décembre 2010, le patrimoine immobilier du Groupe SIIC de Paris était occupé par un total de 137 locataires (hors l'indivision de l'immeuble situé 191, rue d'Aubervilliers) dont 31 locataires qui ne louent que des parkings. A la fin de l'exercice 2010, le premier locataire de la Société représentait 16 % des loyers annuels du Groupe. Il est également précisé que les 5 premiers locataires représentent 55 % des loyers annuels et les 10 premiers locataires représentent 71 % 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 paraétatique - Ministère de la Justice 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/ou 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 2010, compte tenu de cette gestion le taux de vacance du patrimoine de 3,36 %, hors vacance technique, 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 3.203 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 5,11 %. Ce montant est provisionné à hauteur de 2.699 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.



36, Rue de Liège

4.1.2. 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 3 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 œuvre 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 3,36 % au 31 décembre 2010. Le Groupe entend mettre en œuvre une politique de commercialisation active visant à réduire encore ce taux en 2011.

4.1.3. 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 œuvre 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^{ème}, 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.



4.1.4. 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 ou La Défense, dans le quartier central des affaires et développant une surface supérieure à 2.000 m². 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. Des réflexions sont aujourd'hui en cours en vue de poursuivre le plan de cession, 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.

4.1.5. 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.

Par ailleurs, la Société met en œuvre 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.

4.1.6. 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, CBRE Property Management et Eurogem 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 Foncia et AD Valorem.

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 2010, le solde des dettes à l'égard des fournisseurs et fournisseurs d'immobilisations s'élève à 6.458 K€, dont 5.883 K€ de factures non parvenues. Le solde, soit 575 K€, est constitué de 44 % de dettes non échues, et de 56 % de dettes échues depuis moins de 30 jours. Le détail des dettes fournisseurs et autres dettes est disponible en note 14 de l'annexe aux comptes consolidés présentée au paragraphe 20.3.5. « Règles et méthodes comptables, annexes et notes explicatives ».

Sur l'exercice 2010, le délai moyen de paiement des fournisseurs a été systématiquement inférieur à 30 jours, soit environ 17 jours en moyenne.



4.2. Risques financiers

4.2.1. Risques de liquidité – Financement du besoin en fonds de roulement

Au 31 décembre 2010, le besoin en fonds de roulement de la Société est positif, et s'élève à 16.314 K€. Les créances d'exploitation sont stables entre le 31 décembre 2009 et le 31 décembre 2010. Les dettes d'exploitation varient de 113,2 % compte tenu notamment de l'impact négatif de la croissance de 38 % du poste « Dettes fournisseurs et autres dettes » de 8.316 K€, des dettes d'impôt exigible de 7.889 K€, de la dette de 6.609 K€ formée auprès de Réalia Patrimonio et de l'exit tax de 1.812 K€.

Table 11. Évolution du besoin en fonds de roulement de SIIC de Paris

(En milliers d'euros sauf données par action)

	31/12/2010	31/12/2009	Variation (en valeur)	Variation (en %)
Créances d'exploitation	(34.788)	(33.885)	(739)	2,2 %
Dont Créances clients	(32.044)	(27.334)	(4.710)	17,2 %
Dont Créances d'impôt sur les sociétés	(164)	(591)	591	(100,0 %)
Dont Autres créances à moins d'un an	(2.580)	(5.960)	3.380	(56,7 %)
Dettes d'exploitation	51.102	23.967	27.135	113,2 %
Dont Provisions à court terme	4.220	205	4.015	1958,5 %
Dont Dépôts de garantie à moins d'un an	530	883	-353	(40,0 %)
Dont Dettes d'impôt exigible	7.889	1.153	6.736	584,2 %
Dont Dettes d'Exit Tax	1.812	0	1.812	na
Dont Dettes fournisseurs et autres dettes	30.042	21.726	8.316	38,3 %
Dont Dettes auprès des actionnaires	6.609	0	6.609	na
Besoin en fonds de roulement	16.314	(9.918)	26.232	(264,5 %)

Les capacités d'accès au crédit de SIIC de Paris sont jugées excellentes : le Groupe bénéficie notamment d'une ligne de crédit auprès de Banque Palatine pour 20 M€.

Des détails concernant les engagements de SIIC de Paris au titre de ses emprunts et des dettes auprès des actionnaires sont disponibles au Chapitre 10. « Trésorerie et capitaux ».

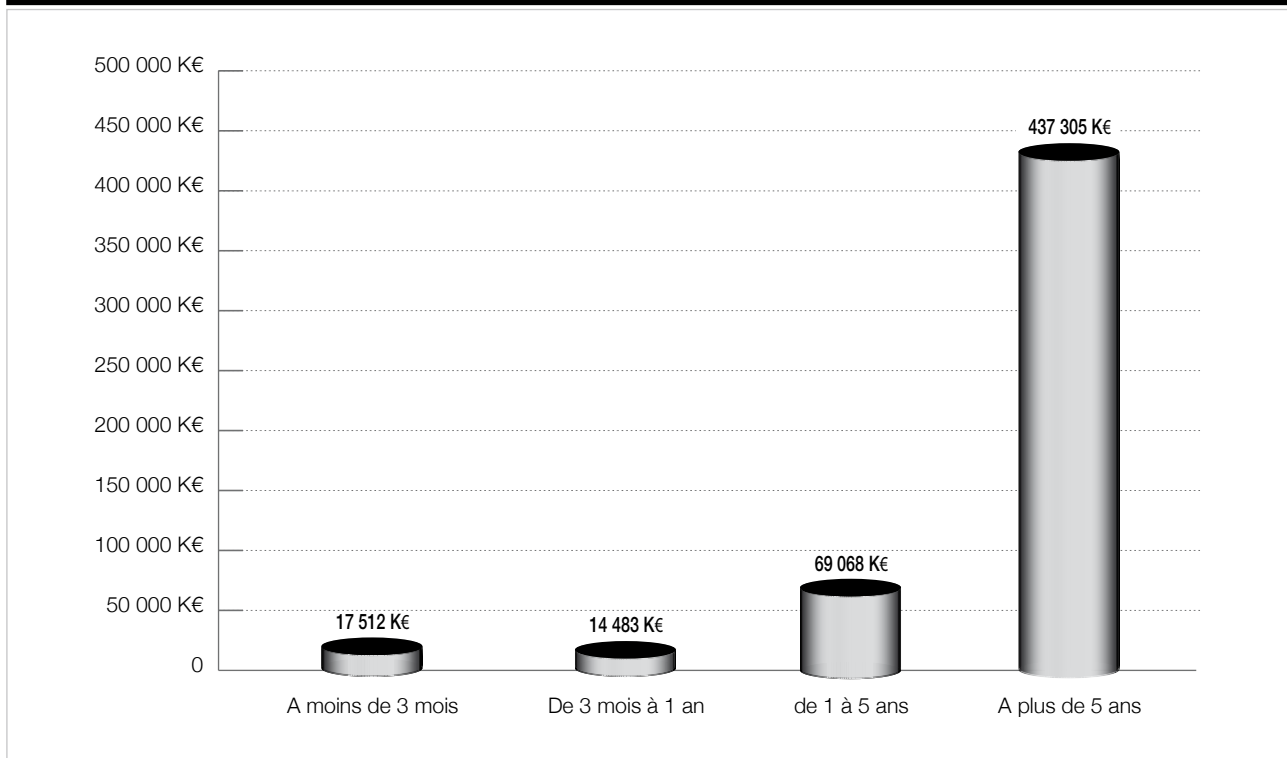
Les faits générateurs relatifs aux clauses de défauts et d'exigibilité anticipée ne sont pas détaillés ici, leur probabilité d'occurrence étant très marginale.

L'échéancier des dettes est présenté en Note 10 des annexes aux comptes consolidés au paragraphe 20.3. « Règles et méthodes comptables, annexes et notes explicatives » et repris ci-après :



25, Rue des Pyramides

Table 12. Échéance des emprunts du Groupe au 31 décembre 2010



Au cours de l'exercice 2011, SIIC de Paris doit faire face à des échéances de remboursement d'emprunts et de dettes financières de 31.995 K€ à comparer à 17.832 K€ en 2010.

Les emprunts à vue, à échéance de moins de 3 mois, sont constitués par :

- Le découvert autorisé à SIIC de Paris 8^{ème} par Banque Palatine qui présente, au 31 décembre 2010, une position de (15.139 K€) ;
- (2.359 K€) sur l'un des comptes titres ouverts chez ODDO ;
- (14 K€) d'amortissement des prêts Eurohypo.

Les emprunts à terme, à échéance de 3 mois à 1 an, sont constitués par :

- L'amortissement du prêt de 545.000 K€ du pool bancaire Caja Madrid pour 12.654 K€ ;
- L'amortissement des prêts Eurohypo pour 1.829 K€.

En vue des échéances du groupe SIIC de Paris pour l'exercice 2011, SIIC de Paris 8^{ème} a décidé de substituer à partir du 1^{er} janvier 2011 son découvert autorisé par un crédit moyen terme à remboursement in fine d'un montant de 20.000 K€ auprès de Banque Palatine pour une durée de 36 mois, utilisable par des tirages successifs d'un montant minimum de 1.000 K€. L'emprunt porte intérêts au taux Euribor 3 mois majoré d'un spread de 1,70 % l'an, calculé trimestriellement.



4.2.2. 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 œuvre 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 conclus 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 œuvre, il a été établi que ces derniers répondaient aux critères d'éligibilité de la comptabilité de couverture. Au 31 décembre 2010, l'efficacité de la couverture a été évaluée à 100 % par un cabinet indépendant. Le montant nominal total de la couverture constituée de ces 8 swaps s'élève à 310,8 M€. À cette date, leur juste valeur est estimée à (27.951 K€). L'incidence sur le compte de résultat de l'exercice de l'activité de ces 8 swaps est une charge de (11.948 K€).

A titre d'information, il est ici précisé que le taux de refinancement net de l'exercice 2010 s'est établi à 4,31 % au niveau social et à 4,34 % au niveau consolidé de SIIC de Paris.

Table 13. Présentation de la couverture du risque de taux au 31 décembre 2010

(En milliers d'euros)

	31/12/2010	31/12/2009
Dette brute à taux variable	504.640	522.420
Dette à taux fixe transformée en taux variable	0	0
Dette totale brute à taux variable	504.640	522.420
Swaps de taux	310.800	318.600
Dette brute à taux variable non swappée	20.292	20.969
Dette à taux variable non couverte	214.132	224.789

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 2010, et compte tenu des conditions contractuelles, en considérant le taux EURIBOR de décembre 2010 : 1,022 %, et le spread appliqué à chacun des emprunts, une variation de 1,0 % à la hausse de l'EURIBOR aurait un impact négatif de 1.102 K€ sur le résultat de l'exercice 2010. A contrario, une baisse des taux d'intérêts de 1,0 % aurait un impact positif de 1.099 K€ sur le résultat de l'exercice 2011.

Table 14. 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	31.995	69.068	437.305	538.368
Actifs financiers	27			27
Position nette avant gestion	31.968	69.068	437.305	538.341
Hors bilan	8.400	302.400		310.800
Position nette après gestion	23.568	(233.332)	437.305	227.541
% de couverture	26,28 %	437,83 %	0,00 %	57,73 %

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 45. « *Détail de l'endettement du Groupe SIIC de Paris au 31 décembre 2010* » du présent document de référence.

4.2.3. Risques de change

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

4.2.4. Risques sur actions

À l'exception de sa participation dans sa filiale SIIC de Paris 8^{ème}, le Groupe 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 de Banque Palatine uniquement.

Au 31 décembre 2010, les immobilisations financières des comptes sociaux de SIIC de Paris s'élèvent à 46.765 K€ et sont constituées majoritairement des titres SIIC de Paris 8^{ème}. Pour information, la valeur boursière des titres SIIC de Paris 8^{ème} détenus par SIIC de Paris s'élève à 98.159 K€.

_ ACTIONS SIIC DE PARIS 8^{ÈME}

La détention de 87,80 % du capital de SIIC de Paris 8^{ème} 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^{ème} 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^{ème} sont décrits dans le rapport de gestion et le document de référence de cette dernière.



_AUTRES VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

Le Groupe SIIC de Paris, à travers sa filiale SIIC de Paris 8^{ème}, avait souscrit, en octobre 2009, deux certificats de dépôt d'un montant total de 1,2 M€. Ces valeurs mobilières de placement avaient pour échéance avril 2010 et pour taux de rémunération contractuels les taux fixes de 1,21 % et de 1,25 %. Au 31 décembre 2010, la plus-value latente sur ces certificats de dépôt est de 4 K€. Les plus-values sur VMP autres que titres auto-détenus, s'élèvent à 72 K€ pour l'exercice 2010.

Il est indiqué que le risque concernant les actions COFITEM-COFIMUR évoqué dans le document de référence 2009 n'est pas repris dans le présent document de référence car le 19 février 2010, Cofitem-Cofimur a procédé au rachat des 7.779 titres reçus par SIIC de Paris au prix de 94,26 € l'action. Rappelons que ces titres avaient été reçus en échange de l'apport de branche d'activité de crédit-bail immobilier du 19 octobre 2006. La transaction totale s'est élevée à 731 K€ nets de frais. La cession n'a pas généré de profit ni de perte de cession dans le compte de résultat consolidé.

Il est précisé que le risque concernant les actions auto-détenues, évoqué dans le document de référence 2009, n'est pas repris dans le présent document de référence car l'Assemblée Générale Extraordinaire du 21 juin 2010 a décidé d'annuler, conformément aux dispositions de l'article L. 225-209 7^{ème} alinéa du Code de commerce, l'ensemble des 177.550 actions auto-détenues par SIIC de Paris.

4.2.5. Risques liés aux engagements pris par le groupe – Hors bilan

Les engagements hors bilan donnés sont constitués exclusivement des garanties consenties auprès des établissements de crédit pour un montant global de 518,1 M€. Ces garanties sont liées aux prêts hypothécaires consentis par Eurohypo lors de l'acquisition de 3 des immeubles de SIIC de Paris 8^{ème} 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. 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 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 2010 et ouverte jusqu'au 31 décembre 2010. Au 31 décembre 2010, la ligne de crédit Banque Palatine est utilisée à hauteur de 15.139 K€, à comparer à 4.152 K€ au 31 décembre 2009. Le risque de taux des engagements hors bilan reçus a été analysé précédemment au paragraphe 4.2.2. « *Risque de taux* ».

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* ».

Table 15. Récapitulatif des engagements hors-bilan au 31 décembre 2010

(Montants en milliers d'euros)

	31/12/2010	31/12/2009
Engagements donnés	518.078	536.203
Dont Engagements de garantie en faveur d'établissements de crédit	518.078	536.203
Engagements reçus	4.861	17.848
Dont Engagements de financement reçus d'établissements de crédit	4.861	17.848
Engagements sur contrats financiers à terme	310.800	318.600
Dont Contrats d'échange de taux d'intérêts (SWAPS)	310.800	318.600

4.3. Risques juridiques, réglementaires et fiscaux

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

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

4.3.2. 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.

Concernant le litige avec le locataire de la surface à usage d'hôtel du 12, boulevard Malesherbes, le jugement de l'audience du 19 mars 2010 a été rendu le 07 mai 2010 en fixant un prix de loyer proche de celui proposé par l'expert. Le locataire a ainsi été condamné à ce nouveau niveau de loyer jusqu'au terme de son bail et à un rappel sur les loyers précédents pour la période courant du 1^{er} mars 2006 au 30 juin 2010. SIIC de Paris a accepté ce jugement et le litige est clos.

Au 31 décembre 2010, le principal litige en cours porte sur l'un des deux locataires de l'immeuble situé 142, boulevard Haussmann. Ledit locataire, l'étude notariale Lasaygues preneur à bail de 886 m² sur les 2.101 m² que compte l'immeuble, a assigné la Société en nullité de bail au motif qu'il subsiste au rez-de-chaussée une surface d'habitation de 28 m², en contravention de l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation. L'indemnisation subséquente dont il fait la demande s'élève à 2.903 K€. Cette surface est l'ancienne loge de gardien, dont la destination n'avait pas été modifiée. La Société a effectué toute diligence auprès de la Mairie de Paris en vue de régulariser définitivement cette situation et a procédé, pour 75 K€, à un échange de commercialité qui a abouti au troisième trimestre 2010. L'affaire est pendante devant le Tribunal de Grande Instance de Paris et l'audience de clôture du 3 mars a fixé l'audience de plaidoirie au 3 mai 2011.

Un autre litige, concerne le second locataire de l'immeuble situé 142, boulevard Haussmann. Celui-ci a assigné en référé SIIC de Paris 8^{ème} en raison d'une mauvaise régulation de la température de ses bureaux par la climatisation de l'immeuble. La demande de la société correspondant à un montant total estimé de près de 1.000 K€. SIIC de Paris 8^{ème} conteste le montant de l'indemnité car les dysfonctionnements de la climatisation ont pour origine un mauvais cloisonnement des bureaux par la société concernée. Des rendez-vous d'expertise se sont tenus dans les locaux de la société concernée en décembre 2009 et en janvier 2010

pour la pose de capteur de températures dans les bureaux, afin d'examiner les désordres et dysfonctionnement allégués, en rechercher les causes, définir les solutions techniques à apporter et donner tous éléments techniques pour déterminer les responsabilités encourues. apporter et donner tous éléments techniques pour déterminer les responsabilités encourues. L'expertise est toujours en cours et une nouvelle réunion est prévue en mai 2011 après remise du rapport d'audit de la société d'ingénierie devant effectué un chiffrage des travaux à entreprendre.

Un nouveau différend opposant SIIC de Paris à un locataire du 2, rue du Quatre Septembre a pris forme au cours de l'exercice et est basé sur la contestation de la date de fin de bail et une demande de révision du loyer. Par acte extrajudiciaire de février 2010, SIIC de Paris a assigné le locataire devant le Tribunal de Grande Instance de Paris. Les conclusions du locataire ont été reçues en juillet et octobre 2010 et l'audience de plaidoirie fixée au 6 juin 2011, la procédure est donc toujours en cours à la date de dépôt du présent document de référence.

Au mois de mars 2010, le locataire de l'immeuble situé 10-12 rue de Tilsitt a notifié à SIIC de Paris une demande de révision fondée sur l'article L.145-39 du Code de commerce, déclarant que le loyer avait augmenté de plus d'un quart par rapport au prix de signature du bail en date du 2 novembre 2004. La Société ayant répondu que le loyer n'a pas augmenté de plus de 25% depuis sa dernière fixation, la demande de révision n'était donc pas fondée. Le locataire a abandonné cette procédure pour en entamer une seconde visant à contester, en vertu de L'article L.112-1 alinéa 2 du Code monétaire et financier, la clause d'indexation dudit bail. Une audience de mise en état a eu lieu le 9 février 2011 et la procédure est à ce jour pendante devant le Tribunal de Grande Instance de Paris. La Société estime que le locataire ne peut qu'être débouté de sa demande au regard des arguments invoqués.

À la connaissance de la Société, il n'existe pas, à la date d'enregistrement du présent document, d'autres litiges susceptibles d'avoir une incidence significative sur sa situation financière, son patrimoine, son activité et ses résultats. Il n'y a pas eu de changement significatif de la situation financière ou commerciale du groupe survenu depuis la fin du dernier exercice pour lesquels les états financiers vérifiés ont été publiés.



4.3.3. Réglementation et risques liés à son évolution

_RÉGLEMENTATION IMMOBILIÈRE ET DES BAUX COMMERCIAUX

Il existe en matière de baux commerciaux un nombre important de dispositions contractuelles d'ordre public relatives à la durée du bail, son renouvellement, le dépôt de garantie, l'indexation des loyers, etc. Plusieurs locataires de SIIC de Paris, 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.

4.3.4. Risques liés au régime SIIC

La Société a opté pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (ci-après « SIIC ») prévu à l'article 208 C du Code général des impôts avec effet au 1^{er} janvier 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 œuvre 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.

Il est notamment précisé que suite à l'émission de 15.476.190 actions nouvelles en date du 27 décembre 2010, en rémunération des apports de deux actifs par Société Foncière Lyonnaise, Réalia respecte le seuil de détention de 60 % institué par la Loi de Finances rectificative pour 2006 qui prévoyait que le capital ou les droits de vote des SIIC existantes ne devaient pas, à compter du 1^{er} janvier 2009, être détenus, directement ou indirectement, à hauteur de 60 % ou plus, par un ou plusieurs actionnaires agissant de concert (autres que d'autres sociétés SIIC).

L'entrée en vigueur de cette condition de détention avait été décalée au 1^{er} janvier 2010 afin de donner plus de temps aux SIIC qui ne respectaient pas encore cette condition pour pouvoir conserver leur régime d'exonération.

Hormis les exceptions limitativement prévues par la loi (conformément à l'article 208 C du Code Général des Impôts), le franchissement par l'un quelconque des actionnaires du seuil de 60% dans le futur entraînerait la sortie définitive du régime SIIC et les conséquences y afférentes.



4.4. Risques liés à la gouvernance de la Société

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

Les risques liés à l'influence exercée sur la société par son actionnaire de référence SIIC de Paris sont détaillés au paragraphe 18.3. « *Détention ou contrôle de SIIC de Paris* ».

4.4.2. 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 ».

4.5. Risques résultant de l'exercice par la Société de son activité

4.5.1. 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 et 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 œuvre 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.

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 quatre catégories de limitation contractuelle d'indemnité soit 19.900 K€, 49.900 K€, 93.000 K€ et 148.300 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.

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 Maiesherbes – Paris 17^{ème} 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^{er} arrondissement.

Au cours de l'exercice 2010, SIIC de Paris a souscrit une police « Responsabilité des Dirigeants » à compter du 1^{er} décembre 2010 qui garantit les dirigeants du Groupe SIIC de Paris dans une limite de 15.000 K€.

Au titre de l'exercice 2010, le Groupe SIIC de Paris a dépensé 0 K€ de primes d'assurance « dommage-ouvrage », 110 K€ de primes d'assurance « contrats multirisques » et 47 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.

Chapitre 5. Informations concernant SIIC de Paris

5.1. Histoire et évolution de la Société	48
5.1.1. Raison sociale et nom commercial	48
5.1.2. Lieu et numéro d'enregistrement	48
5.1.3. Date de constitution et durée de vie	48
5.1.4. Autres informations concernant SIIC de Paris	48
5.1.5. Événements importants dans le développement des activités de SIIC de Paris	49
5.2. Investissements	50
5.2.1. Principaux investissements réalisés au cours de l'exercice	50
5.2.2. Principaux investissements en cours et méthode de financement	51
5.2.3. Stratégie d'investissements et engagements fermes	51



5.1. Histoire et évolution de la Société

5.1.1. 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 ».

5.1.2. 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.

5.1.3. 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.

5.1.4. 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 et 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

_ 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^{er} janvier 2010, du seuil de détention de 60 % par un actionnaire unique, et comme prévu par l'article 208 C IV – Alinéa 2 du Code Général des Impôts, SIIC de Paris est sorti temporairement du régime SIIC sur l'exercice 2010. Se reporter également au paragraphe 4.3.4. « *Risques liés au régime SIIC* » pour plus de détails. Néanmoins, cette condition de détention étant respectée au 1^{er} janvier 2011, SIIC de Paris et sa filiale SIIC de Paris 8^{ème} ont réintégré le régime SIIC.



5.1.5. Événements 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^{ème} (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^{er} 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^{er} juillet 2006.

Août et Décembre 2006 : Acquisitions significatives de 4 immeubles de bureaux totalisant près de 45.000 m² portant la taille du patrimoine du Groupe SIIC de Paris à près de 130.000 m².

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 m² : « 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 m² 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 du régime SIIC suite au non-respect, au 1^{er} janvier 2010, du seuil de détention de 60 % par un actionnaire unique.

Décembre 2010 : Apport par Société Foncière Lyonnaise de deux actifs de bureaux situés dans le quartier d'affaires de La Défense pour une surface totale de 50.793 m².

Janvier 2011 : Retour au régime SIIC pour le Groupe SIIC de Paris et ses filiales cotées, suite à l'opération avec Société Foncière Lyonnaise et au respect du seuil de détention de 60 % par l'actionnaire Réalia.

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* ».

5.2.1. Principaux investissements réalisés au cours de l'exercice

_ACQUISITIONS

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010, SIIC de Paris ainsi que ses filiales n'ont procédé à aucune acquisition d'actifs.

L'Assemblée Générale Mixte des actionnaires de SIIC de Paris, réunie le 27 décembre 2010, a approuvé l'opération d'apport par Société Foncière Lyonnaise (SFL) à SIIC de Paris de deux immeubles situés dans le quartier d'affaires de La Défense. La valeur retenue pour les actifs apportés est de près de 286 millions d'euros. Il s'agit de l'actif « Les Miroirs », située 18, avenue d'Alsace - 92400 Courbevoie - La Défense et représentant 22.375 m² et la « Tour Coface », située 12, cours Michelet - 92800 Puteaux - La Défense et représentant 28.418 m².

_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 2010, à la cession de plusieurs actifs non stratégiques pour un montant total de 5.087 K€, dégageant une plus-value globale de 2.019 K€. Ce montant a été comptabilisé au poste « résultat de cessions des immeubles de placement » du compte de résultat.

En février 2010, SIIC de Paris a procédé à la cession, pour 2.582 K€ net vendeur, de l'immeuble situé 12, rue Le Chatelier - Paris 17^{ème} arrondissement, représentant 348 m² de bureaux. La plus-value ainsi générée dans les comptes s'est élevée à 706 K€.

Le programme de vente à la découpe des appartements du Belvédère situé 118-130, avenue Jean Jaurès - Paris 19^{ème} arrondissement, a permis la cession de 10 appartements, 9 caves et 11 parkings, pour un total de 2.505 K€ net vendeur. Cette opération a dégagé une plus-value dans les comptes de 1.313 K€.

Le 19 février 2010, Cofitem-Cofimur a procédé au rachat des 7.779 titres reçus par SIIC de Paris au prix de 94,26 € l'action. Rappelons que ces titres avaient été reçus en échange de l'apport de branche d'activité de crédit-bail immobilier du 19 octobre 2006. La transaction totale s'est élevée à 731 K€ nets de frais. La cession n'a pas généré de profit ni de perte de cession dans le compte de résultat consolidé.

_INVESTISSEMENTS

Comme décrit au paragraphe 6.1.2. « *Activité technique* », les travaux réalisés au cours de l'exercice 2010 ont totalisé 10.639 K€ de dépenses d'investissement (hors opération d'apport) avec notamment :

- Au 8-22, rue François Ory, l'opération de développement s'est terminée au cours de l'exercice 2010 avec des investissements de 7.671 K€ ;
- Au 129, boulevard Malesherbes, des travaux de rénovation lourde, concernant une surface de 1.281 m², ont été finalisés avec des investissements de 2.334 K€ ;
- Au 2, place Maurice Quentin, un remplacement des équipements de climatisation pour 193 K€ ;
- Au 8, rue Lavoisier, des travaux d'équipements de chauffage pour 143 K€ ;
- 85 K€ de travaux de ravalement au 61-63, rue des Belles Feuilles, 66 K€ de travaux d'aménagements au 142, boulevard Haussmann, 65 K€ de frais d'études au 163, boulevard Malesherbes et 83 K€ d'aménagements divers sur 7 autres actifs du patrimoine.

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, dont 3.135 K€ avaient été versés en 2009 en avances et acomptes, 4.382 K€ ont été dépensés sur la trésorerie de l'exercice 2010, et 3.122 K€ de dettes fournisseurs (principalement de factures non parvenues) restent à payer au cours de l'exercice 2011. Concernant les flux de trésorerie des activités d'investissement dédiés aux travaux, SIIC de Paris a également participé pour 37 K€ à certains travaux de locataires.

Des investissements de 80 K€, qui concernent du matériel informatique, ont été réalisés au cours de l'exercice 2010.

5.2.2. Principaux investissements en cours et méthode de financement

Les investissements auxquels la Société procède actuellement sont ceux relatifs aux travaux de rénovation récurrents dans ses immeubles et les travaux de rénovation lourde repris à la Table 22 du présent document de référence. L'intégralité de ces investissements est financée sur la trésorerie disponible du Groupe.

Au 31 décembre 2010, il n'y a pas d'opération de rénovation en cours. Néanmoins, SIIC de Paris prévoit les opérations de rénovation suivantes au cours de l'exercice 2011 :

Actif	Secteur	Surface rénovée / restructurée prévue	Livraison	Loyer moyen attendu	Investissement total	Investissements engagés sur 2010
163, boulevard Malesherbes 75017 Paris	QCA	1.613 m ²	T2 2012	575 € / m ²	4,9 M€	65 K€
2, rue du Quatre Septembre 75002 Paris	QCA	3.868 m ²	T3 2011	575 € / m ²	1,6 M€	0 K€
Les Miroirs - 18, avenue d'Alsace 92400 Courbevoie - La Défense	Péri-Défense	22.375 m ²	T4 2012	450 € / m ²	28 M€	0 K€

Pour l'exercice 2011, SIIC de Paris s'est engagé dans le cadre de la rénovation continue de son patrimoine, sur un budget total de travaux de 1.461 K€ :

- 695 K€ auprès de son gestionnaire technique, Telmma, dans le cadre de l'entretien courant de 6 immeubles ;
- 567 K€ auprès de son gestionnaire technique BNP Paribas REPM dans le cadre de l'entretien courant de 7 immeubles ;
- 199 K€ auprès de divers gestionnaire techniques dans le cadre de l'entretien courant de 5 actifs.

L'intégralité de ces investissements sera financée sur la trésorerie disponible du Groupe.

Les travaux de rénovation sont décrits par ailleurs au paragraphe 6.1.2. « *Activité technique* » du présent document de référence.

5.2.3. Stratégie d'investissements et engagements fermes

En ce qui concerne les nouvelles acquisitions ou cessions, SIIC de Paris confirme sa volonté de poursuivre la mise en œuvre de sa stratégie d'investissement dans les immeubles de bureaux situés dans les meilleurs quartiers d'affaires de Paris, notamment suite à l'opération d'apport par Société Foncière Lyonnaise à SIIC de Paris, opération qui permet à SIIC de Paris de recouvrer le bénéfice du régime SIIC à compter du 1^{er} janvier 2011. SIIC de Paris confirme qu'elle n'a pas, à cette date, pris d'engagements fermes en ce qui concerne l'acquisition ou la cession d'actifs.

Concernant l'exercice 2011, SIIC de Paris n'a pas, à la date de dépôt du présent document de référence, pris d'engagements fermes sur un quelconque investissement.

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.



Chapitre 6.

Aperçu

des activités

6.1. Principales activités	54
6.1.1. Activité patrimoniale	54
6.1.2. Activité technique	60
6.1.3. Activité de commercialisation.....	62
6.1.4. Activité locative	63
6.2. Principaux marchés	68
6.2.1. Les marchés sur lesquels SIIC de Paris intervient	68
6.2.2. Le marché de bureaux en Ile-de-France	69
6.3. Événements exceptionnels ayant influencé l'activité	70
6.4. Degré de dépendance de SIIC de Paris à l'égard des baux commerciaux	71
6.5. Position concurrentielle de SIIC de Paris	71
6.5.1. Parmi les acteurs du marché de bureaux en Ile-de-France.....	71
6.5.2. Au sein du compartiment SIIC	71
6.6. Stratégie et vision d'entreprise	73



6.1. Principales activités

S IIC 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 193.188 m² valorisé à 1.511 M€ (valorisation droits inclus). Il est composé de 39 actifs, dont 37 actifs d'immeubles et 2 ensembles de parkings, localisés pour 56 % dans Paris et 33 % dans le quartier d'affaires de La Défense. Il est constitué pour 97 % de surfaces de bureaux. Grâce à un programme de rénovation régulier mené depuis quelques années et une commercialisation efficace (10.939 m² commercialisés en 2008, 19.746 m² en 2009 et 28.116 m² en 2010), le patrimoine du Groupe SIIC de Paris présente au 31 décembre 2010, un faible taux de vacance de 3,36 %.

Malgré une gestion dynamique de son patrimoine, les loyers, en base annuelle sont en baisse de 6,0 % à périmètre constant par rapport à l'exercice précédent. Cette baisse est principalement due à la non-commercialisation de certaines surfaces devenues vacantes au cours de l'exercice en raison de projets de rénovation et à l'effet négatif de l'indexation des loyers aux deuxième et troisième trimestres 2009, dont les valeurs s'établissent respectivement à (4,10 %) et (5,77 %).

La répartition sectorielle des locataires du Groupe fait apparaître une forte diversité des sources de revenus et permet de limiter l'exposition aux aléas économique pouvant toucher certains secteurs d'activité.

6.1.1. Activité patrimoniale

_ VALORISATION DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2010, le patrimoine du Groupe SIIC de Paris représente une surface totale de 193.188 m² composée de 37 actifs et 2.304 parkings.

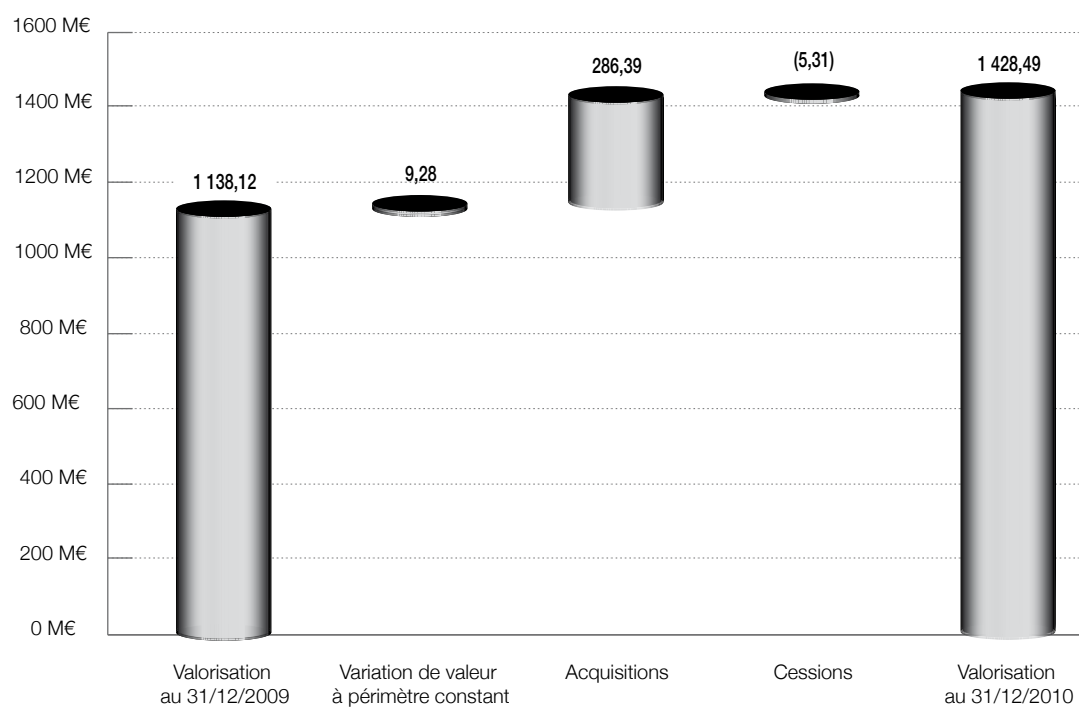
Au 31 décembre 2010, la valeur hors droits du patrimoine du Groupe s'établit à 1.428,5 M€ selon les expertises réalisées par CB Richard Ellis. Cette valorisation prend en compte les deux actifs de bureaux apportés par Société Foncière Lyonnaise pour 286.390 K€, la variation de valeur à périmètre constant pour 9.282 K€ et les cessions de l'exercice 2010 qui ont porté sur un total de 5.306 K€ et se décomposent comme suit :

- En février 2010, SIIC de Paris a procédé à la cession, pour 2.582 K€ net vendeur, de l'immeuble situé 12, rue Le Chatelier - Paris 17^{ème} arrondissement, représentant 348 m² de bureaux. La plus-value ainsi générée dans les comptes s'est élevée à 706 K€.
- Le programme de vente à la découpe des appartements du Belvédère situé 118-130, avenue Jean Jaurès - Paris 19^{ème} arrondissement, a permis la cession de 10 appartements, 9 caves et 11 parkings, pour un total de 2.505 K€ net vendeur. Cette opération a dégagé une plus-value dans les comptes de 1.313 K€.

Cette valorisation (hors droits) au 31 décembre 2010 traduit une hausse brute de 25,5 %, soit de 290,37 K€, et une variation positive à périmètre constant de 0,8 % par rapport au 31 décembre 2009. Cette variation de valeur à périmètre constant est le constat de la reprise de la légère inflexion des taux de capitalisation à fin 2010. En 2010, l'évolution des taux de capitalisation constatée est de l'ordre de 10 à 15 points de base sur la zone de Paris - Ile de France.



Table 17. Évolution de la valeur du patrimoine du Groupe SIIC de Paris au cours de l'exercice 2010





__ RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE ET SECTORIELLE DU PATRIMOINE

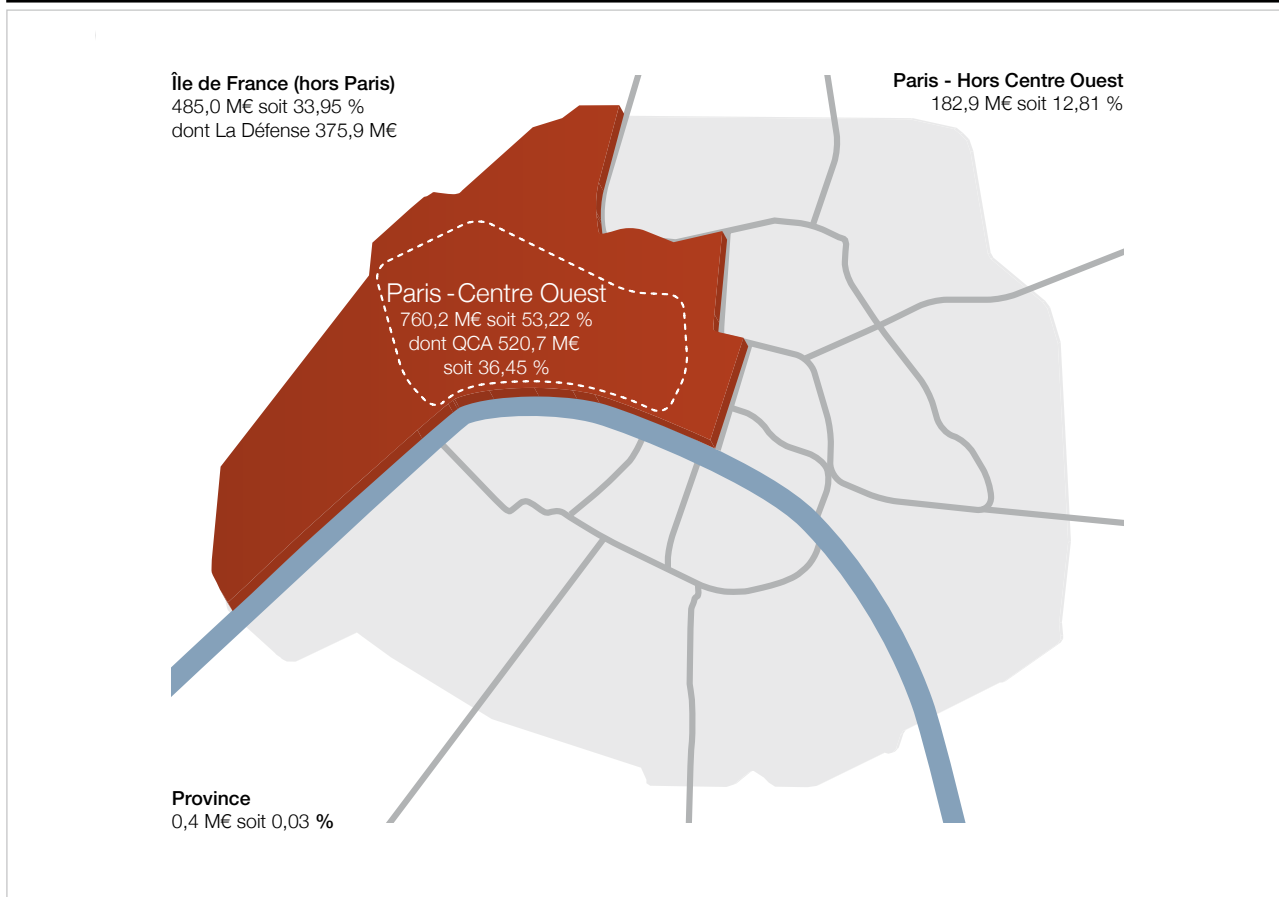
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

Le patrimoine du Groupe SIIC de Paris est concentré massivement à Paris et dans le quartier d'affaires de La Défense où 92 % des actifs sont situés. Concernant le patrimoine parisien et en termes de valorisation des actifs, 53 % des actifs sont localisés dans la zone de Paris Centre Ouest, avec 37 % des actifs 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, 2, rue du Quatre Septembre face au Palais Brongniart et le siège du Groupe au 22-24, place Vendôme.

Les autres secteurs parisiens totalisent 13 % de la valeur du patrimoine, les deux actifs significatifs étant l'ex-siège de Canal-Plus sur le Quai André Citroën - Paris 15^{ème} arrondissement, et le siège de Lafarge, situé 61-63, rue des Belles Feuilles - Paris 16^{ème} arrondissement.

Le solde, soit 34 % de la valeur du patrimoine du Groupe SIIC de Paris, correspond à des immeubles situés dans l'ouest Francilien, les plus importants étant les actifs situés dans le quartier d'affaires de La Défense et notamment l'immeuble « Le Guynemer » acquis en septembre 2007, et les immeubles apportés par SFL en décembre 2010 : la Tour Les Miroirs et la Tour Coface.

Table 18. Répartition géographique du patrimoine du Groupe SIIC de Paris



RÉPARTITION SECTORIELLE

SIIC de Paris confirme le positionnement du Groupe en tant que foncière spécialiste des actifs de bureaux qui représentent 97,20 % des surfaces, soit 187.781 m², et 97,41 % 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 correspondent exclusivement aux « pieds d'immeubles » de 6 actifs à usage principal de bureaux. Elles restent très marginales et représentent : 1,13 % des surfaces soit 2.187 m² et 1,49 % de la valeur totale du patrimoine :

- 87 m² de surface située au 39, avenue Pierre 1^{er} de Serbie - Paris 8^{ème} arrondissement ;
- 150 m² de surface située au 12, boulevard Malesherbes - Paris 8^{ème} arrondissement ;
- 184 m² de surface située au 22-24, place Vendôme / 31-33, rue Danielle Casanova - Paris 1^{er} arrondissement ;
- 275 m² de surface située au 14, rue de Tilsitt - Paris 8^{ème} arrondissement ;
- 646 m² de surface située au 2, rue du Quatre Septembre - Paris 2^{ème} arrondissement ; et
- 845 m² de surface située au 2, place Maurice Quentin - Paris 1^{er} arrondissement.

Les surfaces résidentielles représentent 1.207 m² soit 0,62 % des surfaces totales et 0,63 % de la valeur totale du patrimoine droits inclus ; elles sont représentées par :

- 54 m² de surface résidentielle et 8 parkings dans l'immeuble situé au 118-130, avenue Jean Jaurès - Le Belvédère, Paris 19^{ème} arrondissement ; en cours de cession, et
- 1.153 m² 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^{ème} arrondissement.

Les biens affectés aux « Autres usages » représentent 1,04 % des surfaces soit 2.013 m² et seulement 0,47 % de la valeur totale du patrimoine ; elles correspondent principalement à :

- 163 m² de surface d'entrepôts pour l'actif « Les Cadestaux » à Vitrolles ;
- 1.850 m² de surface de l'immeuble situé au 12, boulevard Malesherbes où se trouve l'hôtel Waldorf.

Table 19. Répartition du patrimoine en pourcentage de la surface totale par typologie d'actif

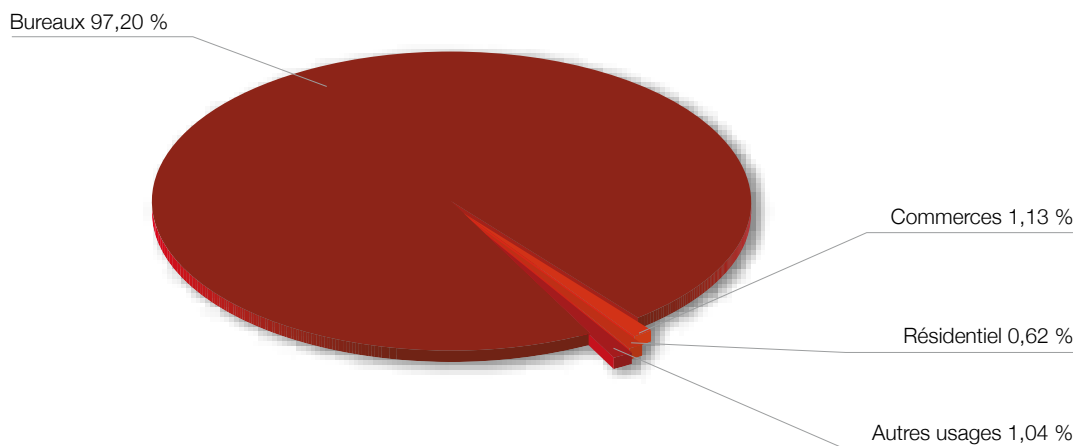
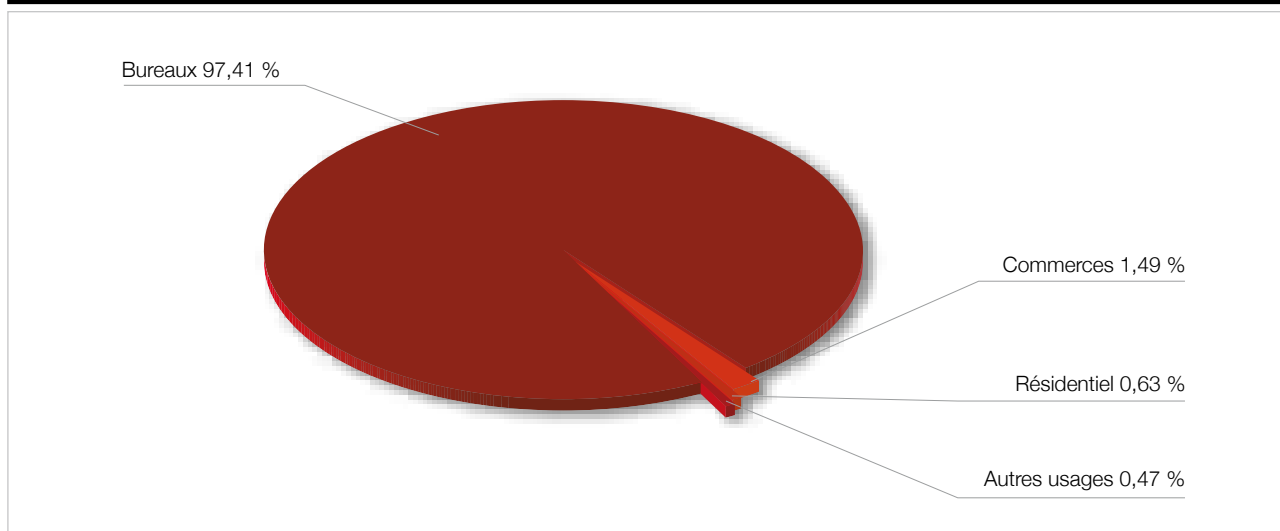


Table 20. Répartition du patrimoine en pourcentage de la valeur totale par typologie d'actif



_ TAUX DE VACANCE

Au 31 décembre 2010, le taux de vacance (en % de la surface totale et hors vacance technique) s'établit à 3,36 %, contre 3,68 % au 31 décembre 2009 et ce, compte tenu de la commercialisation du 129, boulevard Malesherbes et de l'apport de deux actifs de Société Foncière Lyonnaise.

La vacance (hors vacance technique) représente 6.483 m² et correspond à :

- L'actif situé au 191, avenue du Général Leclerc à Viroflay, pour 2.540 m²,
- L'actif situé 17, rue Louis Rouquier à Levallois représentant 1.450 m²,
- Une partie de l'immeuble situé au 52, avenue des Champs Pierreux à Nanterre, pour 1.135 m²,
- Une partie de l'actif situé au 63, bis boulevard Bessières, pour 477 m²,
- Une surface de 398 m² située au 30, rue Notre-Dame des Victoires,
- Trois locaux commerciaux représentant une surface totale de 272 m² situés au 2, place Maurice Quentin,
- Deux appartements représentant une surface totale de 211 m² situés au 14, rue de Tilsitt.

D'après les analyses CBRE et les données du Panel Immostat à fin décembre 2010, 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 5,3 % et 6,8 %. Pour le Groupe SIIC de Paris, ce taux s'établit entre 1,30 % et 3,93 %, et à 3,36 % en global au 31 décembre 2010 contre entre 0,44 % et 3,7 %, et à 3,68 % en global au 31 décembre 2009.

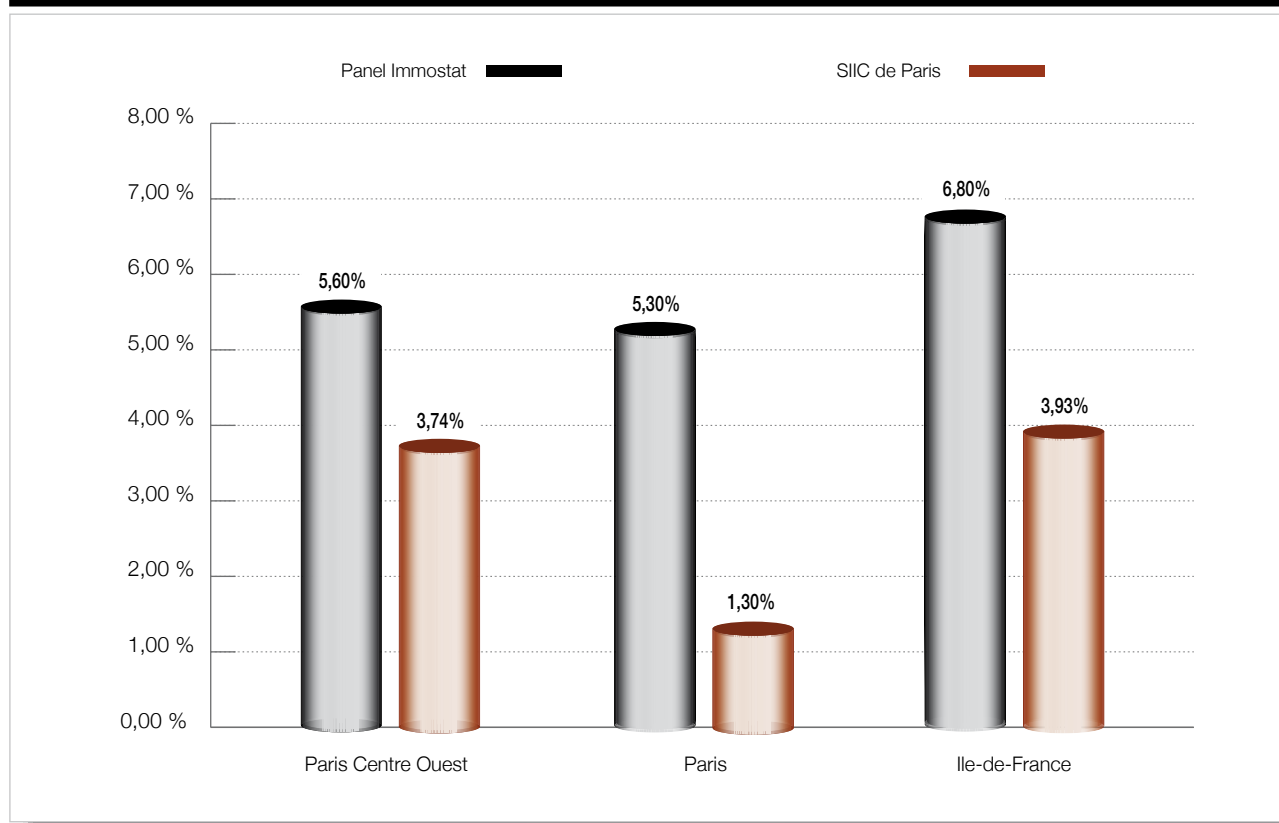


36, Rue de Naples



Le montant total des loyers potentiels sur les locaux vacants (hors vacance technique) est valorisé à 1.734 K€ en valeur locative de marché contre 1.128 K€ en 2009. Le taux de vacance financière (montant des loyers potentiels sur les locaux vacants / montant des loyers SIIC de Paris en base annuelle) est de 2,37 % au 31 décembre 2010 contre 1,72 % au 31 décembre 2009.

Table 21. 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^{ème} trimestre 2010
Données SIIC de Paris hors vacance technique au 31 décembre 2010

La vacance technique représente 27.856 m² ou 14,42 % du patrimoine et se rapporte à trois actifs :

- L'actif « Les Miroirs » situé à Courbevoie, qui représente 22.375 m²,
- L'immeuble situé 2, rue du Quatre Septembre, pour 3.868 m²,
- L'immeuble situé au 163, boulevard Malesherbes, pour 1.613 m².



6.1.2. Activité technique

_ OPÉRATION DE DÉVELOPPEMENT ET TRAVAUX DE RÉNOVATION

Au cours de l'exercice 2010, le Groupe SIIC de Paris a continué sa politique de valorisation du patrimoine grâce notamment à la rénovation de ses actifs. Les investissements de 10.639 K€ correspondant à ces opérations, décrites ci-après, ont été autofinancés par le Groupe.

Les deux principales opérations concernent l'opération de développement d'un immeuble à Montrouge et la restructuration de l'immeuble situé 129, Boulevard Malesherbes :

- L'opération de développement du 8, rue François Ory à Montrouge s'est achevée au cours du 1^{er} trimestre 2010. L'immeuble, hors restaurant d'entreprise, a été réceptionné et mis en service le 11 mars 2010. Les derniers aménagements concernant le restaurant d'entreprise ont été effectués au cours du quatrième trimestre 2010. Les investissements de l'exercice pour cet actif totalisent 7.671 K€. L'immeuble a été entièrement loué au groupe de presse Mondadori sur la base d'un bail de 9 ans fermes en date de prise d'effet du 1^{er} janvier 2011.
- Le Groupe SIIC de Paris a poursuivi la restructuration de l'immeuble situé 129, Boulevard Malesherbes dans le 17^{ème} arrondissement, représentant une surface de 1.281 m². La levée des réserves a été effectuée au cours du quatrième trimestre 2010 et les investissements de l'exercice pour cet actif totalisent 2.334 K€. Un bail de 12 ans, dont 9 ans fermes, à effet du 1^{er} décembre 2010, a été signé le 22 octobre 2011 avec une société d'informatique.

Hormis ces opérations, un total de 634 K€ a été investi au cours de l'exercice 2010 dont notamment :

- 193 K€ dans le cadre du remplacement du transformateur électrique au 2, place Maurice Quentin ;
- 143 K€ dans le cadre du remplacement du groupe froid au 8, rue Lavoisier ;
- Au 61-63, rue des Belles Feuilles : des travaux de ravalement ont été engagés au cours du 4^{ème} trimestre 2010 pour 85 K€ ;
- 66 K€ pour la création d'un bloc sanitaire et l'installation d'un contrôle d'accès au 142, boulevard Haussmann ;
- Au 163, boulevard Malesherbes : des travaux de rénovation lourde, concernant une surface de 1.613 m², débuteront au cours du 1^{er} semestre 2011. Des frais d'études de 65 K€ ont été engagés ;
- Au 39, avenue Pierre 1^{er} de Serbie, 32 K€ de travaux concernant les équipements de climatisation et de chauffage ;
- Au 36, rue de Naples, des travaux concernant la climatisation ont été effectués pour un montant de 26 K€ ;
- Divers travaux ont été effectués au 22-24, Place Vendôme, 36, rue de Liège, au 141, boulevard Haussmann et au 73, rue d'Anjou pour 25 K€.

PRÈS DE 29.000 M² DE PROJETS DE RÉNOVATION

Au cours de l'exercice 2011, SIIC de Paris prévoit également la restructuration des 3 actifs classés en vacance technique :

- Au 163, boulevard Malesherbes, il est prévu une restructuration complète de l'actif équivalente à celle effectuée sur l'actif situé au 129, boulevard Malesherbes pour un budget de 4,9 M€ ;
- Au 2, rue du Quatre Septembre, une restructuration / paysagisme du porche d'entrée, de la cour intérieure et du hall du rez-de-chaussée est prévue ainsi qu'un décroissement et la pose de faux planchers et faux plafonds sur les 7 étages de l'actif. Le budget des travaux est estimé à 1,6 M€ ;
- Concernant l'actif « Les Miroirs », il est prévu une rénovation des lots architecturaux des plateaux de bureaux et la vérification des organes techniques et de façade, le remplacement des terminaux électriques et chauffage / ventilation / climatisation, ainsi que la rénovation des espaces communs de réception (hall et paliers d'étages). En sus, il sera réalisé une rénovation « structurante », intégrant le remplacement de l'installation et des équipements de climatisation et d'électricité. Le budget des travaux est estimé à environ 25,0 M€ hors honoraires.

Table 22. Récapitulatif des principaux projets de rénovation envisagés au cours des prochains exercices

Actif	Secteur	Surface rénovée / restructurée prévue	Livraison	Loyer moyen attendu
163, boulevard Malesherbes 75017 Paris	QCA	1.613 m ²	T2 2012	575 € / m ²
2, rue du Quatre Septembre 75002 Paris	QCA	3.868 m ²	T3 2011	575 € / m ²
Les Miroirs - 18, avenue d'Alsace 92400 Courbevoie - La Défense	Péri-Défense	22.375 m ²	T4 2012	450 € / m ²

La rénovation de ces immeubles permet à SIIC de Paris d'envisager une hausse importante des loyers avec plus de 14,3 M€ de loyers supplémentaires en année pleine. L'ensemble des rénovations effectué par SIIC de Paris contribue également à la hausse de la valeur patrimoniale des actifs.



6.1.3. Activité de commercialisation

Au cours de l'exercice 2010, SIIC de Paris a commercialisé un total de 28.116 m² de surface en comparaison de 3.209 m² en 2009, 10.939 m² en 2008 et 16.140 m² en 2007. La commercialisation, après des opérations de rénovation ou de développement, représente 16.828 m² de surface :

- L'immeuble de bureaux de Montrouge représentant 14.089 m², dont l'opération de développement a été réceptionnée en mars 2010 : un bail ferme de 9 ans a été signé en date du 25 mars 2010, à effet du 1^{er} janvier 2011 et pour loyer annuel de 5,9 M€, soit un loyer annuel moyen de 390 € / m².
- L'immeuble situé 129, boulevard Malesherbes représentant 1.281 m², dont les travaux ont été finalisés au cours du troisième trimestre 2010 ;
- Deux surfaces rénovées au cours de l'exercice 2010 représentant 710 m² au 92, avenue de Wagram - Paris 17^{ème} arrondissement ;
- Quatre surfaces totalisant 454 m² de l'actif situé 30, rue Notre-Dame des Victoires rénové au cours du 1^{er} trimestre 2010 ;
- Une surface de 295 m² située au 39, avenue Pierre 1^{er} de Serbie : le 05 mars 2010, un bail de 9 ans dont 6 ans fermes a été signé.

Les surfaces commercialisées, sans avoir fait l'objet de travaux avant la signature d'un nouveau bail, représentent 11.287 m² dont :

- Au 2, place Maurice Quentin, un bail de 12 ans fermes a été signé avec le Centre National d'Etudes Spatiales (CNES), le 03 novembre 2010 avec une prise d'effet rétroactive du bail au 1^{er} juillet 2009, pour une surface totale de 9.188 m².
- Au 43-47, avenue de la Grande Armée, 900 m² ont été commercialisés, à compter du 1^{er} novembre 2010,

suite au départ du précédent locataire au 31 octobre 2010 ;

- Au 92 avenue de Wagram, 773 m² ont été commercialisés auprès de Sony Computer déjà occupant des lieux ;
- Trois surfaces de commerces situés au 2, place Maurice Quentin représentant un total de 268 m² ;
- Une surface de 158 m² de l'actif situé au 22-24, place Vendôme / 31-33, rue Danielle Casanova.

Concernant la re-commercialisation, à l'inverse de 2009, une hausse de plus de 16,3 % a été constatée sur les loyers contractés au cours de l'exercice 2010 par rapport aux baux initialement en place. Toutefois, ce résultat est à modérer par le fait que le nouveau contrat de location signé avec le CNES prévoit un montant de loyer facial supérieur de 31 % au précédent. Ainsi, si ce bail est exclu de l'assiette de calcul, il en découle la constatation d'une réduction de 15,4 % de la valeur faciale du revenu généré par les nouvelles locations, ce qui reste à la baisse de 19,7 % constatée en 2009.

L'activité de commercialisation de première commercialisation après travaux suit la même tendance haussière et génère une amélioration du montant facial des loyers de l'ordre de 13 % par rapport aux derniers loyers enregistrés sur ces mêmes surfaces avant rénovation. Il est ici précisé que l'immeuble situé 8, rue François Ory à Montrouge n'entre pas dans l'assiette de calcul de ce pourcentage, s'agissant de travaux de développement d'un nouvel ensemble immobilier.

Ainsi les 28.116 m² de surfaces commercialisées au cours de l'exercice 2010 ont généré un montant total de loyers de 10.283 K€ en valeur annualisée, en progression de 8,4 % par rapport aux précédents loyers.





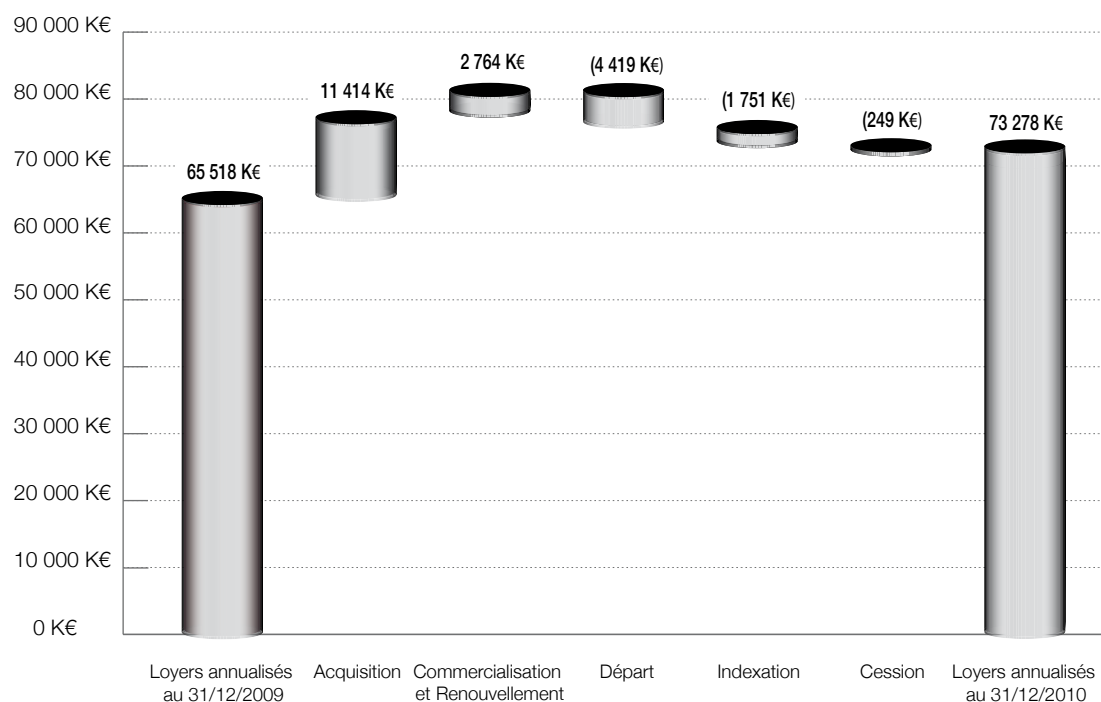
6.1.4. Activité locative

ÉVOLUTION DES LOYERS

En comparaison absolue, les loyers, en base annuelle, ont globalement augmenté entre 2009 et 2010 de 11,84 % passant de 65.518 K€ à 73.278 K€. La hausse est principalement due à l'effet des acquisitions (actifs apportés par SFL) qui intervient pour 11.414 K€.

À périmètre constant, ou hors cessions et acquisitions de l'exercice 2010, les loyers sont en baisse de (5,96 %). Cette baisse est principalement due à la non commercialisation de certaines surfaces devenues vacantes au cours de l'exercice en raison de projets de rénovation, par exemple l'actif du 2, rue du Quatre Septembre a été libéré au cours de l'exercice 2010 et sera rénové au cours de l'exercice 2011. Ainsi les départs de locataires totalisent (4.419 K€) de réduction de loyers, compensé en partie par la commercialisation de surface vacante ou devenue vacante au cours de l'exercice, qui a permis une hausse des loyers de 2.764 K€. Enfin, l'effet négatif de l'indexation des loyers intervient pour (1.751 K€) dans la baisse des loyers.

Table 23. Évolution des loyers du Groupe SIIC de Paris au cours de l'exercice 2010



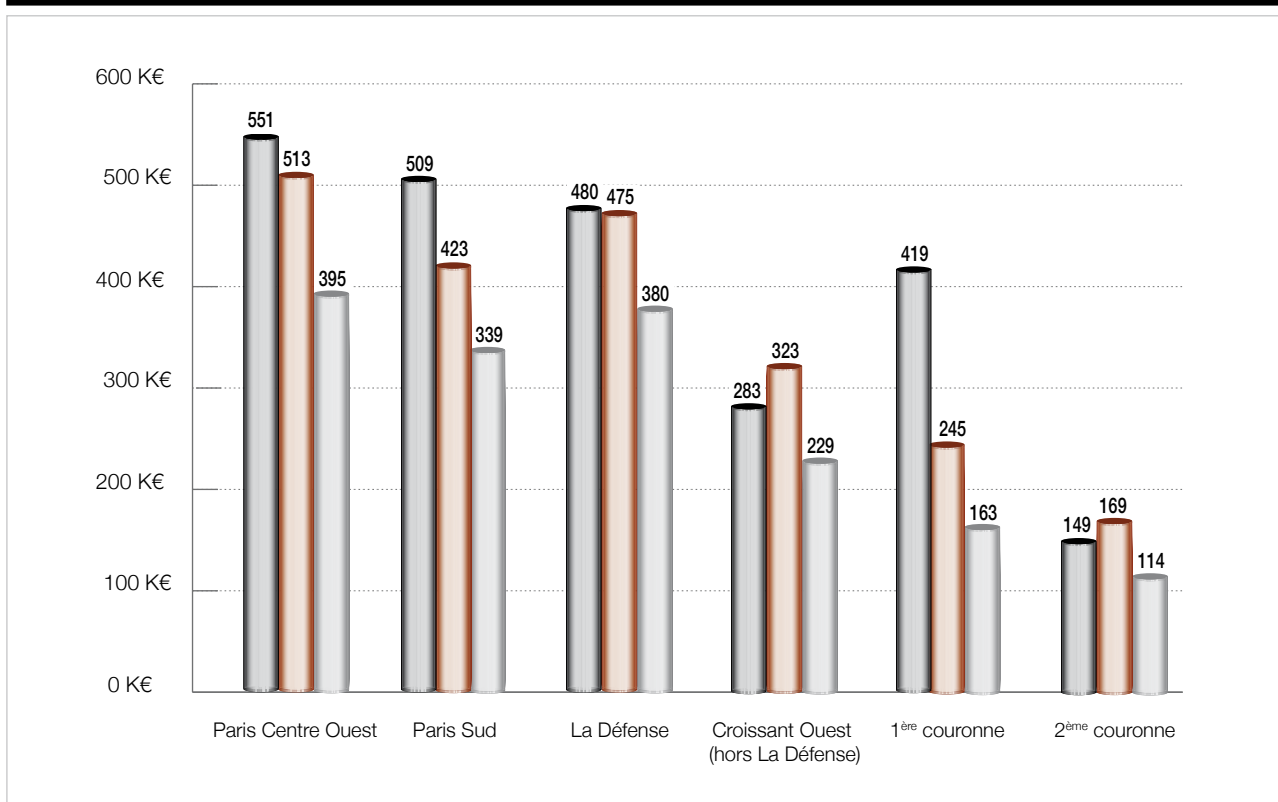
VALEURS LOCATIVES

Au 31 décembre 2010, les valeurs locatives de marché des immeubles de bureaux détenus par le 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 43 % du patrimoine, les valeurs locatives moyennes de marché s'établissent à 513 € par m² pour les bureaux neufs ou restructurés alors même que les valeurs du patrimoine du Groupe SIIC de Paris s'élèvent à 551 € par m².

Concernant le quartier d'affaires de La Défense, où se concentre 33 % du patrimoine, les valeurs locatives de SIIC de Paris s'établissent à 480 € par m², soit légèrement supérieures en comparaison des moyennes de marché pour les bureaux neufs ou restructurés.

Table 24. 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 – 4^{ème} trimestre 2010



92, Avenue de Wagram

ÉVOLUTION PRÉVISIBLE DES LOYERS

À périmètre constant, SIIC de Paris estime la progression de ses loyers en valeurs annualisées à environ 20 % pour l'exercice 2011. 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 hausse moyenne de 2 % de l'ICC. Toutefois cette hausse importante est essentiellement due à l'acquisition en fin d'année 2010 de l'immeuble Coface auprès de la Société Foncière Lyonnaise.

Contrairement à l'année précédente, il n'y a pas eu en 2010 de renégociations, effectuées à la demande du locataire sur la base des dispositions de l'article L. 145-39 du Code de commerce relatives à la clause d'échelle mobile. Il est toutefois à signaler que SIIC de Paris compte deux demandes de révision émanant de locataires, dont une est sans cause et la seconde est en cours de négociation. SIIC de Paris, dans sa recherche constante de sécurisation de ses revenus et en contrepartie de cette baisse de loyer, négociera un allongement ferme de la durée du bail.

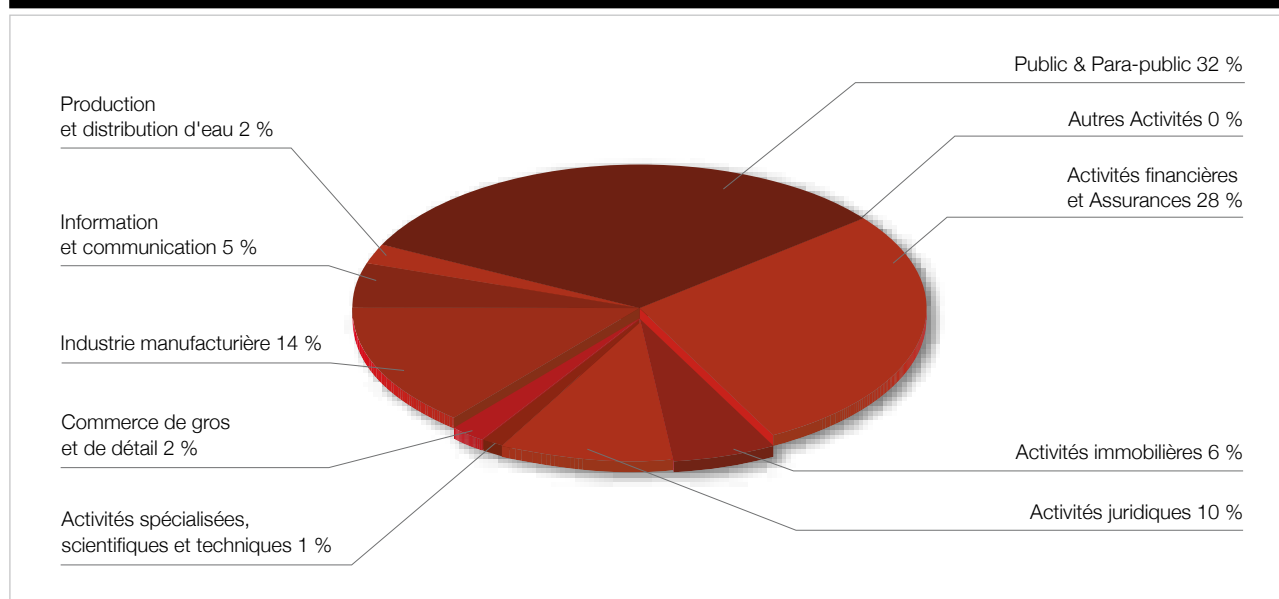
Répartition des locataires

Au 31 décembre 2010, le patrimoine immobilier du Groupe SIIC de Paris était occupé par un total de 137 locataires (hormis l'indivision de l'immeuble situé 191, rue d'Aubervilliers) dont 31 locataires qui ne louent que des parkings, 17 locataires de commerces et 1 hôtel, 11 locataires résidentiels et 77 locataires de bureaux. Les loyers provenant des surfaces de « Bureaux » représentent 97,9 % des loyers totaux en base annualisée.

A la fin de l'exercice 2010, le premier locataire de la Société représentait 16 % des loyers annuels du Groupe. Il est également précisé que les 5 premiers locataires représentent 55 % des loyers annuels et les 10 premiers locataires représentent 71 % 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 32 % des loyers. Ce secteur est par nature, un secteur peu exposé au risque de défaut de contrepartie. L'autre secteur dominant est celui des activités financières et assurances, dont les acteurs sont demandeurs de locaux situés dans le Quartier Central des Affaires de Paris. Hormis ces secteurs, 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 son exposition aux aléas économiques pouvant toucher certains secteurs.

Table 25. Répartition sectorielle des locataires « Bureaux » du Groupe SIIC de Paris selon les loyers en base annualisée





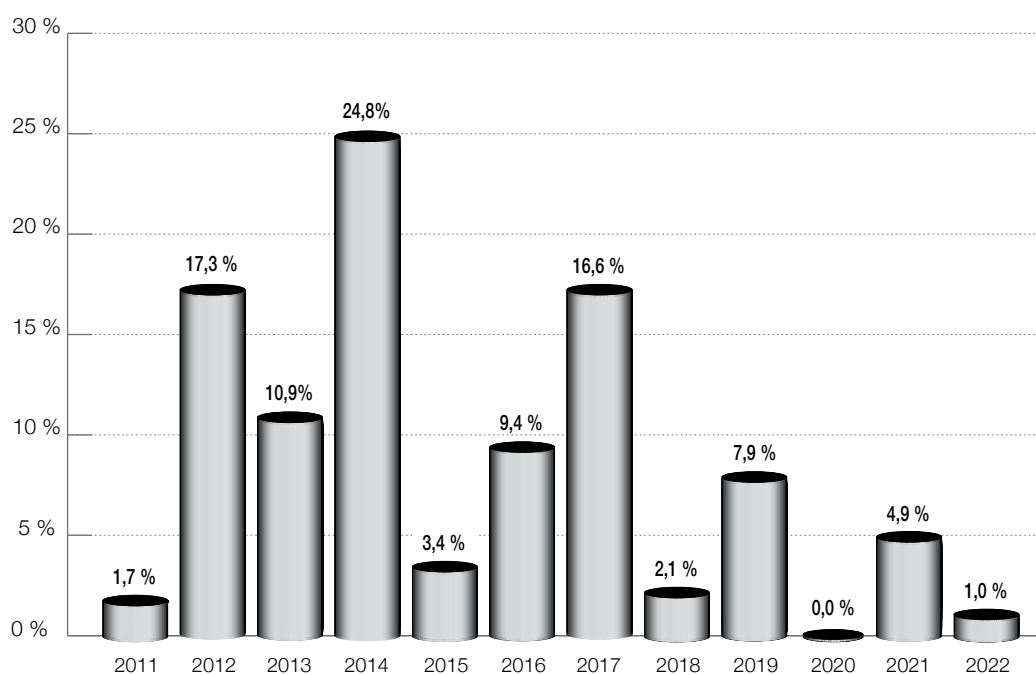
DURÉE DES BAUX

L'étude des baux du portefeuille du Groupe SIIC de Paris fait ressortir une maturité moyenne des baux de 4,6 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, par exemple, liés aux travaux de rénovations, par exemple.

L'échéancier des dates de fin de baux ci-après fait apparaître que 70 % des revenus locatifs du Groupe SIIC de Paris sont anticipés au-delà de l'année 2013.

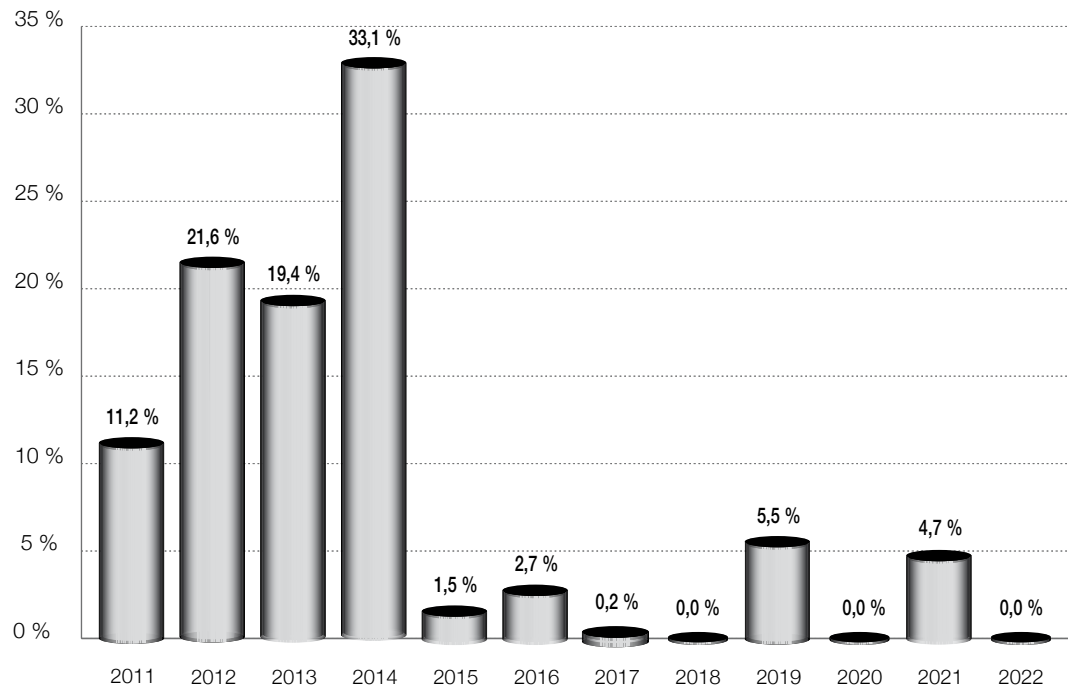
Table 26. Répartition des baux du Groupe SIIC de Paris en fonction de la date de fin des baux



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 3,2 années au 31 décembre 2010 contre 2,6 années au 31 décembre 2009.

Table 27. Répartition des baux du Groupe SIIC de Paris en fonction de la date première échéance possible



6.2. Principaux marchés

6.2.1. Les marchés sur lesquels SIIC de Paris intervient

89,7 % des revenus locatifs nets sont générés dans Paris, l'Ile-de-France (hors Paris) contribuant aux 10,3 % de revenus locatifs restants. Compte tenu de la forte prépondérance de la typologie bureau, qui représente près de 97 % des revenus locatifs nets du Groupe SIIC de Paris, une répartition par typologie d'actifs des revenus locatifs n'est pas fondamentale.

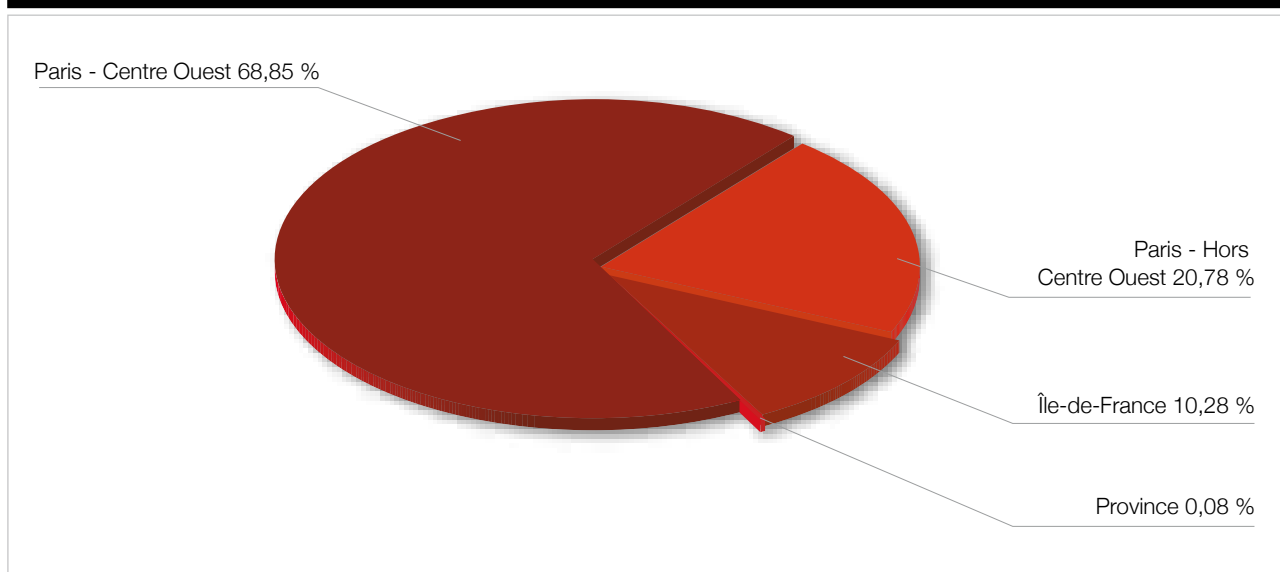
Table 28. Informations sectorielles - Compte de résultat consolidé par zones géographiques

(En milliers d'euros)

Compte de résultat par zones géographiques	TOTAL	Paris Centre Ouest	Paris Hors centre ouest	Ile-de-France	Province
Revenus locatifs nets	57.446	39.553	11.938	5.907	48
Revenus locatifs	62.616	42.728	12.511	7.329	48
Charges locatives non récupérées	(3.039)	(1.362)	(599)	(1.078)	-
Dont Charges refacturées	8.201	4.364	2.692	1.142	3
Dont Charges refacturables	(8.208)	(4.371)	(2.692)	(1.142)	(3)
Dont Charges non récupérables	(3.032)	(1.355)	(599)	(1.078)	-
Autres produits nets	(2.079)	(1.782)	35	(332)	-
Dont Charges nettes sur créances douteuses	(1.768)	(1.798)	30	-	-
Dont Autres produits	38	33	5	-	-
Dont Autres charges	(349)	(17)	-	(332)	-
Frais de gestion	(52)	(31)	(9)	(12)	-
Autres produits et charges d'exploitation	(10.629)	(5.031)	(3.270)	(2.328)	-
Dont Dotations aux amortissements des immeubles de placement	(13.905)	(7.552)	(3.270)	(3.083)	-
Dont Dotation nette aux provisions sur actifs	3.276	2.521	-	755	-
Résultat d'exploitation avant frais financiers et charges générales d'exploitation	46.817	34.522	8.668	3.579	48
Répartition des principaux actifs par zones géographiques	TOTAL	Paris QCA	Paris Hors QCA	Ile-de-France	Province
Immeubles de placement	1.091.461	580.970	184.769	325.653	69
Immeubles en développement	133.953	7.623	-	126.330	-
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-
Total du patrimoine (VNC)	1.225.414	588.593	184.769	451.983	69



Table 29. Répartition géographique des revenus locatifs nets



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

Comme le précise les données Immostat au 31 décembre 2010, les investissements en Île-de-France, pour les bureaux, ont très fortement repris avec une hausse de plus de 59 %. Les investissements passent ainsi de 5,2 M€ en 2009 à 8,3 M€ en 2010. La première couronne constate la plus forte hausse.

Concernant plus spécifiquement la demande placée, celle-ci s'est élevée 2,2 millions de m² en 2010 à comparer à 1,8 millions de m² en 2009, soit une reprise de la demande avec notamment un rapide redémarrage dans la capitale qui représente 43 % de la demande. Néanmoins, l'offre immédiate à fin d'année reste équivalente à celle de fin 2009.

Après avoir constaté une baisse des loyers tout au long de l'année 2009, on observe une consolidation des loyers avec une hausse annuelle de 2 % en 2010, et une croissance encore plus importante à Paris : 2,7 % pour les loyers moyens et 11 % pour les loyers « prime ».



Pour 2011, CBRE reste vigilant dans ses prévisions compte tenu des fondamentaux encore fragiles et incertains. L'expert immobilier envisage un volume de transactions de 2,0 à 2,5 millions de m². Les moteurs de la demande resteront : réduction des coûts et rationalisations des surfaces.

Table 30. Données concernant le marché immobilier

	Transac- tions (m ²) 2010	Evol. vs 2009	Offre im- médiate (m ²) 2010	Evol. vs 2009	Loyers Moyens 2010	Evol. vs 2009	Investis- sements (M€) 2010	Evol. vs 2009	Tx de vacance 2010 *	Tx de vacance 2009 *	Tx de ren- de- ment « prime » 2010*
Paris QCA	423 611	57,2%	372.000	(12,7%)	500 €	1,0%	1.810	(5,2%)	na	na	na
Paris Centre Ouest hors QCA	77.133	4,6%	111.000	(0,9%)	368 €	(0,3%)	331	244,8%	5,60 %	6,20%	4,75 % 6,00 %
Paris Sud	283.659	112,2%	291.000	(3,3%)	383 €	(1,5%)	283	(65,9%)	5,90 %	6,10%	na
Paris Nord Est	137.266	53,8%	101.000	(19,8%)	278 €	(0,4%)	432	157,1%	3,40 %	4,30%	na
La Défense	154.194	(11,4%)	195.000	33,6%	422 €	(6,2%)	843	258,7%	6,00 %	4,50%	5,70 % 6,75 %
Croissant Ouest	407.180	11,9%	828.000	(1,7%)	283 €	(3,4%)	1.524	87,9%	9,90 %	10,10%	5,50 % 8,50 %
Première Couronne	313.166	(4,9%)	489.000	(10,6%)	208 €	3,0%	1.246	425,7%	na	9,90%	6,00% 9,00%
Deuxième Couronne	364.304	(3,5%)	1.217.000	8,1%	141 €	1,4%	1.542	109,5%	6,30 %	5,80%	6,50% 12,00%
TOTAL IDF	2.160.513	19,3%	3.604.000	(0,6%)	307 €	(1,3%)	8.276	59,6%	6,80 %	6,8%	na

Source : Immostat et CBRE (*)

6.3. Événements 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 2010.

6.4. 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 environnementale 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.

6.5. Position concurrentielle de SIIC de Paris

Le patrimoine de SIIC de Paris s'est avéré plus adapté pour résister aux diminutions des valeurs d'expertise pendant la période allant du 31/12/2008 au 31/12/2010 que la moyenne des foncières cotées. En effet, pour SIIC de Paris cette baisse a été de moins de 7%, inférieure à la fourchette de 8 à 14% constatée pour la plupart des foncières.

6.5.1. Parmi les acteurs du marché de bureaux en Ile-de-France

Pour une analyse des investissements immobiliers réalisés en Ile-de-France en 2010, voir paragraphe 6.2.2. « *Le marché de bureaux en Ile-de-France* » du présent document de référence.

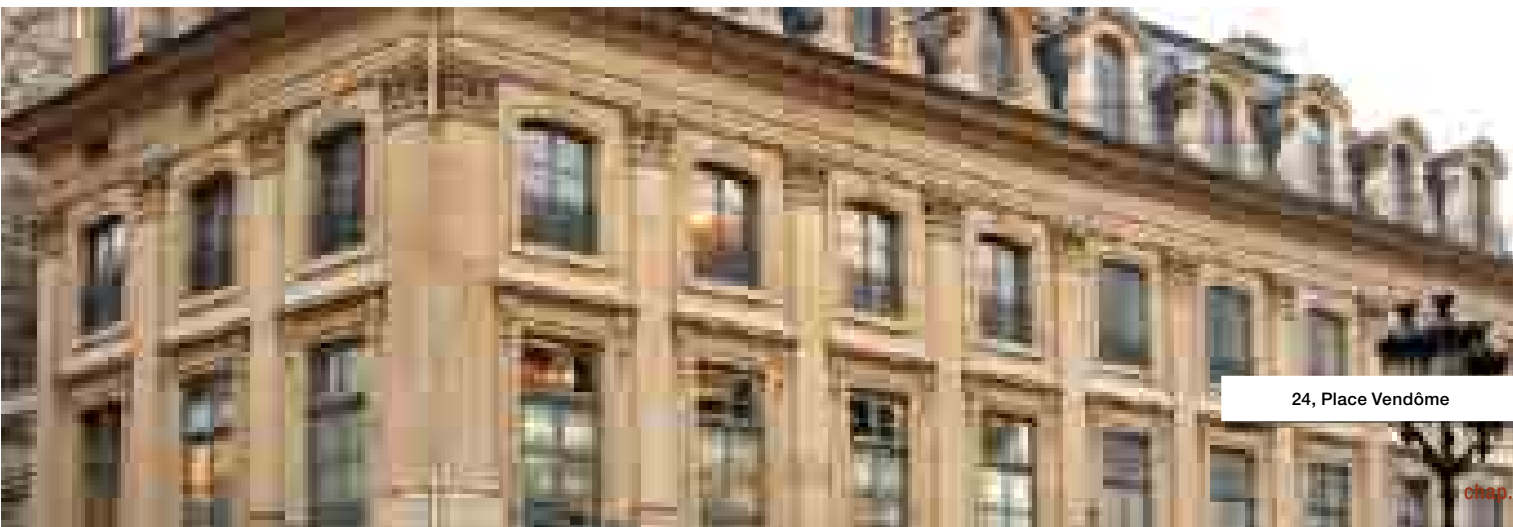
6.5.2. Au sein du compartiment SIIC

_ EN TERMES DE CAPITALISATION BOURSIÈRE

Au 15 novembre 2010, selon l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière (IEIF), la capitalisation boursière des 45 Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (hors SIIC paneuropéennes) totalise 47,6 milliards d'euros contre 45,2 milliards d'euros au 31 décembre 2009, soit une hausse globale sur le compartiment de l'immobilier coté de 5,3 %. La capitalisation boursière de la première SIIC (Unibail-Rodamco) est de 13,4 milliards d'euros soit 28 % du compartiment et la capitalisation boursière des cinq premières SIIC est de 31,9 milliards d'euros soit 67 % du compartiment.

SIIC de Paris capitalise, au 15 novembre 2010, près de 514 millions d'euros soit 1,1 % du compartiment des SIIC et se situe à la 14^{ème} place des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées, les 15 premières SIIC représentant 91,5 % 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 Groupe SIIC de Paris possède un patrimoine de 193.188 m² valorisé à 1.511 M€ en valorisation droits inclus et 1.428 M€ en valorisation hors droits. Il est composé de 39 actifs, dont 37 actifs d'immeubles et 2 ensembles de parkings, localisés pour 56 % dans Paris et 33 % dans le quartier d'affaires de La Défense. Il est constitué pour 97 % de surfaces de bureaux.

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 ou dans le quartier d'affaires de La Défense, 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.

Société Foncière Lyonnaise détient un patrimoine de 20 actifs représentant près de 362.600 m² dont la répartition sectorielle affiche une concentration « bureaux » (71 % de la valeur d'expertise du patrimoine au 31 décembre 2010) et une concentration géographique Quartier Central des Affaires et Croissant Ouest pour respectivement 82 % et 6 % soit 88 % en cumulé de la valeur d'expertise du patrimoine au 31 décembre 2010. Au 31 décembre 2010 :

- le patrimoine de Société Foncière Lyonnaise est estimé à 2.960 M€ hors droits en hausse de 7 % à périmètre constant en comparaison de la valeur d'expertise au 31 décembre 2009,
- les loyers sont en baisse de 6,5 % à 174,9 M€,
- l'ANR droit inclus est de 44,10 € par action soit une prime de 27 % comparée au cours du 31 décembre 2010 de 34,65 €,
- et le ratio loan-to-value s'établit à 35,6 % en hausse par rapport au niveau de 34,2 % du 31 décembre 2009.

Source : Présentation des résultats 2010 de Société Foncière Lyonnaise du 11 février 2011.

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 comme Gécina, par exemple :

- Gécina détient un patrimoine diversifié sur plusieurs classes d'actifs : bureaux, résidentiel, logistique, santé et hôtellerie pour un total de 617 M€ de loyers et une valorisation de 11.667 M€ au 31 décembre 2010. Son patrimoine de bureaux composé de 125 actifs localisé pour 29 % dans le croissant ouest, pour 14 % dans d'autres quartiers parisiens et pour 43 % dans le « triangle d'or parisien ».
- Au 31 décembre 2010, Gécina dispose d'un patrimoine de bureaux estimé à plus de 6.575 M€ (en hausse de 8,2 % à périmètre constant) qui représente plus de 1.061 milliers de m² et 335 M€ de loyers. Le recul des loyers à périmètre comparable est de (3.1%) compte tenu de l'indexation négative des loyers, de la renégociation des loyers et des relocations.

(Source : Gécina – Présentation des résultats annuels 2010 – 24 février 2011).

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^{ème} :

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

Au 31 décembre 2010 :

- les loyers sont de 13,0 M€,
- l'ANR est de 19,03 € par action.

Source : Foncière des 6ème et 7ème arrondissements.



Immobilière Dassault détient au 31 décembre 2010 un patrimoine composé de 10 actifs dont 7 actifs de bureaux. Le patrimoine est situé majoritairement dans Paris.

Au 31 décembre 2010 :

- Le chiffre d'affaires totalise 10,2 M€,
- le patrimoine est estimé à 175,5 M€ hors droits,
- l'ANR hors droits est de 32,77 € par action soit 141,5 M€ hors droits,
- et le ratio loan-to-value droits inclus s'établit à 16,5 %.

Source : Immobilière Dassault.

Affiparis, filiale du groupe Affine possède un patrimoine de 13 immeubles de 45.800 m² estimé à 213,8 M€ droits inclus, et générant 11,2 M€ de loyers au 31 décembre 2010. Le secteur Bureaux représente 96,5 % de la valeur du portefeuille au 31 décembre 2010, et Paris représente 94,6 % de la répartition sectorielle du portefeuille en valeur. 7 immeubles situés en Province, sont actuellement en cours de cession.

- Les revenus locatifs totalisent 12,2 M€ en 2010,
- La valeur hors droits du patrimoine locatif s'élève à 201,3 M€,
- L'actif net réévalué hors droits est de 44,6 M€ soit 15,5 € par action,

Source : Affiparis, Présentation des rés

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 », ou dans le quartier d'affaires de La Défense. 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 Défense, et de la pérennité de leur attractivité. En d'autres termes, la Société estime que les actifs de bureaux situés dans le Quartier Central des Affaires ou à proximité, et de La Défense, 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 m². 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 au cours des exercices 2008 et 2009 et de la suspension temporaire du régime SIIC au cours de l'exercice 2010, 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 2011 - 2013 après réajustement des objectifs aux conditions de marché actuelles.

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 l'actif de Montrouge en s'appuyant sur l'expertise du Groupe REALIA, bien que 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.

Chapitre 7. Organigramme

7.1. Périmètre du groupe	76
7.2. Principales filiales	77



7.1. Périmètre du groupe

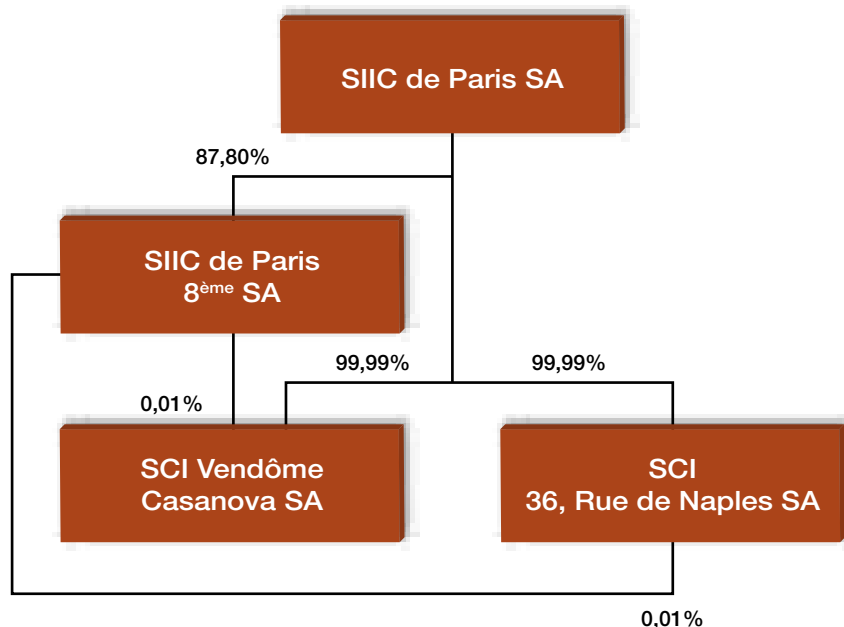
Au 31 décembre 2010, SIIC de Paris détient des participations dans :

- SIIC de Paris 8^{ème}, société d'investissements immobiliers cotée sur le compartiment C d'Euronext Paris, à hauteur de 87,80 % ;
- 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^{ème} 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^{er} arrondissement. Plus particulièrement, l'actif situé 22-24, place Vendôme / 31-33, rue Danièle Casanova - Paris 1^{er} arrondissement, décrit comme faisant partie du patrimoine du Groupe SIIC de Paris est détenu par la SCI Vendôme Casanova, filiale détenue à hauteur de 99,99 % par la Société et à hauteur de 0,01 % par la société SIIC de Paris 8^{ème}.

Table 31. Organigramme du Groupe SIIC de Paris au 31 décembre 2010





4-10, Avenue de la Grande Armée

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^{ème} ;
- 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.
- Le 17 décembre 2010, SIIC de Paris a conclu avec la société Prigest et le FCP Valfrance un contrat de cession portant sur 580.000 actions de SIIC de Paris 8^{ème} sur la base du cours de bourse du 15 décembre 2010, soit 11,24 € par action. Le montant global de l'opération s'est élevé à 6.519 K€. A l'issue de cette transaction, SIIC de Paris a porté sa participation au capital de SIIC de Paris 8^{ème} de 82,00 % à 87,80 % en détenant désormais 8.779.895 titres. L'ensemble Prigest et FCP Valfrance, jusqu'ici deuxième actionnaire de SIIC de Paris 8^{ème}, s'est ainsi totalement désengagé du capital de celle-ci.

Au 31 décembre 2010, SIIC de Paris SA détient 87,80 % du capital de SIIC de Paris 8^{ème} et 91,01 % de ses droits de vote (la différence s'expliquant par la détention propre de 353.041 actions par SIIC de Paris 8^{ème}, 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 auto-détenues.

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^{ème} possède un patrimoine de 6 actifs, soit 5 immeubles pour une surface totale de 13.762 m² et un actif de parkings, valorisé à 123,87 M€ hors droits au 31 décembre 2010. SIIC de Paris 8^{ème} affiche un chiffre d'affaires de 8.161 K€ et un résultat net de 3.354 K€.
- La SCI 36, rue de Naples détient un immeuble de 2.252 m² à cette adresse qui a été totalement rénové et loué à compter du 15 décembre 2007 sur la base d'un bail de 9 ans dont 6 ans fermes. La SCI 36, Rue de Naples affiche un chiffre d'affaires de 1.341 K€ et un résultat net de 870 K€.
- La SCI Vendôme Casanova est propriétaire d'un immeuble situé 22-24, Place Vendôme et 31-33, rue Danièle Casanova constitué de 2.150 m² de bureaux et 184 m² de commerces en pied d'immeuble. L'intégralité des surfaces est louée, essentiellement à la société Van Cleef et Arpels sur la base d'un bail ferme de 9 ans. La SCI Vendôme Casanova affiche un chiffre d'affaires de 1.416 K€ et un résultat net de 798 K€.

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

Chapitre 8. Propriétés immobilières, usines et équipements

8.1. Propriétés immobilières louées	80
8.1.1. Détails des cessions et acquisitions des 5 dernières années	83
8.2. Facteurs environnementaux pouvant influencer l'utilisation des immobilisations corporelles	84



8.1. Propriétés immobilières louées

Le patrimoine du Groupe SIIC de Paris totalise 193.188 m² répartis sur 39 actifs, y compris 2 actifs de parkings, dont le détail est indiqué ci-après. La valeur totale du patrimoine a été estimée par un expert indépendant, CB Richard Ellis. Au 31 décembre 2010, elle s'établit à 1.510,5 M€ droits inclus, soit 1.428,5 M€ hors droits. La valorisation hors droits prend en compte les deux actifs de bureaux apportés par Société Foncière Lyonnaise pour 286.390 K€, la variation de valeur à périmètre constant pour 9.282 K€ et les cessions de l'exercice 2010 qui ont porté sur un total de (5.306 K€).

_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 39 actifs expertisés par CB Richard Ellis au 31 décembre 2010 est présenté ci-après à la Table 33.

Dans le cadre de la campagne d'expertises au 31 décembre 2010, 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 :

- 36, rue de Naples - Paris 8^{ème} arrondissement ;
- 142, boulevard Haussmann - Paris 8^{ème} arrondissement ;
- 4-10, Avenue de la Grande Armée - Paris 17^{ème} arrondissement ;
- 40, avenue Hoche Parkings - Paris 8^{ème} arrondissement ;
- Boulevard Haussmann Parkings - Paris 8^{ème} arrondissement ;
- Tour Les Miroirs - 18, avenue d'Alsace - 92400 Courbevoie ;
- Tour Coface - 12, cours Michelet - 92800 Puteaux.

Les évaluations ont donné une estimation de la Valeur Vénale (Market Value) des actifs au 31 décembre 2010. CB Richard Ellis a conclu à une valeur vénale brute totale du portefeuille immobilier de SIIC de Paris, au 31 décembre 2010, d'un montant de 1.510.547.179 euros, et à une valeur vénale nette totale du portefeuille immobilier de SIIC de Paris, au 31 décembre 2010, d'un montant de 1.428.486.500 euros.

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).



4-10, Avenue de la Grande Armée



À 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 32. 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	4,94 %	5,60 %	3,17 %	6,19 %	na	na	4,33 %	5,80 %
Hôtel	3,57 %	4,20 %	na	na	na	na	3,57 %	4,20 %
Parkings	3,28 %	4,17 %	na	na	na	na	3,28 %	4,17 %
Industriel	7,66 %	8,00 %	na	na	12,16 %	9,50 %	8,15 %	8,17 %
Total	4,91%	5,57%	3,17%	6,19%	12,16%	9,50%	4,32%	5,78%

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^{ème}.

Pour l'exercice 2010, les organes de direction de SIIC de Paris n'ont pas, pris d'engagement ferme sur un quelconque investissement en ce qui concerne l'acquisition de nouveaux actifs. Les engagements de travaux pour l'exercice 2011 sont détaillés au paragraphe 5.2.2. « *Principaux investissements en cours et méthode de financement* ».

Au 31 décembre 2010, le patrimoine immobilier du Groupe SIIC de Paris est composé des actifs suivants :

Table 33. Détails du patrimoine du Groupe SIIC de Paris

Immeuble	Code Postal	Ville	Bureaux (m ²)	Commerces (m ²)	Résidentiel (m ²)	Autres usages (m ²)	Parkings (unités)	Surface totale (m ²)
25-27, Rue des Pyramides	75001	Paris	1.915					1.915
2, place Maurice Quentin	75001	Paris	9.188	845				10.033
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	1.946				32	1.946
2, rue du Quatre Septembre	75002	Paris	3.868	646			33	4.514
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	2.472					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	275	1.153		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	900				24	900
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				9	2.563
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			54		8	54
52, avenue des Champs Pierreux	92000	Nanterre	4.631				108	4.631
17, rue Louis Rouquier	92300	Levallois	1.450				17	1.450
8, rue François Ory	92120	Montrouge	14.089				304	14.089
22, Rue Guynemer	92400	Courbevoie	12.008				188	12.008
Tour « Coface » 12, cours Michelet	92800	Puteaux	28.418				234	28.418
Tour « Les Miroirs » 18, quai d'Alsace	92400	Courbevoie	22.375				220	22.375
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 1 ^{er} de Serbie	75008	Paris	2.404	87			27	2.491
Total			187.781	2.187	1.207	2.013	2.304	193.188



85, Quai André Citroën

Les notes 1 à 5 des notes explicatives aux comptes annuels 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 2010 : la Note 1 concerne les immeubles de placement, la Note 2 les immeubles en développement, la Note 3 la valeur vénale des immeubles et la Note 4 les immobilisations d'exploitation.

8.1.1. Détails des cessions et acquisitions des 5 dernières années

Table 34. Détails des cessions et acquisitions de l'exercice 2006

Immeuble	Bureaux (en m ²)	Commerces (en m ²)	Autres usages (en m ²)	Total (en m ²)	Parkings (en unités)
Acquisitions					
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
Cessions					
83, boulevard du Montparnasse – 75006 Paris	1.800			1.800	86

Table 35. Détails des cessions et acquisitions de l'exercice 2007

Immeuble	Bureaux (en m ²)	Commerces (en m ²)	Autres usages (en m ²)	Total (en m ²)	Parkings (en unités)
Acquisitions					
22, Rue Guynemer – 92400 Courbevoie	12.008			12.008	188
Cessions					
14, rue Jacques Bingen – 75017 Paris	380			380	
11, rue Cimarosa – 75116 Paris			61	61	

Table 36. Détails des cessions et acquisitions de l'exercice 2008

Immeuble	Bureaux (en m ²)	Commerces (en m ²)	Autres usages (en m ²)	Total (en m ²)	Parkings (en unités)
Acquisitions					
Cessions					
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 37. Détail des cessions et acquisitions de l'exercice 2009

Immeuble	Bureaux (en m ²)	Commerces (en m ²)	Autres usages (en m ²)	Total (en m ²)	Parkings (en unités)
Acquisitions					
Cessions					
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

Table 38. Détail des cessions et acquisitions de l'exercice 2010

Immeuble	Bureaux (en m ²)	Commerces (en m ²)	Autres usages (en m ²)	Total (en m ²)	Parkings (en unités)
Acquisitions					
Cessions					
12, rue le Chatelier - 75017 Paris	348			348	
118-130, avenue Jean Jaurès – 75019 Paris			628	628	11

8.2. Facteurs environnementaux pouvant influencer l'utilisation des immobilisations corporelles

À 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.



4-10, Avenue de la Grande Armée

Chapitre 9. Examen de la situation financière et du résultat

9.1. Situation financière	88
9.2. Résultat d'exploitation consolidé	90
9.2.1. Évolution du résultat d'exploitation consolidé	90
9.2.2. Facteurs importants influant sur le revenu d'exploitation	91
9.2.3. Changements importants du chiffre d'affaires net ou des produits nets consolidés.....	91
9.2.4. Risque de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique.....	91



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 explicative ».

Table 39. Compte de résultats annuels consolidés au 31 décembre 2010 du Groupe SIIC de Paris

(En milliers d'euros)

	31/12/2010	31/12/2009
Revenus locatifs nets	57.446	60.166
Dont Revenus locatifs	62.616	62.785
Dont Charges locatives non récupérées	(3.039)	(1.955)
Dont Autres produits nets	(2.079)	(609)
Dont Frais de gestion	(52)	(55)
Coûts de structure nets	(3.570)	(3.643)
Dont Charges de personnel	(1.507)	(1.554)
Dont Autres charges de structure	(1.753)	(1.943)
Dont Dotation nette aux amortissements et provisions des biens d'exploitation	(310)	(146)
Autres	(15.404)	(39.996)
Dont Dotations aux amortissements des immeubles de placement	(13.905)	(12.833)
Dont Dotation nette aux provisions pour risques et charges	(4.220)	(193)
Dont Dotation nette aux provisions sur actifs	3.276	(26.291)
Dont Autres produits et charges	(555)	(679)
Résultat de cessions des immeubles de placement	2.019	4.022
Dont Revenus des cessions d'immeubles de placement	5.087	12.348
Dont Valeur comptable des immeubles de placement cédés	(3.068)	(8.326)
RÉSULTAT OPERATIONNEL NET	40.491	20.549
Coût de l'endettement net	(21.529)	(26.191)
Dont Produits financiers	11	201
Dont Charges financières	(21.540)	(26.392)
Dividendes	0	35
Produits nets sur cessions de titres non consolidés	75	221
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOT	19.037	(5.386)
Exit tax	(1.812)	
Impôt	(5.465)	(580)
RÉSULTAT NET	11.760	(5.966)
Dont Résultat Part du Groupe	11.465	(6.751)
Dont Résultat attribuable aux minoritaires	295	785
RÉSULTAT NET PAR ACTION (EN €)	0,27	(0,25)

_RÉSULTAT OPÉRATIONNEL

Le résultat opérationnel net est en hausse de 97 %, passant de 20.549 K€ en 2009 à 40.491 K€ en 2010. En effet, malgré la légère baisse de (5 %) des revenus locatifs nets, consécutive de la hausse des charges locatives non récupérées et des autres produits nets, la hausse de la valeur du patrimoine permet d'enregistrer une dotation nette aux provisions sur actifs positive de 3.276 K€ en 2010, à comparer à (26.291 K€) en 2009. Cette appréciation permet de constater un début de reprise du marché immobilier à fin 2010.

_RÉSULTAT FINANCIER

En 2010, le coût de l'endettement net consolidé a diminué de (18 %) par rapport à 2009, pour passer de (26.191 K€) à (21.529 K€). Les raisons en sont l'effet en année pleine du remboursement le 30 juin 2009 du prêt Natixis / LCF, la baisse des niveaux de taux d'intérêts variables. Ainsi au cours de l'exercice 2009 et de l'exercice 2010, la moyenne mensuelle du taux EURIBOR 3 mois est de respectivement 1,232 % et 0,811 %.

Table 40. Résultat financier consolidé du Groupe SIIC de Paris au 31 décembre 2010

(En milliers d'euros)

	31/12/2010	31/12/2009
Produits financiers	11	201
Intérêts et produits assimilés (dont produits de trésorerie)	11	201
Charges financières	(21.540)	(26.392)
Intérêts et charges assimilées	(21.498)	(26.334)
Intérêts sur actifs financiers disponibles à la vente	(2)	(22)
Impôts, commissions, courtages sur cessions de titres	(40)	(36)
Coût de l'endettement net	(21.529)	(26.191)

_RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ

Le résultat net consolidé après impôt s'établit à 11.760 K€ au 31 décembre 2010 contre (5.966 K€) à fin 2009. La baisse de (18 %) du coût de l'endettement et la réduction de la dotation nette aux provisions sur actifs de 29.567 K€ sont les principaux éléments qui permettent de faire croître le résultat net de SIIC de Paris pour l'exercice 2010, et ce malgré la légère décroissance des revenus locatifs nets, et de l'impact négatif de l'impôt (5.465 K€) et de l'exit tax de (1.812 K€).

9.2. Résultat d'exploitation consolidé

9.2.1. Évolution du résultat d'exploitation consolidé

_REVENUS LOCATIFS NETS

Les revenus locatifs nets sont en retrait de (5 %) sur la période 2010, compte tenu d'une hausse des charges locatives non récupérables et de la hausse des autres produits nets notamment suite à un litige client ayant entraîné une dotation pour créances douteuses au troisième trimestre 2010.

Table 41. Revenus locatifs nets consolidés au 31 décembre 2010

(En milliers d'euros)

	31/12/2010	31/12/2009
Revenus locatifs	62.616	62.785
Charges locatives non récupérées	(3.039)	(1.955)
Dont Charges refacturées	8.201	8.123
Dont Charges refacturables	(8.208)	(8.144)
Dont Charges non récupérables	(3.032)	(1.934)
Autres produits nets	(2.079)	(609)
Dont Charge nette sur créances douteuses	(1.768)	(737)
Dont Autres produits	38	141
Dont Autres charges	(349)	(13)
Frais de gestion	(52)	(55)
Total Revenus locatifs nets	57.446	60.166

_COÛTS DE STRUCTURE NETS

Les coûts de structure nets consolidés sont stables entre les 31 décembre 2009 et le 31 décembre 2010 et ce, après une réduction de (29 %) au cours de l'exercice 2009.

Table 42. Coûts de structure nets consolidés

(En milliers d'euros)

	31/12/2010	31/12/2009
Charges de personnel	(1.507)	(1.554)
Autres charges de structure	(1.753)	(1.943)
Dont Frais administratifs	(1.489)	(1.819)
Dont Impôts, taxes et versements assimilés	(264)	(124)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	(310)	(146)
Total Coûts de structure nets	(3.570)	(3.643)



9.2.2. Facteurs importants influant sur le revenu d'exploitation

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. À 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 avait relevé trois immeubles destinés à être conservés pour lesquels la valeur d'utilité est inférieure à la valeur comptable. Deux immeubles ont vu leur valeur d'utilité augmenter au cours de l'exercice 2010 tandis que sur le troisième, une dépréciation complémentaire a été constituée. Ainsi, une reprise nette de provisions pour dépréciation d'actifs a été constatée dans les comptes pour 3.276 K€. Cette reprise de provisions pour dépréciation a été affectée pour 2.136 K€ au composant « Terrain » et 1.140 K€ au composant « Gros Œuvre ». Au 31 décembre 2010, la dépréciation totale constatée dans les comptes consolidés s'élève à 48.342 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).

9.2.3. 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 2010 en baisse de (5 %) par rapport au 31 décembre 2009. Cette baisse s'explique principalement par une augmentation des charges locatives non récupérées et de la hausse des autres produits nets.

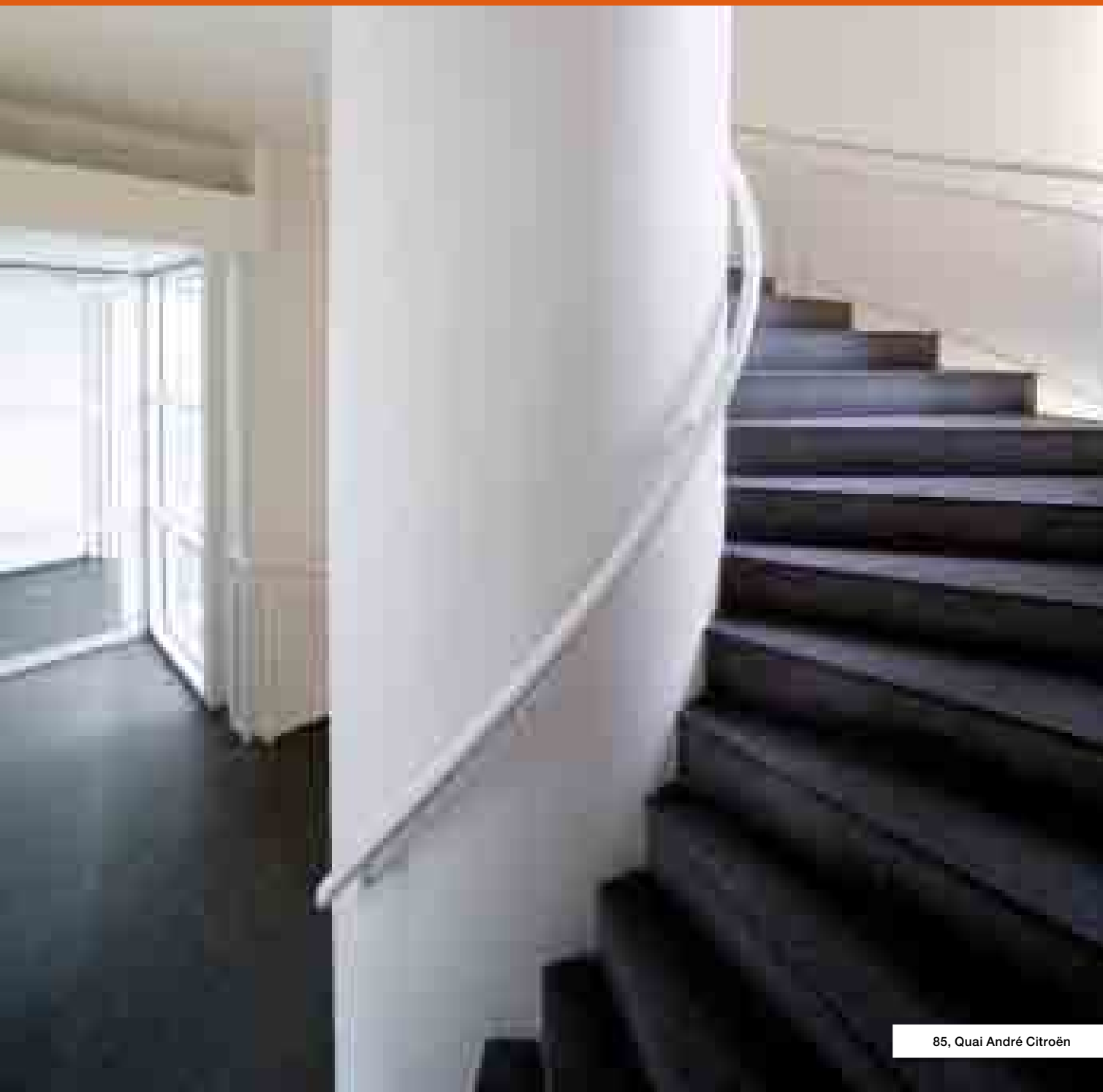
9.2.4. Risque de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique

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.

Chapitre 10. Trésorerie et capitaux

10.1. Capitaux propres consolidés	94
10.2. Source, montant et description des flux de trésorerie consolidés	95
10.3. Conditions d'emprunt et structure de financement	97
10.3.1. Structure de la dette consolidée au 31 décembre 2010	97
10.3.2. Ratio d'endettement net bancaire.....	99
10.3.3. Ratio loan-to-value	100
10.3.4. Actif net réévalué.....	101
10.4. Restriction éventuelle à l'utilisation de capitaux	102
10.5. Sources de financement attendues pour honorer les engagements pris	103



10.1. Capitaux propres consolidés

Table 43. 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 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
Augmentation de capital	24.762	258.725					283.487		283.487
Annulation de titres en autodétention	(284)		(1.946)			2.230			
Distribution de dividendes			(19.504)				(19.504)	(201)	(19.705)
Total du résultat global pour la période			11.465	(1)	(271)		11.193	287	11.480
Titres d'autocontrôle			(2.990)				(2.990)	(297)	(3.287)
Ajustement du partage groupe/minoritaire			1.452		8		1.460	(1.460)	
Acquisition complémentaire de titres SIIC de PARIS 8 ^{ème}			(2.773)		21		(2.752)	(3.773)	(6.525)
Au 31 décembre 2010	68.104	420.957	189.956	0	(27.722)	0	651.295	5.542	656.837

Le tableau de variation des capitaux propres consolidés présenté ci-avant montre une situation au 31 décembre 2010 qui s'établit à 656.837 K€ contre 391.387 K€ au 31 décembre 2009. Cette augmentation des capitaux propres résulte notamment de l'augmentation de capital de 283.487 K€ en rémunération de l'apport d'actifs de Société Foncière Lyonnaise. Suite à cette opération, la Société a augmenté son capital de 24.762 K€, pour le porter de 43.342 K€ à 68.104 K€. La prime d'apport qui en a résulté s'est élevée à 261.238 K€, ce montant apparaît net des frais d'apports au passif du bilan à la rubrique « Capitaux propres ». Les frais liés à l'augmentation de capital ont été imputés sur la prime d'apport pour un montant net d'impôt de 2.514 K€.

10.2. Source, montant et description des flux de trésorerie consolidés

Table 44. Tableau des flux de trésorerie consolidés de SIIC de Paris

(En milliers d'euros)

	31/12/2010	31/12/2009
I. Flux de trésorerie des activités opérationnelles		
Résultat net avant impôt et avant intérêts nets	40.527	20.734
Dotation nette aux amortissements et provisions sur actifs immobilisés	10.938	39.271
Dotation nette aux provisions pour risques et charges	4.232	203
Plus-values de cessions	(2.017)	(4.023)
Effet d'actualisation	-	-
Ajustement de Juste Valeur	-	-
Autres éléments non cash	(16)	(58)
Marge brute d'autofinancement	53.664	56.127
Impôts - remboursement (paiement)	591	(451)
Incidence de la variation du BFR	(1.371)	(2.341)
Total des flux de trésorerie opérationnels	52.884	53.335
II. Flux de trésorerie des activités d'investissement		
Acquisitions et travaux - immeubles de placement	(4.419)	(29.358)
Acquisitions d'immobilisations d'exploitation	(336)	(551)
Acquisitions de titres de participation	-	-
Cessions d'immeubles de placement	5.287	12.214
Cessions d'immobilisations d'exploitation	-	-
Cession de titres de participation	731	-
Impôt sur cession de titres de participation	-	(2.521)
Flux net affecté aux opérations sur actions propres	(3.287)	50
Acquisitions complémentaires de titres de SIIC de Paris 8 ^{ème}	(6.525)	
Dividendes reçus	-	35
Total des flux de trésorerie d'investissement	(8.549)	(20.131)
III. Flux de trésorerie des activités de financement		
Augmentation de capital		131.840
Frais sur Augmentation de capital par apport d'immeuble de placement	(1.906)	
Souscription d'emprunts et de dettes financières		-
Remboursement d'emprunts et de dettes financières	(17.832)	(30.463)
Variation des découverts bancaires	13.346	4.152
Intérêts versés nets	(22.195)	(28.157)
Dividendes distribués	(19.705)	(5.634)
Prélèvement 20% sur Dividendes distribués (1)	(1.148)	(1.164)
Augmentation des dettes auprès des actionnaires	6.600	-
Remboursement des dettes auprès des actionnaires	-	(118.000)
Autres variations financières	-	(26)
Total des flux de trésorerie de financement	(42.840)	(47.452)
Variation de trésorerie	1.495	(14.248)
Trésorerie à l'ouverture	18.157	32.405
Trésorerie à la clôture	19.652	18.157
Variation de trésorerie	1.495	(14.248)

Note : (1) Le prélèvement de 20 % concerne les dividendes reçus de SIIC de Paris 8^{ème} 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 baisse légère, (4 %) passant de 56.127 K€ à 53.664 K€. La hausse de 96 % du résultat net avant impôts et intérêts nets est obérée par la baisse de (62 %) des dotations aux amortissements et aux provisions. Les flux de trésorerie opérationnels consolidés sont stables (baisse de 1 %) entre 2009 et 2010.

FLUX DE TRÉSORERIE D'INVESTISSEMENT CONSOLIDÉS

Les flux de trésorerie d'investissement consolidés continuent leur baisse démarrée en 2009, passant de (20.131 K€) au 31 décembre 2009 à (8.549 K€) au 31 décembre 2010.

Au cours de l'exercice 2010, les investissements liés aux acquisitions et aux travaux sont en baisse de (85 %) passant de (29.358 K€) à (4.419 K€), les cessions d'immeubles de placement sont réduits de (57 %) passant de 12.214 K€ à 5.287 K€, et les cessions de titres de participations sont de 731 K€ au 31 décembre 2010, alors qu'elles étaient nulles au 31 décembre 2009. Hors les investissements liés aux acquisitions et aux travaux, les flux de trésorerie d'investissement négatifs concernent les flux net affecté aux opérations sur actions propres pour (3.287 K€) qui s'expliquent par l'annulation de 177.550 actions auto-détenues en date du 30 novembre 2010 et l'acquisition complémentaire de titres SIIC de PARIS 8^{ème} pour (6.519 K€) ; soit 520.000 actions acquises auprès de FCP VALFRANCE et 60.000 auprès de PRIGEST SA, au prix de 11,24 € par action.

Concernant la baisse de (85 %) des investissements liés aux acquisitions et aux travaux, il est à noter que 3.135 K€ avaient été versés en 2009 en avances et acomptes pour des travaux effectivement réalisés au cours de l'exercice 2010 et 3.122 K€ de dettes fournisseurs restent à payer au cours de l'exercice 2011 pour des travaux réalisés en 2010. SIIC de Paris a également participé pour 37 K€ à certains travaux de locataires.

FLUX DE TRÉSORERIE DE FINANCEMENT CONSOLIDÉS

Les flux de trésorerie de financement consolidés font état d'une variation négative en 2010 de (42.840 K€) en baisse de (10 %) en comparaison de l'exercice 2009.

L'augmentation de capital qui a permis de rémunérer l'apport des immeubles par SFL a généré des frais de (1.906 K€). Le remboursement d'emprunts et de dettes financières est en baisse de (41 %) soit (17.832 K€) en 2010, et le versement d'intérêts est en baisse de (21 %) soit (22.195 K€). Au cours de l'exercice, SIIC de Paris a réalisé un emprunt de 6.600 K€ auprès de Realia Patrimonio, et ce afin de financer l'acquisition de titres SIIC de Paris 8^{ème}.

SIIC de Paris a distribué un total de 19.705 K€ de dividendes en 2010 contre 5.634 K€ en 2009, soit une augmentation de 250 %.

VARIATION DE TRÉSORERIE

En somme, à la clôture de l'exercice 2010, la trésorerie du Groupe SIIC de Paris s'élève à 19.652 K€, soit la trésorerie constatée à fin 2009 de 18.157 K€, augmentée de la variation de trésorerie positive de 1.495 K€.

10.3. Conditions d'emprunt et structure de financement

10.3.1. Structure de la dette consolidée au 31 décembre 2010

Comme indiqué ci-avant, le remboursement d'emprunts et de dettes financières totalise (17.832 K€) en 2010, et l'augmentation des découverts bancaires est de 13.346 K€. En conséquence, au 31 décembre 2010, les emprunts auprès des établissements de crédits s'élèvent à 538.368 € soit une réduction de (4.486 K€) ou (0,8 %), par rapport à 542.854 K€, constatés au 31 décembre 2009.

À 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 545.000 K€ 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 1^{er} janvier 2008 (0,85 % jusqu'au 31 décembre 2007). Au 31 décembre 2010, l'encours de ce prêt est de 500.578 K€, compte tenu d'un amortissement de (17.155 K€) du principal, conformément au contrat de prêt. Le montant de 20.292 K€ est composé de 4 prêts long

terme consentis par EuroHypo et garantis, pour 3 d'entre eux, par des suretés réelles. Au cours de l'exercice et conformément aux contrats de prêt, SIIC de Paris a amorti (677 K€) du principal.

Le découvert autorisé à SIIC de Paris 8^{ème} par Banque Palatine, a été renouvelé jusqu'au 31 décembre 2010. Au 31 décembre 2010, SIIC de Paris présente une position de découvert positive de 15.139 K€. Celui-ci porte intérêt au taux EURIBOR augmenté d'une marge fixe de 0,50 %. SIIC de Paris, présente également en compte consolidé, un débit de 2.359 K€ sur l'un des comptes titres ouverts chez ODDO. SIIC de Paris 8^{ème} a décidé de substituer à partir du 1^{er} janvier 2011 son découvert autorisé par un crédit moyen terme à remboursement in fine d'un montant de 20.000 K€ auprès de Banque Palatine pour une durée de 36 mois, utilisable par des tirages successifs d'un montant minimum de 1.000 K€. L'emprunt porte intérêts au taux Euribor 3 mois majoré d'un spread de 1,70 % l'an, calculé trimestriellement.



Les caractéristiques des emprunts consolidés auprès des établissements de crédits de SIIC de Paris, au 31 décembre 2010, sont les suivantes :

Table 45. Détail de l'endettement du Groupe SIIC de Paris

Prêt / Crédit	Date de début	Date de fin	Intérêts 2010 (K)	Dette 2010 (K)	% de la dette totale au 31/12/2010	Taux d'intérêt		Amortisse- ment futur	Acquisition financée
Prêt Pool Bancaire Caja Madrid	27/04/2007	24/04/2017	21.230	500.578	93,0 %	EURIBOR 3M	+ 0,75 %	na	na
Prêt Euro- Hypo N° 43 SDP 8	23/12/1999	23/12/2011	18	1.208	0,2 %	EURIBOR 3M	+ 0,70 %	2 % l'an calculé sur le montant du prêt payable trimestrielle- ment Solde à l'échéance	12, boulevard Malesherbes
Prêt Euro- Hypo N° 58 SDP 8	21/06/2000	21/06/2012	103	6.854	1,3 %	EURIBOR 3M	+ 0,50 %	Payable trimestrielle- ment : 3,35 % en 2010 3,43 % en 2011 1,74 % en 2012 Solde à l'échéance	39, avenue Pierre 1 ^{er} de Serbie
Prêt Euro- Hypo N° 77 SDP 8	22/01/2001	22/01/2013	56	3.780	0,7 %	EURIBOR 3M	+ 0,60 %	2 % l'an calculé sur le montant du prêt payable trimestrielle- ment Solde à l'échéance	141, boulevard Hausmann
Prêt Euro- Hypo N° 87 SDP 8	10/03/2003	10/03/2015	125	8.450	1,6 %	EURIBOR 3M	+ 0,60 %	2 % l'an calculé sur le montant du prêt payable trimestrielle- ment Solde à l'échéance	142, boulevard Hausmann
Crédit Banque Palatine SDP 8	06/07/2009	31/12/2010	50	15.139	2,8 %	EURIBOR 3M	+ 0,50 %	na	na
Compte Titres ODDO	na	na	na	2.359	0,4 %	na	na	na	na
Total			21.583	538.368	100 %				

Un graphique des échéances des créances et des dettes sur les établissements de crédit est repris au paragraphe 4.2.1. du présent document de référence : « *Risques de liquidité - Financement du besoin en fonds de roulement* ».

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 327.000 K€ sous forme de 8 contrats swaps pour une durée de sept ans. Au 31 décembre 2010, leur efficacité a été mesurée. La couverture constituée de 8 swaps est d'un montant total de 310.800 K€. A cette date, la juste valeur des swaps s'élève à (27.951 K€).

Dans les comptes consolidés de SIIC de Paris, la charge financière est comptabilisée pour (21.540 K€) contre (26.392 K€) au 31 décembre 2009. La diminution de la charge financière est due à la forte baisse des taux d'intérêts sur la période. L'endettement de la Société étant intégralement contracté à taux variable, elle bénéficie totalement de cette baisse des taux pour la partie non couverte.

10.3.2. Ratio d'endettement net bancaire

Table 46. Ratio d'endettement net bancaire (hors droits et droits inclus) de SIIC de Paris au cours des 3 derniers exercices

(En milliers d'euros)

	31/12/2010	31/12/2009	Variation	31/12/2008
Crédit Syndiqué long terme	500.578	517.733	(17.155)	539.687
Autres prêts long terme	20.292	20.969	(677)	29.478
Autres crédits	17.498	4.152	13.346	27
Total Dette Brute	538.368	542.854	(4.486)	569.192
Trésorerie	19.652	18.157	1.495	32.405
Dette nette	518.716	524.697	(5.981)	536.787
Valorisation Droit Inclus des Actifs	1.510.547	1.205.317	305.230	1.299.190
Ratio d'endettement net bancaire (Droits Inclus)	34,34 %	43,53 %	(919 pb)	41,32 %
Valorisation Hors Droit des Actifs	1.428.487	1.138.121	290.366	1.232.860
Ratio d'endettement net bancaire (Hors Droit)	36,31 %	46,10 %	(979 pb)	43,54 %
Maturité Moyenne (années)	5,6	6,1	(0,5)	7,1

En 2010, la maturité moyenne de la dette consolidée du Groupe est de 5,6 années contre 6,1 années en 2009 et 7,1 années en 2008. Le taux moyen de refinancement de la Société est de 4,31 % pour la période 2010 contre 4,49 % pour 2009.





10.3.3. Ratio loan-to-value

Il est également rappelé qu'une convention de prêt a été passée entre REALIA Patrimonio SLU et SIIC de Paris SA et approuvée par le Conseil d'administration de SIIC de Paris du 17 décembre 2010. Cette convention prévoit un taux de rémunération de EURIBOR 6 mois + 2% l'an. Au 31 décembre 2010, le montant de ce prêt s'élève à 6.609 K€.

Le ratio loan-to-value passe de 43,5 % au 31 décembre 2009 à 34,8 % au 31 décembre 2010 en valeur du patrimoine droits inclus. Cette baisse résulte principalement de la hausse de la valeur du patrimoine notamment suite à l'apport des actifs de SFL rémunéré par l'émission de titres SIIC de Paris. La dette nette est stable entre le 31 décembre 2009 et le 31 décembre 2010.

Table 47. Groupe SIIC de Paris - Loan-To-Value

(En milliers d'euros)

	31/12/2010	31/12/2009	Variation	31/12/2008
Crédit Syndiqué long terme	500.578	517.733	(17.155)	539.687
Autres prêts long terme	20.292	20.969	(677)	29.478
Autres crédits	17.498	4.152	13.346	27
Prêt Groupe	6.609	0	6.609	118.000
Total Dette Brute	544.977	542.854	2.123	687.192
Trésorerie	19.652	18.157	1.495	32.405
Dette nette	525.625	524.697	628	654.787
Valorisation Droit Inclus des Actifs	1.510.547	1.205.317	305.230	1.299.190
Ratio Loan-To-Value (Droits Inclus)	34,78 %	43,53 %	(875 pb)	50,40 %
Valorisation Hors Droit des Actifs	1.428.487	1.138.121	290.366	1.232.860
Ratio Loan-To-Value (Hors Droit)	36,77 %	46,10 %	(933 pb)	53,11 %

10.3.4. 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.

La valeur du patrimoine droits inclus s'établit au 31 décembre 2010 à 1.511 M€ en part totale et 1.499 M€ en quote-part Groupe.

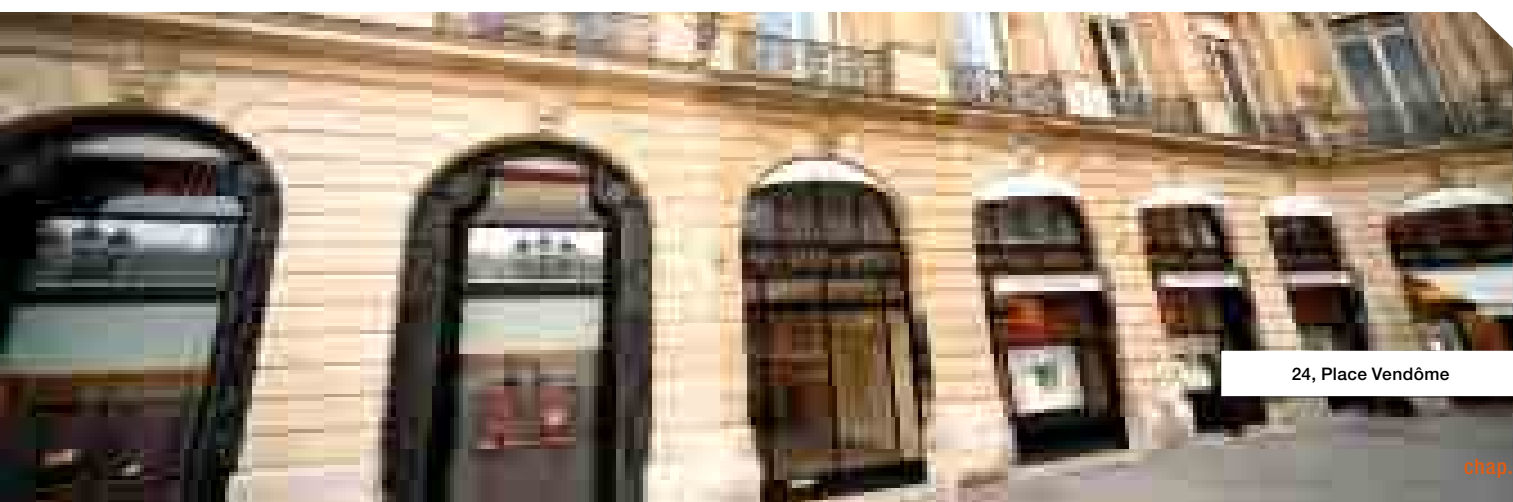
L'actif net réévalué de reconstitution (droits inclus) au 31 décembre 2010 est en hausse de 45 % et s'établit à 932.323 K€ contre 642.744 K€ au 31 décembre 2009. En effet, l'apport d'actifs par SFL permet d'augmenter la plus-value potentielle sur le patrimoine et la rémunération de cet apport par émission de titres permet d'augmenter les capitaux propres de 283.203 K€.

Néanmoins, considéré en euro par action, l'actif net réévalué de reconstitution (droits inclus) est en baisse de 7 %. En effet, le nombre d'actions en circulation a été augmenté de 15.476.190 actions nouvelles en date du 27 décembre 2010, en rémunération des apports de deux actifs.

À titre de rappel, le cours de clôture de l'action SIIC de Paris s'établit à 17,25 € par action au 31 décembre 2010. Il en résulte une prime potentielle sur la valeur de l'action de l'ordre de 27 %.

Table 48. Groupe SIIC de Paris - Actif net réévalué au 31 décembre 2010

	ANR de reconstitution		ANR de liquidation	
	31/12/2010 (en K€)	31/12/2009 (en K€)	31/12/2010 (en K€)	31/12/2009 (en K€)
Capitaux Propres Part du Groupe	651.295	384.754	651.295	384.754
Dont Capital Social	68.104	43.626	68.104	43.626
Dont Primes	420.957	162.232	420.957	162.232
Dont Réserves consolidées part du Groupe	150.769	181.293	150.769	181.293
Dont Résultat de la période part du Groupe	11.465	(6.751)	11.465	(6.751)
Dont Retraitement prélèvement 20% sur dividende SDP	0	4.353	0	4.353
Plus value après IS sur patrimoine	281.028	255.567	199.540	189.528
Dont Valeur de reconstitution ou de liquidation (part du groupe)	1.498.842	1.181.716	1.417.353	1.115.677
Dont Valeur Nette Comptable Consolidée	1.217.814	926.149	1.217.814	926.149
Titres	0	2.424	0	2.424
Dont Actions Propres	0	2.903	0	2.903
Dont Fiscalité Latente sur Titres	0	(479)	0	(479)
Refinancement	0	0	0	0
Moins valeur sur dette à taux fixe	0	0	0	0
Actif net réévalué	932.323	642.744	850.835	576.705
Actif net réévalué (en € / action)	21,90	23,57	19,99	21,15



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 2010, 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^{ème}. Le 19 décembre 2008, le calcul du covenant concernant le ratio de service de la couverture 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 Guynemer à Courbevoie, a été inclus dans les garanties du prêt.

Au 31 décembre 2010, 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 45,08 % et le ratio de couverture de service de la dette à 1,22.

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

- Maintien d'un ratio LTV inférieur à 65 % ;
- Maintien d'un ratio RCI supérieur 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° 58

Les engagements de SIIC de Paris 8^{ème} au regard du prêt Eurohypo n°58, concernant le financement de l'acquisition de l'immeuble situé 39, avenue Pierre 1^{er} de Serbie, sont les suivants :

SIIC de Paris 8^{ème} a promis d'hypothéquer au profit d'Eurohypo l'immeuble faisant l'objet du financement soit l'actif situé 39, avenue Pierre 1^{er} de Serbie.



17, Rue Louis Rouquier

_ PRÊT EUROHYPO N° 77

Au regard du prêt Eurohypo n°77, concernant le financement de l'acquisition de l'immeuble situé 141, boulevard Haussmann, SIIC de Paris 8^{ème} n'a pas pris d'engagements concernant le respect de clauses financières ou de ratio.

- Maintien d'un ratio LTV inférieur à 80 % ;
- Maintien d'un ratio de service de la dette (DSCR) supérieur 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° 87

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

- Maintien d'un ratio LTV inférieur à 65 % :

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

- Maintien d'un ratio du service de la dette (DSCR) supérieur à 130 % :

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

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'en 2010, 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.

Chapitre 11. Recherche et développement, brevets et licences

S IIC 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.



Chapitre 12. Informations sur les tendances

12.1. Principales tendances ayant affecté l'activité depuis le dernier exercice	108
12.2. Éléments susceptibles d'influer sur les perspectives de SIIC de Paris	108



142, Boulevard Haussmann

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 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* ».

85, Quai André Citroën





Chapitre 13. Prévisions ou estimations du bénéfice

SIC de Paris a choisi de ne pas inclure de prévisions ou d'estimations du bénéfice.



Chapitre 14. Organes d'administration, de Direction,

14.1. Informations générales	114
14.1.1. Direction générale	114
14.1.2. Membres du Conseil d'administration	114
14.1.3. Mandats et fonctions des administrateurs	115
14.1.4. Profil des administrateurs et dirigeants	117
14.2. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la Direction Générale	119

de Surveillance et de Direction Générale



14.1. Informations générales

14.1.1. 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.

14.1.2. 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 Jean-Marie Soubrier ;
- DOS MIL DOSCIENTOS UNO SLU, représentée par Monsieur Jean Marc Dieu ;
- REALIA BUSINESS SA, représentée par Monsieur Iñigo Aldaz Barrera ;
- Madame Carmina Ganyet i Cirera ;
- Monsieur Pere Viñolas Serra ;
- Monsieur Bertrand Julien-Laferrière ;
- Monsieur Juan Antonio Franco Díez.

Censeur :

- Monsieur Mathieu Feffer.

Les modifications du Conseil d'administration, au cours de l'exercice 2010, sont détaillées au paragraphe 16.1.2. « *Administration de la Société* » du présent document de référence.



14.1.3. Mandats et fonctions des administrateurs

Les mandats et fonctions des administrateurs au cours de l'exercice 2010 étaient les suivants :

Noms	Fonctions Date de début de mandat Date d'échéance de mandat	Autres mandats exercés au cours de l'exercice 2010 et des cinq dernières années
<p>M. Ignacio Bayón Mariné</p> <p>Paseo de la Castellana, 216 Madrid 28046</p> <p>Âge : 67 ans Nombre d'actions : 100</p>	<p>Président Directeur Général depuis le 20 juillet 2006</p> <p>Administrateur depuis le 30 mai 2006</p> <p>Échéance du mandat en cours : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Président de Realia Business SA - Président d'Automóviles Citroën España SA - Président de Hermanos Revilla SA - Président de Planigesa SA - Président de Fundación Universitaria Comillas - Président de Peugeot Citroën Automóviles España SA <p>Autre mandat exercé au cours des 5 dernières années :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Administrateur de Repsol YPF
<p>M. Agustín González Sánchez</p> <p>Paseo de la Castellana, 216 Madrid 28046</p> <p>Âge : 56 ans Nombre d'actions : 100</p>	<p>Administrateur depuis le 30 mai 2006</p> <p>Échéance du mandat en cours : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Directeur délégué des Opérations de Realia Business SA (fonctions salariées) - Directeur des Participations de Realia Business SA - Administrateur d'Acera Residencial SL <p>Autres mandats exercés au cours des 5 dernières années :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anciennement administrateur de Goybe Inmuebles S.L - Anciennement administrateur de Objetivo Cumplido S.L
<p>M. Jaime Lloréns Coello</p> <p>Paseo de la Castellana, 216 Madrid 28046</p> <p>Âge : 57 ans Nombre d'actions : 100</p>	<p>Administrateur depuis le 30 mai 2006</p> <p>Échéance du mandat en cours : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Directeur délégué des Opérations de Realia Business SA (fonctions salariées) - Directeur du Développement de Realia Business SA (fonctions salariées) <p>Pas de mandat social</p>
<p>M. Jean-Marie Soubrier</p> <p>100, boulevard du Montparnasse 75014 Paris</p> <p>Âge : 67 ans Nombre d'actions : 10</p>	<p>Administrateur depuis le 04 mai 2009</p> <p>Échéance du mandat en cours : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Président Directeur Général de Flétirec et de TCB - Administrateur de Soubrier Ameublement et de SNGI - Administrateur de Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} arrondissements <p>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Directeur Général Délégué de Cape Holding - Administrateur de Capéfin - Représentant permanent de Cacif au conseil de Compagnie des Salins du Midi et des Salines de l'Est - Représentant permanent de Capéfin au Conseil d'Altarea et d'Altapar - Représentant permanent de Cacif au conseil de IDIA - Participation et de DIA Agricapital
<p>Dos Mil Doscientos Uno Slu représentée par M. Jean Marc Dieu</p> <p>Ronda Universitat 31 Barcelona 08007</p> <p>Âge : 34 ans Nombre d'actions : 1.400.000</p>	<p>Administrateur depuis le 23 octobre 2009 (en attente de ratification par la prochaine Assemblée Générale)</p> <p>Échéance du mandat en cours : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Administrateur Délégué de Dos Mil Doscientos Uno SLU. - Administrateur Délégué de Cumbre de Iscondise SLU. - Administrateur Délégué de Treinta Mil Diez SLU.
<p>Realia Business, représentée par M. Iñigo Aldaz Barrera</p> <p>Paseo de la Castellana, 216 Madrid 28046</p> <p>Âge : 53 ans Nombre d'actions : 10</p>	<p>Administrateur depuis le 30 mai 2006</p> <p>Échéance du mandat en cours : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Directeur Général de Realia Business SA (fonctions salariées) - Administrateur de Planigesa SA - Administrateur de Hermanos Revilla SA <p>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Président de Tasamadrid - Président de Diagonal Sarria y Fousa - Administrateur de Cismisa y Activos Inmobiliarios Caja Madrid

Noms	Fonctions Date de début de mandat Date d'échéance de mandat	Autres mandats exercés au cours de l'exercice 2010 et des cinq dernières années
Carmina Gañet Cirera Âge : 42 ans Nombre d'actions : 1	Administrateur depuis le 27 décembre 2010 Échéance du mandat en cours : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015	- Société Foncière Lyonnaise, Administrateur. Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années : - Torre Marenstrum (Espagne), Administrateur.
Pere Viñolas Serra Âge : 48 ans Nombre d'actions : 1	Administrateur depuis le 27 décembre 2010 Échéance du mandat en cours : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015	- Société Foncière Lyonnaise, Administrateur, - Inmobiliaria Colonial, Administrateur Délégué, - Riva Y Garcia, Administrateur, - Mecanotubo, Administrateur.
Bertrand Julien-Laferrière Âge : 52 ans Nombre d'actions : 1	Administrateur depuis le 27 décembre 2010 Échéance du mandat en cours : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015	- B JL Investissement EURL, Gérant, - La Maison des Centraliens, Administrateur. Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années : - CGW Gestion d'Actifs, Président-Directeur Général, - Bail Investissement Foncière, Directeur Général et Administrateur, - AF LOG, Administrateur, - Primabail, Représentant permanent de Bail Investissement Foncière au Conseil d'administration, - Altarea, Représentant permanent de Foncière des Régions au Conseil d'administration, - Altapar, Représentant permanent de Foncière des Régions au conseil d'administration.
Juan Antonio Franco Diez Âge : 57 ans Nombre d'actions : 1	Administrateur depuis le 27 décembre 2010 (cooptation par le Conseil d'administration du 19 novembre 2010) Échéance du mandat en cours : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011	- Directeur Général Délégué de Realia

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.





14.1.4. Profil des administrateurs et dirigeants

MONSIEUR IGNACIO BAYÓN MARINÉ

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'Equipement, 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 AGUSTÍN GONZÁLEZ SÁNCHEZ

Monsieur Agustín González Sánchez est Directeur Général Délégué en charge des opérations de REALIA Business depuis 2000. Il a plus de 30 ans d'expérience dans le secteur immobilier et plus particulièrement de la promotion 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 Inmobiliara FOCSA, SA puis Directeur commercial en 1990. En 1992, il exerce la même fonction pour FCC Inmobiliaria, SA.

MONSIEUR JAIME LLORÉNS COELLO

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

MONSIEUR 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^{ème} et 7^{ème} Arrondissement. Il est par ailleurs le plus ancien administrateur de SIIC de Paris.

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.

MONSIEUR JEAN-MARC DIEU REPRÉSENTANT DE DOS MIL DOSCIENTOS UNO SLU

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.

MADAME CARMINA GAÑET CIRERA

Économiste de formation, Madame Carmina Gañet Cirera a débuté sa carrière à la Caixa de Catalunya, puis a intégré Arthur Andersen en tant qu'auditeur (1991-1995). Elle rejoint ensuite la holding industrielle de la Caixa (actuelle Critería) en tant que directrice du contrôle de gestion du département financier, assurances et immobilier, position grâce à laquelle elle participe à l'introduction en bourse de la société Inmobiliaria Colonial. Elle est ensuite entrée chez Inmobiliaria Colonial en 2000 en tant que Directrice financière, puis a été nommée Directeur Général corporate de cette société en janvier 2009. Elle a été membre du collectif du Cercle de l'économie (Junta del Circulo de Economía) et professeur à l'Université Ramon Llull.

MONSIEUR PERE VIÑOLAS SERRA

Monsieur Pere Viñolas Serra possède plus de 20 années d'expérience dans les marchés financiers et immobiliers. Il a commencé sa carrière à la Bourse de Barcelone, d'abord comme Directeur du service des études, puis Directeur financier, et enfin Directeur Général adjoint. Après, il a également été Directeur Général de Filo, une foncière cotée sur le marché espagnol. Il a été Administrateur Délégué et Partner de Grupo Financiero Riva y Garcia. Il a été Président de l'Instituto Español de Analistas Financieros à Barcelone, Président de l'Urban Land Institute à Barcelone et professeur à l'École Supérieure d'Administration et de Direction des Entreprises (ESADE). Aujourd'hui il est Administrateur Délégué de Colonial.

MONSIEUR BERTRAND JULIEN-LAFERRIÈRE

Bertrand Julien-Laferrère est titulaire d'un diplôme d'ingénieur de l'École Centrale de Paris, d'un Master of Science d'UC Berkeley et d'un MBA d'Insead. Il a rejoint Unibail-Rodamco en novembre 2007 en qualité de Président d'Unibail-Rodamco Développement. Auparavant, il était Président de CGW Gestion d'Actifs et PDG de Bail Investissement Foncière. Il a également tenu des postes de responsabilité chez Club Méditerranée, Accor Hotels et Ricardo Bofill Architects. Depuis 2008, il occupait les fonctions de Directeur Exécutif Développement, membre du Directoire d'Unibail-Rodamco.

MONSIEUR JUAN ANTONIO FRANCO DIEZ

Juan Antonio Franco Diez est diplômé en Sciences Economiques de l'Université Complutense de Madrid. Il rejoint Gerentes Ibérica en 1978 en tant qu'Ingénieur Consultant. Il a occupé ensuite le poste de Directeur Administratif au sein de Fomento Obras y Construcciones (Asturias) puis de Fomento de Obras y Construcciones (Madrid). Il a également servi en tant que Directeur des Ressources Humaines de cette dernière. A partir de 1991, il occupe la fonction de Directeur Administratif et Financier chez FCC Inmobiliaria. Dès 2000, il est nommé Directeur Général Délégué et Directeur Administratif et Financier de Realia.

14.2. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la 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.

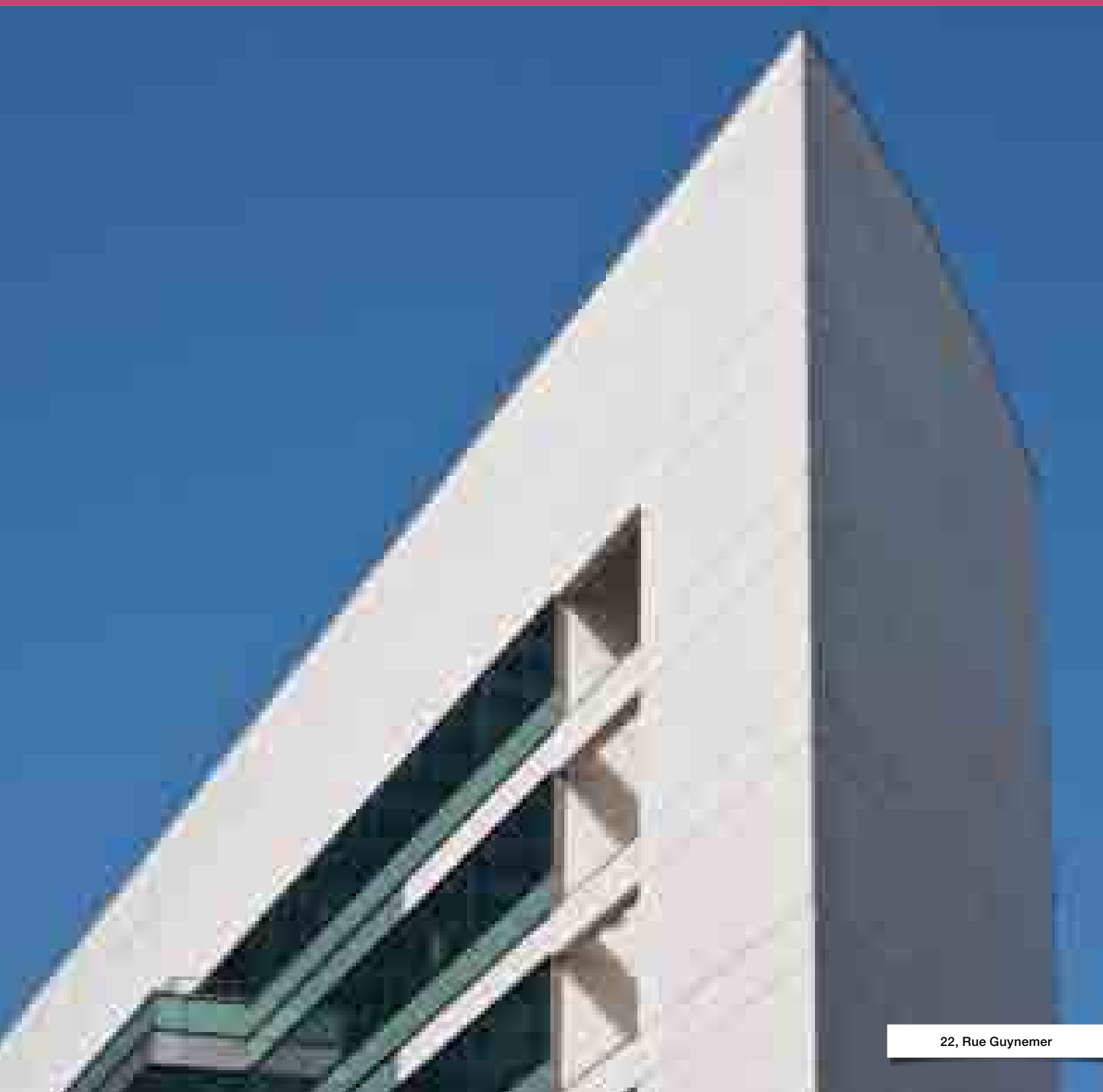
Il est également précisé qu'aucun arrangement ou accord n'a été conclu avec des clients, des fournisseurs ou autres en vertu duquel l'une des quelconques personnes présentées dans le paragraphe 14.1. « *Informations générales* » a été sélectionnée en tant que membre du Conseil d'administration ou de 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.



Chapitre 15. Rémunérations et avantages

15.1. Rémunérations et avantages en nature attribués aux dirigeants et administrateurs de SIIC de Paris	122
15.1.1. Rémunération	122
15.1.2. Jetons de présence	124
15.1.3. Éléments complémentaires	126
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	126



15.1. Rémunérations et avantages en nature attribués aux dirigeants et administrateurs de SIIC de Paris

15.1.1. 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 2010 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 2010 depuis sa nomination par le Conseil d'administration du 30 mai 2006 à ces fonctions.

Messieurs Bayon Mariné et Sanz Marcelo n'ont perçu aucune rémunération au titre de leurs mandats dans la société SIIC de Paris de même que dans les filiales de cette dernière, en ce compris la société SIIC de Paris 8^{ème}, au titre de l'exercice commençant le 1^{er} janvier 2010, conformément au principe appliqué depuis leur nomination.

Table 49. 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 2010	Exercice 2009
M. Ignacio Bayón Mariné Président Directeur Général	Rémunérations dues au titre de l'exercice	0 €	0 €
	Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (2)	0 €	0 €
	Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (2)	0 €	0 €
Total		0 €	0 €
M. Jorgé Sanz Marcelo Directeur Général Délégué	Rémunérations dues au titre de l'exercice	0 €	0 €
	Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (2)	0 €	0 €
	Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (2)	0 €	0 €
Total		0 €	0 €

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

Table 50. Tableau récapitulatif des rémunérations versées par la Société et les sociétés du Groupe SIIC de Paris à chaque dirigeant mandataire social

	Exercice 2010		Exercice 2009	
	Montant dus	Montant versés	Montant dus	Montant versés
M. Ignacio Bayón Maríné - Président Directeur Général				
Rémunération fixe	0 €	0 €	0 €	0 €
Rémunération variable	0 €	0 €	0 €	0 €
Rémunération exceptionnelle	0 €	0 €	0 €	0 €
Jetons de présence	0 €	0 €	0 €	0 €
Avantages en nature	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	0	0	0	0
M. Jorge Sanz Marcelo - Directeur Général Délégué				
Rémunération fixe	0 €	0 €	0 €	0 €
Rémunération variable	0 €	0 €	0 €	0 €
Rémunération exceptionnelle	0 €	0 €	0 €	0 €
Jetons de présence	0 €	0 €	0 €	0 €
Avantages en nature	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	0	0	0	0

Il est également précisé que :

- Au cours des exercices clos les 31 décembre 2010 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 Maríné, 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 2010, 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 2,6 M€ de salaires fixes et variables assortie d'un montant global d'avantages en nature égale à 0,06 M€.



15.1.2. Jetons de présence

Au cours de sa réunion du 19 février 2010, le Conseil d'administration a proposé que la mise en paiement des jetons de présence pour le deuxième semestre 2009 intervienne dès que possible, et selon la répartition suivante :

Administrateur	Jetons de présence du second semestre 2009 versés en 2010
Monsieur Ignacio Bayón Maríné	5.225,00 €
Monsieur Jaime Lloréns Coello	5.225,00 €
Monsieur Augustin Gonzalez Sánchez	7.837,50 €
Monsieur Gérard Ries	7.837,50 €
Monsieur Jean-Marie Soubrier	10.450,00 €
Realia Business SA	5.225,00 €
Realia Patrimonio SLU	3.265,63 €
Dos Mil Doscientos Uno SLU	1.959,38 €
Monsieur Matthieu Feffer	5.225,00 €
Total	52.250,00 €

Au cours de sa réunion du 23 juillet 2010, le Conseil d'administration a proposé que la mise en paiement des jetons de présence pour le premier semestre 2010 intervienne dès que possible, et selon la répartition suivante :

Administrateur	Jetons de présence du premier semestre 2010 versés en 2010
Monsieur Ignacio Bayón Maríné	4.976,19 €
Monsieur Jaime Lloréns Coello	4.976,19 €
Monsieur Augustin Gonzalez Sánchez	7.464,28 €
Monsieur Gérard Ries	7.464,28 €
Monsieur Jean-Marie Soubrier	9.952,38 €
Realia Business SA	4.976,19 €
Realia Patrimonio SLU	0,00 €
Dos Mil Doscientos Uno SLU	7.464,28 €
Monsieur Matthieu Feffer	4.976,19 €
Total	52.250,00 €

Cette répartition est réalisée dans la limite du montant total de jetons de présence attribués lors de la réunion du Comité des rémunérations du 12 avril 2010. Le Président précise que, comme à l'habitude, les jetons de présence attribués aux membres du Groupe REALIA seront versés à REALIA BUSINESS. Compte tenu des modifications, du Conseil d'administration au cours de l'exercice 2009, le calcul du montant des jetons de présence a été effectué prorata temporis.

Au cours de l'exercice 2010, les administrateurs, membres du Conseil d'administration ont perçu un demi-jeton au titre du second semestre 2009 pour un montant global de 52.250 € et un demi-jeton au titre du premier semestre 2010 pour un montant global de 52.250 €.

Table 51. Rémunération perçue au titre des jetons de présence au cours des deux derniers exercices

Membres du Conseil d'administration et Censeurs	Jetons versés en 2010 (en euros)	Jetons versés en 2009 (en euros)
Monsieur Ignacio Bayón Mariné	0	0
Monsieur Michel Dufief	0	6.818
Monsieur Agustín González Sánchez	0	0
Monsieur Jaime Lloréns Coello	0	0
Monsieur Gérard Ries	0	0
Monsieur Jean-Marie Soubrier	20.402	13.741
CALYON, représentée par Monsieur Jean-Marie Soubrier	0	5.114
DOS MIL DOSCIENTOS UNO SLU, représentée par Monsieur Jean-Marc Dieu	9.424	1.959
REALIA Patrimonio SLU, représentée par Monsieur Jorge Sanz Marcelo	0	0
REALIA BUSINESS SA	64.473	66.588
Monsieur Matthieu Feffer	10.201	10.280
Total	104.500	104.500



15.1.3. Éléments complémentaires

Table 52. Éléments complémentaires de rémunération et autres informations

Dirigeants mandataires sociaux	Contrat de travail	Régime de retraite supplémentaire	Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions	Indemnités relatives à une clause de non concurrence
M. Ignacio Bayón Mariné Président Directeur Général Date de début de mandat : 2008 Date de fin de mandat : 2013	Non	12.500 €	Non	Non
M. Jorgé 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 provisionnées ou constatées par SIIC de Paris ou ses filiales aux fins de versement de pensions, de retraite ou d'autres avantages

Néant.



Chapitre 16. Fonctionnement des organes d'Administration et de Direction

16.1. Les organes d'Administration et de Direction	130
16.1.1. Direction de la Société.....	130
16.1.2. Administration de la Société.....	130
16.1.3. Rôle et fonctionnement du Conseil d'administration.....	132
16.2. Informations sur les contrats de services	140
16.3. Informations relatives aux Comités	140
16.3.1. Présentation générale des différents comités.....	140
16.3.2. Comité d'audit.....	140
16.3.3. Comité des Rémunérations.....	142
16.3.4. Comité de Direction.....	143
16.3.5. Censeurs.....	143
16.4. Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur en France	144
16.5. Rapport sur le contrôle interne et le gouvernement d'entreprise	144
16.5.1. Rapport du président sur le fonctionnement du Conseil d'administration et sur les procédures de contrôle interne.....	144
16.5.2. 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.....	162



Stie de l'Europe

WORLDWIDE

16.1. Les organes d'Administration et de Direction

16.1.1. 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 21 que :

« Sous réserve (i) des pouvoirs que la loi attribue expressément aux Assemblées d'Actionnaires et au Conseil d'administration et (ii) des pouvoirs du Conseil d'administration tels

que définis à l'article 19, 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, sous réserve des mêmes limitations, que le Directeur Général. »

16.1.2. Administration de la Société

L'Assemblée Générale du 21 juin 2010 a décidé de ratifier la cooptation en qualité d'administrateur intervenue lors du Conseil d'administration du 04 mai 2009 de Monsieur Jean-Marie Soubrier, pour la durée du mandat de l'administrateur démissionnaire (CALYON) restant à courir, soit à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014. Le Conseil d'administration du 04 mai 2009 a désigné Monsieur Jean-Marie Soubrier en qualité de Président du Comité d'audit en remplacement de la société CALYON et en qualité de Président du Comité des rémunérations en remplacement de Monsieur Michel DUFIEF.

L'Assemblée Générale du 21 juin 2010 a décidé de ratifier la cooptation, en qualité d'administrateur, intervenue lors du Conseil d'administration du 23 octobre 2009, de la société Dos Mil Doscientos Uno SLU, pour la durée du mandat de l'administrateur démissionnaire (REALIA Patrimonio SLU) restant à courir, soit à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

Sur proposition du Conseil d'administration réuni le 10 mai 2010, l'Assemblée Générale du 21 juin 2010 a approuvé le renouvellement des mandats d'administrateurs de Messieurs Jaime Lloréns Coello et Agustín González Sánchez, pour une durée de 6 ans, mandats qui prendront fin lors de

l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

L'Assemblée Générale du 27 décembre 2010 a décidé de ratifier la cooptation, en qualité d'administrateur, intervenue lors du Conseil d'administration du 15 octobre 2010, de Monsieur Juan Antonio Franco Díez, Directeur Administratif et Financier de Realia, pour la durée du mandat de l'administrateur démissionnaire (Monsieur Gérard Ries) restant à courir, soit à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2011. Lors de la réunion du 15 octobre 2010, le Conseil d'administration a nommé Monsieur Juan Antonio Franco Díez, en remplacement de Monsieur Gérard Ries, en qualité de membre du Comité d'audit.

L'Assemblée Générale du 27 décembre 2010 a également nommé 3 nouveaux administrateurs en qualité de membres du Conseil d'administration, pour une durée de six années qui prendra effet à la date de l'approbation de l'apport et qui prendra fin lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015 :

- Nomination de Madame Carmina Ganyet i Cirera ;
- Nomination de Pere Viñolas Serra ;
- Nomination de Monsieur Bertrand Julien-Laferrière.

_ COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Au 31 décembre 2010, la composition du Conseil d'administration est la suivante :

Président :

- Monsieur Ignacio Bayón Mariné.

Administrateurs :

- Monsieur Agustín González Sánchez ;
- Monsieur Jaime Lloréns Coello ;
- Monsieur Jean-Marie Soubrier ;
- DOS MIL DOSCIENTOS UNO SLU, représentée par Monsieur Jean Marc Dieu ;
- REALIA BUSINESS SA, représentée par Monsieur Iñigo Aldaz Barrera ;
- Madame Carmina Ganyet i Cirera ;
- Monsieur Pere Viñolas Serra ;
- Monsieur Bertrand Julien-Laferrière ;
- Monsieur Juan Antonio Franco Díez.

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 DETENUES 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 six 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.

16.1.3. 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. Enfin, il a été mis à jour le 23 février 2011, suite à l'adoption au Code de gouvernement pour les valeurs moyennes et petites Middenext par le Conseil d'administration au cours de la réunion du 12 avril 2010.

Le Règlement Intérieur 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.

Certaines décisions importantes nécessitent une autorisation préalable du Conseil d'administration statuant à la majorité des 8/10^{ème} des membres présents ou représentés :

- Toute décision qui aurait, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, pour conséquence de faire perdre à la Société et/ou sa filiale cotée, la société SIIC de Paris 8^{ème}, société immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 338 100 076 (sous réserve que la Société contrôle toujours SIIC de Paris 8^{ème}) le bénéfice du régime SIIC,
- Toute décision qui aurait, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, pour conséquence d'entraîner la radiation des actions de la Société du marché réglementé d'Euronext Paris,
- Toute modification importante, immédiate ou à terme, directe ou indirecte, des statuts (notamment toute augmentation ou réduction de capital, fusion, scission, apport ou toute opération de restructuration équivalente ou toute émission d'instruments donnant accès au capital),
- Toute modification de l'objet social de la Société ou modification significative de l'activité,
- Toute modification de la structure d'endettement des sociétés du Groupe SIIC de Paris à la date du 27 décembre 2010 portant sur plus de deux cents millions (200.000.000) d'euros et toute opération de financement ou refinancement dès lors qu'une telle opération aurait pour effet de porter le ratio endettement sur valeur du patrimoine à plus de 55%,
- Tout investissement dès lors (i) que son montant unitaire excèderait soixante-quinze millions (75.000.000) d'euros ou (ii) que son montant unitaire, augmenté du montant total de tous les investissements réalisés au cours des derniers 12 mois, excèderait cent vingt millions (120.000.000) d'euros,
- Toute acquisition, cession ou transfert d'actifs ou de participations dès lors (i) que son montant unitaire excèderait soixante-quinze millions (75.000.000) d'euros ou (ii) que son montant unitaire, augmenté du montant total de toutes les acquisitions, cessions ou, selon le cas, de tous transferts d'actifs réalisés au cours des derniers 12 mois, excèderait cent vingt millions (120.000.000) d'euros,
- Tout accord de joint-venture ou de partenariat dès lors que le montant de la participation (i) excèderait soixante-quinze millions (75.000.000) d'euros ou (ii) augmenté du montant total de tous les accords équivalents conclus au cours des derniers 12 mois, excèderait cent vingt millions (120.000.000) d'euros,
- Toute conclusion, modification ou renouvellement (i) d'une convention entre (x) une société du Groupe SIIC de Paris et (y) toute personne détenant directement ou indirectement plus de 5 % du capital ou des droits de vote de la Société ou une entité que cette dernière contrôlerait (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce) (ii), d'une convention à laquelle une telle personne (ou une entité qu'elle contrôlerait) serait, directement et/ou indirectement, intéressé (iii) et plus généralement toute convention réglementée visée à l'article L.225-38 du Code de commerce (autre que les conventions visées à l'article L.225-39 du Code de commerce qui devront toutefois être approuvées par le Conseil d'administration). »



ARTICLE 2 – COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

« Le Conseil d'administration est composé de trois membres au moins et douze membres au plus, dont au moins deux membres indépendants sont choisis sur proposition du Comité des Nominations et des Rémunérations. Les membres du Conseil d'administration sont nommés pour une durée de six ans. Les administrateurs composant le Conseil d'administration doivent manifester des aptitudes et des compétences suffisamment larges et diversifiées pour évaluer celles des Dirigeants de la société et être en mesure de s'assurer que la stratégie de la société est pertinente vis-à-vis de son intérêt social. 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.

Le Conseil d'administration est composé en recherchant une représentation équilibrée des femmes et des hommes.

L'indépendance des membres du Conseil, qui se caractérise par l'absence de relation financière, contractuelle ou familiale significative susceptible d'altérer l'indépendance du jugement, est définie selon les cinq critères suivants :

- Ne pas être salarié ni mandataire social dirigeant de la société ou d'une société de son groupe et ne pas l'avoir été au cours des trois dernières années,
- Ne pas être client, fournisseur ou banquier significatif de la société ou de son groupe ou pour lequel la société ou son groupe représente une part significative de l'activité,
- Ne pas être actionnaire de référence de la société,
- Ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence,
- Ne pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des trois dernières années.

Il appartient au Conseil d'administration d'examiner au cas par cas la situation de chacun de ses membres au regard des critères énoncés ci-dessus. Sous réserve de justifier sa position, le Conseil peut considérer qu'un de ses membres est indépendant alors qu'il ne remplit pas tous ces critères ; à l'inverse, il peut également considérer qu'un de ses membres remplissant tous ces critères n'est pas indépendant. »

ARTICLE 3 – 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 4 – RÉUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

« Le Conseil d'administration se réunit au moins quatre fois par an et autant de fois 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. 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 5 – 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 6 – 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, et est fonction de l'assiduité des administrateurs et du temps qu'ils consacrent à leur fonction. »

ARTICLE 7 – 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. »

_ CHARTE DE L'ADMINISTRATEUR : RESTRICTIONS ET INTERDICTIONS D'INTERVENTION DES ADMINISTRATEURS SUR DES OPÉRATIONS 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. Une fois par an, les membres du Conseil d'administration s'expriment sur le fonctionnement du Conseil et celui des Comités et sur la préparation de leurs travaux. Une fois par an, le Conseil d'administration délibère sur la politique de la société en matière d'égalité professionnelle et salariale. Ces délibérations sont inscrites au procès-verbal de la séance correspondante. »

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 par 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. »

6. 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 six mois. »

_ ÉVALUATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU COURS DE L'EXERCICE 2010

En 2010, le Conseil d'administration s'est réuni à douze reprises, soit le 1^{er} février, le 19 février, le 12 avril, le 10 mai, le 21 juin, le 23 juillet, le 15 octobre, le 19 novembre, le 25 novembre, le 17 décembre, le 27 décembre à 10h et le 27 décembre à midi. Le taux de présence des administrateurs à l'ensemble des Conseils d'administration de l'année 2010 est de 95 %.

_ FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU COURS DE L'EXERCICE 2010

Le Conseil d'administration s'est réuni le 1^{er} février 2010, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil d'administration du 11 décembre 2009 ;
- Examen de la prévision de résultat au titre de l'exercice 2010 ;
- Suspension du régime SIIC
- Questions diverses.

Le Conseil d'administration s'est réuni le 19 février 2010, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil d'administration du 1^{er} février 2010 ;
- Examen et arrêté des comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2009 et proposition d'affectation du résultat ;
- Examen et arrêté des comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2009 ;
- Approbation du rapport de gestion 2009 ;
- Approbation du rapport du Président sur le fonctionnement du Conseil d'administration et sur les procédures de contrôle interne ;
- Mise en paiement du solde des jetons de présence pour l'exercice 2009 ;
- Questions diverses.

Le Conseil d'administration s'est réuni le 12 avril 2010, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil d'administration du 19 février 2010 ;
- Proposition d'adhésion au Code de gouvernement d'entreprise Middlednext pour les valeurs moyennes et petites de décembre 2009 ;
- Répartition des jetons de présence pour l'exercice 2010 ;
- Questions diverses.

Le Conseil d'administration s'est réuni le 10 mai 2010, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil d'administration du 12 avril 2010 ;
- Renouvellement des mandats d'administrateurs de MM Jaime Llorens Coello et Agustín González Sanchez ;
- Etude du projet de délégation au Conseil d'administration dans l'éventualité d'une augmentation de capital ;
- Préparation et convocation de l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 21 juin 2010 ;
- Questions diverses.



Le Conseil d'administration s'est réuni le 21 juin 2010, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil d'administration du 10 mai 2010 ;
- Autorisation d'un contrat de prêt entre SIIC de Paris et SIIC de Paris 8^{ème} ;
- Examen des questions écrites des actionnaires et confirmation des projets de résolutions dans le cadre de l'Assemblée Générale Mixte ;
- Questions diverses.

Le Conseil d'administration s'est réuni le 23 juillet 2010, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil d'administration du 21 juin 2010 ;
- Examen et approbation des comptes semestriels arrêtés au 30 juin 2010 ;
- Présentation du rapport d'activité semestriel ;
- Mise en paiement des jetons de présence pour la période du premier semestre 2010 ;
- Questions diverses.

Le Conseil d'administration s'est réuni le 15 octobre 2010, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil d'administration du 23 juillet 2010 ;
- Démission de Monsieur Gérard RIES, administrateur ;
- Opération en cours dans le cadre du respect des obligations du régime SIIC ;
- Questions diverses.

Le Conseil d'administration s'est réuni le 19 novembre 2010, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil d'administration du 15 octobre 2010 ;
- Nomination d'un nouveau membre du Conseil d'administration de la Société par cooptation ;
- Nomination d'un nouveau membre du Comité d'audit de la Société ;
- Autorisation de la signature du traité d'apport relatif à l'apport par SFL de deux immeubles à usage de bureaux à la Société ;
- Autorisation de la signature de l'accord sur l'apport relatif à l'apport par SFL de deux immeubles à usage de bureaux à la Société ;
- Examen d'un avenant à la convention de prêt entre la Société et SIIC de Paris 8^{ème} en date du 25 juin 2010 ;
- Convocation et préparation d'une Assemblée Générale Mixte ;
- Questions diverses.

Le Conseil d'administration s'est réuni le 25 novembre 2010, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil d'administration du 19 novembre 2010 ;
- Autorisation de la signature du Traité d'Apport définitif relatif à l'apport par SFL de deux immeubles à usage de bureaux à la Société ;
- Autorisation de la signature de l'Accord sur l'Apport définitif relatif à l'apport par SFL de deux immeubles à usage de bureaux à la Société ;
- Convocation et préparation de l'Assemblée Générale Mixte du 27 décembre 2010 ;
- Pouvoirs.





Le Conseil d'administration s'est réuni le 17 décembre 2010, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil d'administration du 25 novembre 2010 ;
- Approbation d'un prêt intragroupe consenti par la Société Réalia Patrimonio SLU ;
- Approbation de l'acquisition d'un bloc d'actions minoritaires de la Société SIIC de Paris 8^{ème} ;
- Questions diverses.

Le Conseil d'administration s'est réuni le 27 décembre 2010 à 10 heures, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil d'administration du 17 décembre 2010 ;
- Examen des éventuelles questions écrites des actionnaires et confirmation des projets de résolutions dans le cadre de l'Assemblée Générale Mixte ;
- Questions diverses.

Le Conseil d'administration s'est réuni le 27 décembre 2010 à 12 heures, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Accueil des nouveaux administrateurs ;
- Etablissement du projet de calendrier des réunions du Conseil pour l'année 2011 ;
- Questions diverses.

__RÈGLES DE RÉPARTITION DES JETONS DE PRESENCE 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 et des 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 des rémunérations, a décidé de proposer au Conseil d'administration, lors de sa réunion du 12 avril 2010, la distribution, pour l'exercice 2010, 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 12 avril 2010, le Conseil d'administration a approuvé cette proposition.

Les dispositions valables précédemment, 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 2010. Lors de sa réunion du 12 avril 2010, le Conseil d'administration a approuvé cette proposition du Comité des rémunérations.

Il est également précisé que les jetons de présence, en rémunération du second semestre 2010, seront mis en paiement au cours de l'exercice 2011.



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

16.3.1. 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.

16.3.2. 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 de financière ou comptable et être indépendant. L'indépendance des membres du Comité d'audit, qui se caractérise par l'absence de relation financière, contractuelle ou familiale significative susceptible de d'altérer l'indépendance du jugement, est définie selon les critères du Code Middlednext. Le Président du Comité est désigné par le Conseil. Il se réunit au moins deux fois par an et autant de fois que l'intérêt de la Société l'exige.

Au 31 décembre 2010, il est composé des trois membres suivants :

- Monsieur Jean Marie Soubrier, Administrateur et Président du Comité d'audit ;
- Monsieur Jean Marc Dieu, représentant de 2.201 SLU, Administrateur ;
- Monsieur Juan Antonio Franco Díez, Administrateur.

Au cours de l'exercice 2010, le Comité d'audit a évolué de la façon suivante :

- Démission de Monsieur Gérard Ries en date du 1er septembre 2010 ;
- Nomination au sein du Comité d'audit, en date du 19 novembre 2010, de Monsieur Juan Antonio Franco Díez.

Il est précisé que suite à l'adhésion au Code Middlednext, le 12 avril 2010, le Conseil d'administration de SIIC de Paris a décidé de mettre à jour son Règlement Intérieur. Cette mise à jour, qui sera présentée pour adoption au Conseil d'administration du 23 février 2011, prévoit une modification du nombre de membres du Comité d'audit passant de trois à quatre membres.

En conséquence, l'ordre du jour de la réunion du Conseil d'administration, du 23 février 2011, prévoit la nomination d'un quatrième membre au sein du Comité d'audit :

- Nomination de Monsieur Bertrand Julien-Laferrière, Administrateur de SIIC de Paris 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.

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.

À 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.

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 de ses missions et l'informe sans délai de toute difficulté rencontrée.

Il 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.

En 2010, le Comité d'audit s'est réuni à six reprises, le 11 janvier 2010, le 8 février 2010, le 15 mars 2010, le 1^{er} avril 2010, le 19 juillet 2010 et le 3 novembre 2010.

Le Comité d'audit du 11 janvier 2010 s'est concentré essentiellement sur le suivi des risques et a particulièrement souhaité obtenir un point d'avancement sur les litiges en cours, ainsi que sur la situation du Groupe SIIC de Paris à l'égard des dispositions SIIC 4. Il a en outre, eu pour ordre du jour, l'examen d'une étude élaborée par la Société relative au passage à la juste valeur dans les comptes consolidés. Cette séance du Comité s'est tenue en présence de Monsieur Lionel Rivière, Directeur Général Finances de SIIC de Paris.

La deuxième réunion a eu pour ordre du jour, l'examen des comptes annuels et consolidés des sociétés du Groupe SIIC de Paris pour l'exercice clos le 31 décembre 2009, ainsi que l'examen des rapports de gestion 2009 de SIIC de Paris et SIIC de Paris 8^{ème}. Ont assisté à ce Comité, Monsieur Lionel Rivière, Directeur Général Finances de SIIC de Paris, Madame Virginie Chauvin représentant le cabinet Mazars et Madame Nadine Chevalerias représentant le cabinet Socaudit.

La séance du 15 mars 2010 a entièrement été consacrée aux travaux d'étude de la politique de distribution de dividendes. Ces travaux faisaient l'objet d'une demande expresse du Président du Conseil d'administration de la Société. Monsieur Lionel Rivière, Directeur Général Finances de SIIC de Paris assistait à ce Comité.

Les travaux d'analyse de la politique de distribution de dividendes se sont prolongés lors de la séance du Comité d'audit du 1^{er} avril 2010 qui a également porté sur l'examen de la sensibilité du WACC du Groupe SIIC de Paris. Monsieur Lionel Rivière, Directeur Général Finances de SIIC de Paris assistait à ce Comité.

Le Comité d'audit du 19 juillet 2010 s'est penché sur les comptes semestriels de la Société ainsi que sur la prévision de résultat et de cash-flow pour l'exercice 2010. Outre, Monsieur Lionel Rivière, Directeur Général Finances de SIIC de Paris, le comité s'est tenu en présence des Commissaires aux Comptes, Messieurs Christophe Postel-Vinay et Bernard Caugant représentant le cabinet Deloitte et Monsieur Denis Van Strien, représentant le cabinet Sereg.

Dans sa réunion du 3 novembre 2010, le Comité d'audit a effectué la revue du projet d'opération d'apport par SFL à SIIC de Paris de deux immeubles situés à La Défense.

Le taux de présence des membres du Comité d'audit pour l'année 2010 est de 100%. Il est à noter que Monsieur Gérard Ries, étant démissionnaire du Conseil d'administration de SIIC de Paris à compter du 1^{er} septembre 2010, il n'a de fait pas assisté à la réunion du 3 novembre 2010.

16.3.3. Comité des 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. Le président du Comité est désigné par le Conseil. Un membre au moins du Comité des rémunérations doit être indépendant. Le Comité des rémunérations se réunit au moins une fois par an. Le Comité des rémunérations émet des recommandations relatives à la nomination des administrateurs indépendants et à la composition des Comités. 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 et le 23 février 2011.

En termes de rémunération, il propose au Conseil la fixation et les évolutions de la rémunération sous toutes ses formes, et ce comprise toute attribution d'actions gratuites ou stock-options, des mandataires sociaux, dirigeants et principaux salariés de la Société, et notamment la répartition des jetons de présence entre les administrateurs et les censeurs

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

Il est précisé que suite à l'adhésion du Code Middlednext, le 12 avril 2010, le Conseil d'administration de SIIC de Paris a décidé de mettre à jour son Règlement Intérieur. Cette mise à jour, qui sera présentée pour adoption au Conseil d'administration du 23 février 2011, prévoit les modifications suivantes concernant le Comité des rémunérations :

- Modification de la dénomination du Comité de rémunérations en Comité des nominations et des rémunérations ;
- Indépendance d'au moins un membre du Comité ;
- Modification du nombre de membres passant de deux ou trois membres à quatre membres ;
- Insertion du texte suivant : « Le Comité des nominations et de rémunérations émet des recommandations relatives à la nomination des administrateurs indépendants et à la composition des Comités » ;
- Définition de sept principes de fixation d'une rémunération sur lesquels le Comité se fonde dans le cadre de ses propositions : exhaustivité, équilibre entre les éléments de la rémunération, benchmark, cohérence, lisibilité des règles, mesure et transparence.

En conséquence, l'ordre du jour de la réunion du 23 février 2011 du Conseil d'administration prévoit la nomination d'un troisième et quatrième membre au sein du Comité des nominations et des rémunérations :

- Monsieur Iñigo Aldaz Barrera, Administrateur ;
- Monsieur Pere Viñolas Serra, Administrateur.

En 2010, le Comité des rémunérations s'est réuni le 12 avril au sujet de la répartition des jetons de présence. Pour l'année 2010, le taux de présence des membres du Comité des rémunérations est de 100%..



16.3.4. 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 et le 23 février 2011.

Il est composé de trois membres au moins choisis par le Conseil d'administration parmi ses membres et les salariés de la Société. Le président du Comité de direction est désigné par le Conseil d'administration. Le Comité de direction, qui se réunit au moins 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 Jorge Sanz Marcelo Directeur Général Délégué de SIIC de Paris et Monsieur Lionel Rivière, Directeur Général Finances 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 2010, le taux de présence des membres du Comité de direction est proche de 100 %.

16.3.5. Censeurs

Les Censeurs, chargés de veiller à la stricte application des Statuts, prennent part aux délibérations du Conseil avec voix consultative. Au 31 décembre 2010, 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

Au cours de la réunion du 12 avril 2010, le Conseil d'administration de SIIC de Paris a décidé, sur proposition de son Président, d'adhérer au Code de gouvernement pour les valeurs moyennes et petites Middledenext tel qu'il a été publié en décembre 2009.

Jusqu'alors, la Société se référait au Code de gouvernement AFEP-MEDEF, mais le Conseil a considéré que les prescriptions du Code de gouvernement Middledenext apparaissent mieux adaptées à la société, au regard de sa taille et de la structure de son capital, que celles édictées par l'AFEP et le MEDEF.

En conséquence, en application de la loi du 3 juillet 2008 transposant la directive communautaire 2006/46/CE du 14 juin 2006, la société SIIC de Paris se réfèrera au Code Middledenext pour l'élaboration du rapport prévu à l'article L. 225-37 du code de commerce à compter de l'exercice en cours. 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 10.1 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.

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 2010 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 2010 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

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

COMPOSITION DU CONSEIL

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

La composition du Conseil est encadrée par les Articles 12 et 13 des Statuts de la Société.

Selon les termes de ces Articles, 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'exercice où leur mandat expire. Les administrateurs doivent détenir au moins une action de la Société pour exercer leur fonction. La limite d'âge des administrateurs est fixée par les Statuts à 72 ans, étant entendu que les mandats en cours peuvent être poursuivis jusqu'à leur terme au-delà de cette limite. L'indépendance des membres du Conseil, qui se caractérise par l'absence de relation financière, contractuelle ou familiale significative susceptible d'altérer l'indépendance du jugement, est définie selon les critères du Code Middledenext (Code de gouvernement d'entreprise Middledenext pour les valeurs moyennes et petites de décembre 2009).

Suite à l'adhésion au Code Middledenext, le 12 avril 2010, et aux dernières évolutions réglementaires, le Conseil d'administration de SIIC de Paris a décidé de mettre à jour son Règlement Intérieur. Cette mise à jour, qui sera présentée pour adoption au Conseil d'administration du 23 février 2011, prévoit d'intégrer un article dédié à la composition du Conseil d'administration. Elle prévoit également la recherche d'une représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du Conseil d'administration et la mise en place de critères d'indépendance pour les membres du Conseil.

Le Conseil d'administration est composé de 5 représentants de l'actionnaire majoritaire, 3 représentants du principal actionnaire minoritaire, deux membres indépendants et un censeur. Au 31 décembre 2010, la composition du Conseil d'administration de SIIC de Paris est la suivante :

- Monsieur Ignacio Bayón Mariné - Président du Conseil d'administration ;
- Monsieur Agustín González Sánchez - Administrateur ;
- Monsieur Jaime Lloréns Coello - Administrateur ;
- Monsieur Jean-Marie Soubrier - Administrateur ;
- DOS MIL DOSCIENTOS UNO SLU, représentée par Monsieur Jean Marc Dieu - Administrateur ;
- REALIA BUSINESS SA, représentée par Monsieur Iñigo Aldaz Barrera - Administrateur ;
- Madame Carmina Ganyet i Cirera - Administrateur ;
- Monsieur Pere Viñolas Serra - Administrateur ;
- Monsieur Bertrand Julien-Laferrière - Administrateur ;
- Monsieur Juan Antonio Franco Díez - Administrateur ;
- Monsieur Mathieu Feffer - Censeur ;

Les modifications intervenues au cours de l'exercice 2010 sont les suivantes :

- L'Assemblée Générale du 21 juin 2010 a décidé de ratifier la cooptation en qualité d'administrateur intervenue lors du Conseil d'administration du 04 mai 2009 de Monsieur Jean-Marie Soubrier, pour la durée du mandat de l'administrateur démissionnaire (CALYON) restant à courir, soit à l'issue de l'Assemblée Générale appelée statuer sur les comptes de l'exercice 2014. Le Conseil d'administration du 04 mai 2009 a 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.
- L'Assemblée Générale du 21 juin 2010 a décidé de ratifier la cooptation, en qualité d'administrateur, intervenue lors du Conseil d'administration du 23 octobre 2009, de la société Dos Mil Doscientos Uno SLU, pour la durée du mandat de l'administrateur démissionnaire (REALIA Patrimonio SLU) restant à courir, soit à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014.
- Sur proposition du Conseil d'administration réuni le 10 mai 2010, l'Assemblée Générale du 21 juin 2010 a approuvé le renouvellement des mandats d'administrateurs de Messieurs Jaime Lloréns Coello et Agustín González Sánchez, pour une durée de 6 ans, mandats qui prendront fin lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.
- L'Assemblée Générale du 27 décembre 2010 a décidé de ratifier la cooptation, en qualité d'administrateur, intervenue lors du Conseil d'administration du 15 octobre 2010, de Monsieur Juan Antonio Franco Díez, Directeur Administratif et Financier de Realia, pour la durée du mandat de l'administrateur démissionnaire (Monsieur Gérard Ries) restant à courir, soit à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2011. Lors de la réunion du 15 octobre 2010, le Conseil d'administration a nommé Monsieur Juan Antonio Franco Díez, en remplacement de Monsieur Gérard Ries, en qualité de membre du Comité d'audit. L'Assemblée Générale du 27 décembre 2010 a également nommé 3 nouveaux administrateurs en qualité de membres du Conseil d'administration, pour une durée de six années qui prendra effet ce jour, date de l'approbation de l'apport et qui prendra fin lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015 :
 - Nomination de Madame Carmina Ganyet i Cirera ;
 - Nomination de Monsieur Pere Viñolas Serra ;
 - Nomination de Monsieur Bertrand Julien-Laferrière.

Il est également indiqué que l'ordre du jour de la réunion du 23 février 2011 du Conseil d'administration contient ces éléments :

- Nomination de Monsieur Iñigo Aldaz Barrera en tant que membre du Conseil d'administration de la Société par cooptation ;
- Renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Iñigo Aldaz Barrera.



Les mandats et fonctions des administrateurs au cours de l'exercice 2010 étaient les suivants :

Noms	Fonctions Date de début de mandat Date d'échéance de mandat	Autres mandats exercés au cours de l'exercice 2010 et des cinq dernières années
<p>M. Ignacio Bayón Marín</p> <p>Paseo de la Castellana, 216 Madrid 28046</p> <p>Âge : 67 ans Nombre d'actions : 100</p>	<p>Président Directeur Général depuis le 20 juillet 2006</p> <p>Administrateur depuis le 30 mai 2006</p> <p>Échéance du mandat en cours : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Président de Realia Business SA - Président d'Automóviles Citroën España SA - Président de Hermanos Revilla SA - Président de Planigesa SA - Président de Fundación Universitaria Comillas - Président de Peugeot Citroën Automóviles España SA <p>Autre mandat exercé au cours des 5 dernières années :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Administrateur de Repsol YPF
<p>M. Agustín González Sánchez</p> <p>Paseo de la Castellana, 216 Madrid 28046</p> <p>Âge : 56 ans Nombre d'actions : 100</p>	<p>Administrateur depuis le 30 mai 2006</p> <p>Échéance du mandat en cours : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Directeur délégué des Opérations de Realia Business SA (fonctions salariées) - Directeur des Participations de Realia Business SA - Administrateur d'Acera Residencial SL <p>Autres mandats exercés au cours des 5 dernières années :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Administrateur de Goybe Inmuebles S.L Administrateur de Objetivo Cumplido S.L
<p>M. Jaime Lloréns Coello</p> <p>Paseo de la Castellana, 216 Madrid 28046</p> <p>Âge : 56 ans Nombre d'actions : 100</p>	<p>Administrateur depuis le 30 mai 2006</p> <p>Échéance du mandat en cours : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Directeur délégué des Opérations de Realia Business SA (fonctions salariées) - Directeur du Développement de Realia Business SA (fonctions salariées) - Pas de mandat social
<p>M. Jean-Marie Soubrier</p> <p>100, boulevard du Montparnasse 75014 Paris</p> <p>Âge : 67 ans Nombre d'actions : 10</p>	<p>Administrateur depuis le 4 mai 2009</p> <p>Échéance du mandat en cours : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Président Directeur Général de Flétirec et de TCB - Administrateur de Soubrier Ameublement et de SNGI - Administrateur de Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} arrondissements <p>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Directeur Général Délégué de Cape Holding - Administrateur de Capéfin Représentant permanent de Cacif au conseil de Compagnie des Salins du Midi et des Salines de l'Est - Représentant permanent de Capéfin au Conseil d'Altarea et de d'Altapar - Représentant permanent de Cacif au conseil de IDIA - Participation et de IDIA Agricapital
<p>Dos Mil Doscientos Uno Slu représentée par M. Jean Marc Dieu</p> <p>Ronda Universitat 31 Barcelona 08007</p> <p>Âge : 34 ans Nombre d'actions : 1.400.000</p>	<p>Administrateur depuis le 23 octobre 2009</p> <p>Échéance du mandat en cours : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Administrateur Délégué de Dos Mil Doscientos Uno SLU - Administrateur Délégué de Cumbre del Iscondise SLU - Administrateur Délégué de Treinta Mil Diez SLU

Noms	Fonctions Date de début de mandat Date d'échéance de mandat	Autres mandats exercés au cours de l'exercice 2010 et des cinq dernières années
<p>Realia Business, représentée par M. Iñigo Aldaz Barrera</p> <p>Paseo de la Castellana, 216 Madrid 28046</p> <p>Âge : 53 ans Nombre d'actions : 10</p>	<p>Administrateur depuis le 30 mai 2006</p> <p>Échéance du mandat en cours : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Directeur Général de Realia Business SA (fonctions salariées) - Administrateur de Planigesa SA - Administrateur de Hermanos Revilla SA <p>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Président de Tasamadrid - Président de Diagonal Sarria y Fousa - Administrateur de Cismisa y Activos Inmobiliarios Caja Madrid
<p>Carmina Ganyet Cirera</p> <p>Âge : 42 ans Nombre d'actions : 1</p>	<p>Administrateur depuis le 27 décembre 2010</p> <p>Échéance du mandat en cours : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Société Foncière Lyonnaise, Administrateur. <p>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Torre Marenostrum (Espagne), Administrateur.
<p>Pere Viñolas Serra</p> <p>Âge : 48 ans Nombre d'actions : 1</p>	<p>Administrateur depuis le 27 décembre 2010</p> <p>Échéance du mandat en cours : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Société Foncière Lyonnaise, Administrateur, - Inmobiliaria Colonial, Administrateur Délégué, - Riva Y Garcia, Administrateur, - Mecanotubo, Administrateur.
<p>Bertrand Julien-Laferrière</p> <p>Âge : 52 ans Nombre d'actions : 1</p>	<p>Administrateur depuis le 27 décembre 2010</p> <p>Échéance du mandat en cours : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015</p>	<ul style="list-style-type: none"> - B JL Investissement EURL, Gérant, - La Maison des Centraliens, Administrateur. <p>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</p> <ul style="list-style-type: none"> - CGW Gestion d'Actifs, Président-Directeur Général, Bail Investissement Foncière, Directeur Général et Administrateur, AFILOG, Administrateur, Primabail, - Représentant permanent de Bail Investissement Foncière au Conseil d'administration, Altarea, - Représentant permanent de Foncière des Régions au Conseil d'administration, Altapar, - Représentant permanent de Foncière des Régions au Conseil d'administration.
<p>Juan Antonio Franco Diez</p> <p>Âge : 57 ans Nombre d'actions : 1</p>	<p>Administrateur depuis le 27 décembre 2010 (cooptation par le Conseil d'administration du 19 novembre 2010)</p> <p>Échéance du mandat en cours : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Directeur Général Délégué de Realia Business SA (fonctions salariées)

APPLICATION DU PRINCIPE DE REPRÉSENTATION ÉQUILIBRÉE DES FEMMES ET DES HOMMES EN SON SEIN

À la date du présent Rapport, la Société est en conformité avec la Loi n° 2011-103 du 27 janvier 2011, puisque les hommes et les femmes sont représentés au sein du Conseil d'administration, notamment depuis la nomination de Carmina Ganyet Cirera.

À l'avenir, les prochaines nominations au Conseil d'administration rechercheront à obtenir une représentation équilibrée des femmes et des hommes. Au cours de l'exercice 2011, le Conseil d'administration veillera à indiquer à l'ordre du jour de l'une de ses réunions un débat concernant la politique de la société en matière d'égalité professionnelle et salariale.

ÉVENTUELLES LIMITATIONS QUE LE CONSEIL D'ADMINISTRATION APORTE AUX POUVOIRS DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

Les modalités d'exercice de la Direction Générale sont encadrées par les articles 21 et 22 des Statuts de la Société et, par dépendance à l'article 21, par l'article 19 :

Article 21 – Direction Générale

« Sous réserve (i) des pouvoirs que la loi attribue expressément aux Assemblées d'Actionnaires et au Conseil d'administration et (ii) des pouvoirs du Conseil d'administration tels que définis à l'article 19, 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, sous réserve des mêmes limitations, que le Directeur Général. »

Article 22 – Modalités 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. » Pour rappel, l'article 19 des Statuts est repris ci-après :

« Article 19 – Décisions soumises à l'approbation préalable du Conseil d'administration statuant à la majorité qualifiée

19.1 – Par exception aux dispositions de l'article 16 relatives aux règles de majorité, et de l'article 18 relatives aux pouvoirs du Conseil d'administration, aucune action concernant les décisions ou les projets de décisions suivantes ne pourra être entreprise tant que ces décisions n'auront pas été préalablement autorisées par le Conseil d'administration statuant à la majorité des 8/10^{ème} des membres présents ou représentés :

- Toute décision qui aurait, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, pour conséquence de faire perdre à la Société et/ou sa filiale cotée, la société SIIC de Paris 8^{ème}, société immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 338 100 076 (sous réserve que la Société contrôle toujours SIIC de Paris 8^{ème}) le bénéfice du régime SIIC ;
- Toute décision qui aurait, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, pour conséquence d'entraîner la radiation des actions de la Société du marché réglementé d'Euronext Paris ;
- Toute modification importante, immédiate ou à terme, directe ou indirecte, des statuts (notamment toute augmentation ou réduction de capital, fusion, scission, apport ou toute opération de restructuration équivalente ou toute émission d'instruments donnant accès au capital).

- Toute modification de l'objet social de la Société ou modification significative de l'activité ;
- Toute modification de la structure d'endettement des sociétés du Groupe SIIC de Paris à la date du 27 décembre 2010 portant sur plus de deux cents millions (200.000.000) d'euros et toute opération de financement ou refinancement dès lors qu'une telle opération aurait pour effet de porter le ratio endettement sur valeur du patrimoine à plus de 55% ;
- Tout investissement dès lors que son montant unitaire excéderait soixante-quinze millions (75.000.000) d'euros ou (ii) que son montant unitaire, augmenté du montant total de tous les investissements réalisés au cours des derniers 12 mois, excéderait cent vingt millions (120.000.000) d'euros ;
- Toute acquisition, cession ou transfert d'actifs ou de participations dès lors que son montant unitaire excéderait soixante-quinze millions (75.000.000) d'euros ou que son montant unitaire, augmenté du montant total de toutes les acquisitions, cessions ou, selon le cas, de tous transferts d'actifs réalisés au cours des derniers 12 mois, excéderait cent vingt millions (120.000.000) d'euros ;
- Tout accord de joint-venture ou de partenariat dès lors que le montant de la participation excéderait soixante-quinze millions (75.000.000) d'euros ou augmenté du montant total de tous les accords équivalents conclus au cours des derniers 12 mois, excéderait cent vingt millions (120.000.000) d'euros ;
- Toute conclusion, modification ou renouvellement (i) d'une convention entre une société du Groupe SIIC de Paris et (y) toute personne détenant directement ou indirectement plus de 5% du capital ou des droits de vote de la Société ou une entité que cette dernière contrôlerait au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce (ii), d'une convention à laquelle une telle personne (ou une entité qu'elle contrôlerait) serait, directement et/ou indirectement, intéressé (iii) et plus généralement toute convention réglementée visée à l'article L. 225-38 du Code de commerce autre que les conventions visées à l'article L.225-39 du Code de commerce qui devront toutefois être approuvées par le Conseil d'Administration.

Dans chacun des cas ci-dessus, les montants auxquels il est fait référence doivent, pour un même projet, s'apprécier globalement, que l'investissement, l'acquisition, la cession ou le contrat considéré soit réalisé en une ou plusieurs fois et par une ou plusieurs entités du Groupe SIIC de Paris "Groupe SIIC de Paris" désignant la Société et les entités qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

19.2. Les dispositions du présent article 19 deviendront caduques à compter du 31 décembre 2017. »

CONDITIONS DE PRÉPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil sont régies par le Règlement Intérieur du Conseil d'administration (notamment les Articles 2, 3 et 4) et les Statuts de SIIC de Paris (notamment les Articles 16 à 20).

En outre, le Conseil d'administration se réunit autant de fois que l'intérêt de la Société l'exige. 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. La présence de Comités spécialisés permet l'étude approfondie et la préparation de certaines délibérations du Conseil ; ces Comités soumettent au Conseil d'administration leur avis, propositions ou recommandations. Une Charte de l'Administrateur, adoptée en mai 2007 et modifiée en février 2011, expose les principes de Déontologie : loyauté, assiduité, révélation des conflits d'intérêts et devoir d'abstention, confidentialité et droits et obligations.

Suite à l'adhésion au Code Middenext, le 12 avril 2010, et aux dernières évolutions réglementaires, le Conseil d'administration de SIIC de Paris a décidé de mettre à jour son Règlement Intérieur. Cette mise à jour, qui sera présentée pour adoption au Conseil d'administration du 23 février 2011, prévoit de modifier certains éléments relatifs aux conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration et notamment apportera des précisions quant au :

- Nombre minimal de réunions du Conseil pour chaque exercice, à savoir 4 ;
- Modalités de convocations : par « 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 ;
- Nombre de membres au sein du Comité d'audit et au sein du Comité des nominations et des rémunérations, nombre indiqué ci-avant ;
- Définition des sept principes de détermination d'une rémunération applicables aux recommandations émises par le Comité des nominations et des rémunérations.



En 2010, le Conseil d'administration s'est réuni à douze reprises, soit le 1^{er} février, le 19 février, le 12 avril, le 10 mai, le 21 juin, le 23 juillet, le 15 octobre, le 19 novembre, le 25 novembre, le 17 décembre, le 27 décembre à 10h et le 27 décembre à midi. Le taux de présence des administrateurs à l'ensemble des Conseils d'administration de l'année 2010 est de 95 %.

Le Conseil d'administration s'est réuni le 1^{er} février 2010, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil d'administration du 11 décembre 2009 ;
- Examen de la prévision de résultat au titre de l'exercice 2010 ;
- Suspension du régime SIIC
- Questions diverses.

Le Conseil d'administration s'est réuni le 19 février 2010, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil d'administration du 1^{er} février 2010 ;
- Examen et arrêté des comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2009 et proposition d'affectation du résultat ;
- Examen et arrêté des comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2009 ;
- Approbation du rapport de gestion 2009 ;
- Approbation du rapport du Président sur le fonctionnement du Conseil d'administration et sur les procédures de contrôle interne ;
- Mise en paiement du solde des jetons de présence pour l'exercice 2009 ;
- Questions diverses.

Le Conseil d'administration s'est réuni le 12 avril 2010, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil d'administration du 19 février 2010 ;
- Proposition d'adhésion au Code de gouvernement d'entreprise Middenext pour les valeurs moyennes et petites de décembre 2009 ;
- Répartition des jetons de présence pour l'exercice 2010 ;
- Questions diverses.

Le Conseil d'administration s'est réuni le 10 mai 2010, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

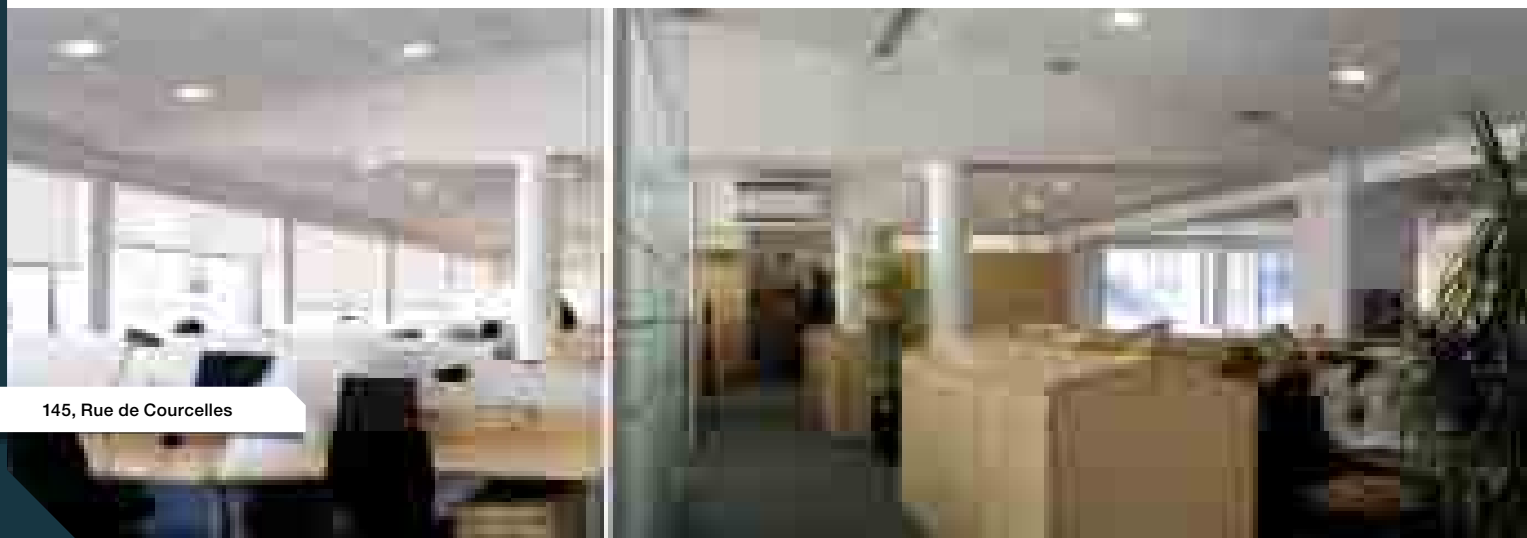
- Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil d'administration du 12 avril 2010 ;
- Renouvellement des mandats d'administrateurs de MM Jaime Llorens Coello et Agustín González Sanchez ;
- Etude du projet de délégation au Conseil d'administration dans l'éventualité d'une augmentation de capital ;
- Préparation et convocation de l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 21 juin 2010 ;
- Questions diverses.

Le Conseil d'administration s'est réuni le 21 juin 2010, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil d'administration du 10 mai 2010 ;
- Autorisation d'un contrat de prêt entre SIIC de Paris et SIIC de Paris 8^{ème} ;
- Examen des questions écrites des actionnaires et confirmation des projets de résolutions dans le cadre de l'Assemblée Générale Mixte ;
- Questions diverses.

Le Conseil d'administration s'est réuni le 23 juillet 2010, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil d'administration du 21 juin 2010 ;
- Examen et approbation des comptes semestriels arrêtés au 30 juin 2010 ;
- Présentation du rapport d'activité semestriel ;
- Mise en paiement des jetons de présence pour la période du premier semestre 2010 ;
- Questions diverses.





Le Conseil d'administration s'est réuni le 15 octobre 2010, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil d'administration du 23 juillet 2010 ;
- Démission de Monsieur Gérard RIES, administrateur ;
- Opération en cours dans le cadre du respect des obligations du régime SIIC ;
- Questions diverses.

Le Conseil d'administration s'est réuni le 19 novembre 2010, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil d'administration du 15 octobre 2010 ;
- Nomination d'un nouveau membre du Conseil d'administration de la Société par cooptation ;
- Nomination d'un nouveau membre du Comité d'audit de la Société ;
- Autorisation de la signature du traité d'apport relatif à l'apport par SFL de deux immeubles à usage de bureaux à la Société ;
- Examen d'un avenant à la convention de prêt entre la Société et SIIC de Paris 8^{ème} en date du 25 juin 2010 ;
- Convocation et préparation d'une Assemblée Générale Mixte ;
- Questions diverses.

Le Conseil d'administration s'est réuni le 25 novembre 2010, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil d'administration du 19 novembre 2010 ;
- Autorisation de la signature du Traité d'Apport définitif relatif à l'apport par SFL de deux immeubles à usage de bureaux à la Société ;
- Autorisation de la signature de l'Accord sur l'Apport définitif relatif à l'apport par SFL de deux immeubles à usage de bureaux à la Société ;
- Convocation et préparation de l'Assemblée Générale Mixte du 27 décembre 2010 ;
- Pouvoirs.

Le Conseil d'administration s'est réuni le 17 décembre 2010, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil d'administration du 25 novembre 2010 ;
- Approbation d'un prêt intragroupe consenti par la Société Realia Patrimonio SLU ;
- Approbation de l'acquisition d'un bloc d'actions minoritaires de la Société SIIC de Paris 8^{ème} ;
- Questions diverses.

Le Conseil d'administration s'est réuni le 27 décembre 2010 à 10 heures, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil d'administration du 17 décembre 2010 ;
- Examen des éventuelles questions écrites des actionnaires et confirmation des projets de résolutions dans le cadre de l'Assemblée Générale Mixte ;
- Questions diverses.

Le Conseil d'administration s'est réuni le 27 décembre 2010 à 12 heures, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Accueil des nouveaux administrateurs ;
- Etablissement du projet de calendrier des réunions du Conseil pour l'année 2011 ;
- Questions diverses.

LES COMITÉS

COMITÉ D'AUDIT

En 2010, le Comité d'audit s'est réuni à six reprises, le 11 janvier 2010, le 8 février 2010, le 15 mars 2010, le 1^{er} avril 2010, le 19 juillet 2010 et le 3 novembre 2010.

Le Comité d'audit du 11 janvier 2010 s'est concentré essentiellement sur le suivi des risques et a particulièrement souhaité obtenir un point d'avancement sur les litiges en cours, ainsi que sur la situation du Groupe SIIC de Paris à l'égard des dispositions SIIC 4. Il a en outre, eu pour ordre du jour, l'examen d'une étude élaborée par la Société relative au passage à la juste valeur dans les comptes consolidés. Cette séance du Comité s'est tenue en présence de Monsieur Lionel Rivière, Directeur Général Finances de SIIC de Paris.

La deuxième réunion a eu pour ordre du jour, l'examen des comptes annuels et consolidés des sociétés du Groupe SIIC de Paris pour l'exercice clos le 31 décembre 2009, ainsi que l'examen des rapports de gestion 2009 de SIIC de Paris et SIIC de Paris 8^{ème}. Ont assisté à ce Comité, Monsieur Lionel Rivière, Directeur Général Finances de SIIC de Paris, Madame Virginie Chauvin représentant le cabinet Mazars et Madame Nadine Chevalerias représentant le cabinet Socaudit.

La séance du 15 mars 2010 a entièrement été consacrée aux travaux d'étude de la politique de distribution de dividendes. Ces travaux faisaient l'objet d'une demande expresse du Président du Conseil d'administration de la Société. Monsieur Lionel Rivière, Directeur Général Finances de SIIC de Paris assistait à ce Comité.

Les travaux d'analyse de la politique de distribution de dividendes se sont prolongés lors de la séance du Comité d'audit du 1^{er} avril 2010 qui a également porté sur l'examen de la sensibilité du WACC du Groupe SIIC de Paris. Monsieur Lionel Rivière, Directeur Général Finances de SIIC de Paris assistait à ce Comité.

Le Comité d'audit du 19 juillet 2010 s'est penché sur les comptes semestriels de la Société ainsi que sur la prévision de résultat et de cash-flow pour l'exercice 2010. Outre, Monsieur Lionel Rivière, Directeur Général Finances de SIIC de Paris, le Comité s'est tenu en présence des Commissaires aux comptes, Messieurs Christophe Postel-Vinay et Bernard Caugant représentant le cabinet Deloitte et Monsieur Denis Van Strien, représentant le cabinet SEREG.

Dans sa réunion du 3 novembre 2010, le Comité d'audit a effectué la revue du projet d'opération d'apport par SFL à SIIC de Paris de deux immeubles situés à La Défense.

Le taux de présence des membres du Comité d'audit pour l'année 2010 est de 100%. Il est à noter que Monsieur Gérard Ries, étant démissionnaire du Conseil d'administration de SIIC de Paris à compter du 1^{er} septembre 2010, il n'a de fait pas assisté à la réunion du 3 novembre 2010.

COMITÉ DES RÉMUNÉRATIONS

En 2010, le Comité des rémunérations (qui s'appellera Comité des nominations et des rémunérations à partir du 23 février 2010), s'est réuni le 12 avril 2010 au sujet de la répartition des jetons de présence. Pour l'année 2010, le taux de présence des membres du Comité des rémunérations est de 100 %.

PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES MISES EN PLACE PAR LA SOCIÉTÉ

Dans le cadre de la rédaction du présent Rapport, SIIC de Paris a suivi les recommandations des Dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne : Cadre de Référence, et également du Guide de mise en œuvre pour les valeurs moyennes et petites publiés en juillet 2010.

Le dispositif de contrôle interne en vigueur chez SIIC de Paris a pour objet de :

- Veiller à la conformité aux lois et règlements ;
- Vérifier la bonne application des instructions et orientations fixées par la Direction Générale ;
- Veiller à la sauvegarde des actifs, et notamment prévenir et maîtriser les risques liés aux activités de la Société ;
- S'assurer de la pertinence et de la fiabilité des informations comptables et financières, afin de refléter avec sincérité l'activité et la situation de la Société.

En contribuant à prévenir et maîtriser les risques de ne pas atteindre les objectifs que s'est fixés la Société, le dispositif de contrôle interne joue un rôle clé dans la conduite et le pilotage de ses différentes activités. Toutefois, le contrôle interne ne peut fournir une garantie absolue que les objectifs de la Société seront atteints.

CONTRÔLE INTERNE

_ Direction Générale

À la date du présent Rapport, 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.

_ Comité de direction

Le Comité de direction de la Société, 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.

Au 31 décembre 2010, 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 Jorge Sanz Marcelo, Directeur Général Délégué de SIIC de Paris et Monsieur Lionel Rivière, Directeur Général Finances de SIIC de Paris.

_ Organisation interne de SIIC de Paris

SIIC de Paris a choisi de composer son organisation interne autour d'un nombre restreint de personnes compétentes, capable de gérer le bon déroulement des dossiers selon leur propre expertise. Ces personnes s'entourent, en cas de besoin et selon la charge de travail à effectuer, de prestataires externes qui sont experts de leurs domaines et peuvent répondre rapidement et efficacement aux demandes de SIIC de Paris.

Les équipes de SIIC de Paris comprennent ainsi une Direction Technique (1 Directeur), une Direction de l'Asset Management (1 Directrice et 2 asset-managers) et une Direction Financière (9 personnes). La Direction Financière, est composée d'un Directeur, d'un Service Comptable & Reporting (4 personnes), un Service Juridique (2 personnes), et un Service Gestion Immobilière et Locative (2 personnes).



_Analyse et gestion des risques - Contrôle

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. Ces risques sont détaillés au Chapitre 2 du Rapport de Gestion (Chapitre 4 du Document de Référence 2010). A la date du présent Rapport, le Groupe considère que les principaux risques pouvant l'affecter sont :

- Risques liés à la valorisation du patrimoine ;
- Risques liés à la gestion locative ;
- Risques financiers et notamment le risques de liquidité ;
- Faits exceptionnels et litiges.

Il est également rappelé qu'une des tâches essentielles du Comité d'audit de SIIC de Paris est d'assurer le suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et externe et de gestion des risques.

Les procédures de gestion des risques décrits ci-avant sont détaillées ci-après. L'organisation interne du Groupe SIIC de Paris permet une bonne application des instructions et des orientations fixées par la Direction Générale.

_Valorisation du patrimoine

Les principaux risques visés dans cette partie sont liés aux décisions d'investissement, de désinvestissement et de la réalisation de travaux.

Réalisation de travaux / Entretien du patrimoine

Dans le but de valoriser au mieux son patrimoine, SIIC de Paris a passé différents accords en matière d'assistance et de gestion technique. L'intégralité de son parc de bureaux est répartie entre plusieurs prestataires de premier plan : Telmma, BNP Paribas REPM, CBRE PM, Eurogem et Icade et ce, 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 des immeubles, la gestion des charges de fonctionnement des immeubles, la gestion technique, la relation avec les locataires et la relation avec la copropriété, le cas échéant. Concernant la partie résidentielle, la gestion intégrale de cette activité a été confiée à Foncia et AD Valorem. La Direction Technique est en charge des relations avec ces entreprises de « Property Management » : contrôle de l'exécution des prestations prises en charge et gestion des mandats. Elle supervise également les travaux de réhabilitation des immeubles en contrôlant le respect des budgets.

SIIC de Paris détient ses immeubles dans une optique de long terme ; ainsi 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.

Un plan prévisionnel à 3 ans des travaux, mis à jour annuellement par la Direction Technique et revu par le Comité de direction, est réalisé pour chaque actif : 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.

Selon l'article 19 des Statuts de la Société, certaines décisions d'investissements sont soumises à l'autorisation préalable du Conseil d'administration statuant à la majorité des 8/10^{èmes} des membres présents ou représentés, et notamment :

- Tout investissement dès lors (i) que son montant unitaire excéderait soixante-quinze millions (75.000.000) d'euros ou (ii) que son montant unitaire, augmenté du montant total de tous les investissements réalisés au cours des derniers 12 mois, excéderait cent vingt millions (120.000.000) d'euros.



Le point 2, de l'article 19, précise également :

« 19.2 – Les dispositions du présent article 19 deviendront caduques à compter du 31 décembre 2017 ».

Pour ses projets de développement, de rénovation, 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.

Investissements / Désinvestissements

La Société a vocation à détenir un patrimoine d'actifs de bureaux, situés à Paris et majoritairement dans le « Quartier Central des Affaires », ou dans le quartier d'affaires de La Défense. 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. 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 m². SIIC de Paris privilégie également les surfaces locatives mono-locataire en développant une politique de location de ses actifs auprès de grands comptes.

Compte tenu des conditions macro-économiques défavorables au cours des exercices 2008 et 2009 et de la suspension temporaire du régime SIIC au cours de l'exercice 2010, 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 2011 - 2013 après réajustement des objectifs aux conditions de marché actuelles.

Les projets d'acquisition ou de cession d'actifs font l'objet d'une analyse économique, financière, technique et juridique, encadrée par la Direction Générale assistée des fonctions supports, notamment la Direction Financière, le Service Juridique, la Direction Technique et la Direction de l'Asset Management. Des diligences techniques sont effectuées par des experts en sus des expertises réglementaires. De plus, la Société peut faire appel à des conseils extérieurs, tels que fiscalistes, avocats, auditeurs, experts immobiliers, etc... afin d'assister au mieux ses fonctions supports. Ces projets d'acquisition ou de cession sont ensuite présentés au Comité de direction après consultation du Conseil d'administration et des membres du Comité d'audit.

En effet, selon l'article 19 des Statuts de la Société, certaines décisions d'investissements sont soumises à l'autorisation préalable du Conseil d'administration statuant à la majorité des 8/10^{ème} des membres présents ou représentés, et notamment :

- Toute acquisition, cession ou transfert d'actifs ou de participations dès lors (i) que son montant unitaire excéderait soixante-quinze millions (75.000.000) d'euros ou (ii) que son montant unitaire, augmenté du montant total de toutes les acquisitions, cessions ou, selon le cas, de tous transferts d'actifs réalisés au cours des derniers 12 mois, excéderait cent vingt millions (120.000.000) d'euros,
- Tout accord de joint-venture ou de partenariat dès lors que le montant de la participation (i) excéderait soixante-quinze millions (75.000.000) d'euros ou (ii) augmenté du montant total de tous les accords équivalents conclus au cours des derniers 12 mois, excéderait cent vingt millions (120.000.000) d'euros.

Le point 2, de l'article 19, précise également :

« 19.2 – Les dispositions du présent article 19 deviendront caduques à compter du 31 décembre 2017 ».



Gestion locative

Les principaux risques visés dans cette partie sont associés à la vacance, à la commercialisation et à la fixation des loyers et à la qualité des locataires.

En 2009, le Groupe SIIC de Paris a mis en place un outil informatique de gestion locative, et ce afin de suivre au mieux les éléments de vacance, de commercialisation des surfaces et de gestion des locataires en place.

Vacance

La Direction Gestion Immobilière et Locative met à jour périodiquement un état (panel locatif), qui recense notamment les locaux vacants ou amenés à être vacants prochainement compte tenu des congés reçus ou des intentions de départ exprimées par les locataires. Cet outil de suivi permet de veiller à l'évolution de la vacance et de mesurer le taux d'occupation du patrimoine en exploitation. De plus, en collaboration avec la Direction Technique et la Direction de l'Asset Management, un plan prévisionnel à 3 ans est réalisé pour chaque actif. 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, répondant ainsi aux attentes de ses locataires. Ce dernier processus est concerté entre la Direction Technique et la Direction de l'Asset Management.

Enfin, grâce à ce suivi, SIIC de Paris peut également anticiper des actions commerciales entre le congé donné par le locataire et son départ effectif et ce, afin de limiter la période de vacance.

Commercialisation

Dans le cadre de la commercialisation des surfaces vacantes (avec ou sans rénovation), 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. De plus, ces professionnels sont désignés en fonction de leur niveau de performance sur les secteurs géographiques concernés. La relation avec les commercialisateurs est gérée par la Direction de l'Asset Management. Le suivi des actions commerciales est réalisé au travers de réunions entre les équipes de gestion et les commercialisateurs.

La fixation des loyers des locaux à commercialiser est proposée à la Direction Générale par la Direction de l'Asset Management à partir des références de marché (études de marché du secteur bureau Île-de-France, prix constatés, etc.). Pour les plus grandes surfaces, après une étude de marché spécifique effectuée par la Direction de l'Asset Management en relation avec les commercialisateurs, La Direction Générale est appelée à décider des montants des loyers retenus. Les loyers sont ensuite régulièrement revus au cours du processus de commercialisation au travers de réunions communes entre la Direction Générale et la Direction de l'Asset Management.

Qualité des locataires

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. 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. 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%.

Relations avec les locataires et évolution de la réglementation

Les principaux risques visés dans cette partie sont liés au régime SIIC, à la fiscalité, et plus généralement à l'évolution de la réglementation, et également aux potentiels litiges.

Relations avec les locataires

Le Service Gestion Immobilière et Locative, La Direction Technique et la Direction de l'Asset Management réalisent leurs missions en vue de fournir une prestation de qualité aux locataires du patrimoine de SIIC de Paris. La Direction Gestion Immobilière et Locative est en charge de la facturation des loyers et des charges et en collaboration avec la Direction Comptable & Reporting, suit les encaissements et les impayés.

Malgré les meilleurs efforts réalisés par ces Directions et Services, certains litiges fournisseurs ou locataires peuvent apparaître. 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 de ces événements. La Direction Gestion Immobilière et Locative est notamment en charge des relances clients et de la gestion des étapes (relance, mise en demeure, commandement de payer, etc.) en relation avec des conseils externes, le cas échéant. Par ailleurs, tout impayé de plus de trois mois est provisionné à 100 %. Les créances irrécouvrables sont constatées en perte lorsqu'elles sont identifiées comme telles. Le Groupe SIIC de Paris dispose également d'une garantie « Pertes de Loyers » pour son activité locative, assurance qui couvre trois ans de loyers. Ces procédures sont contrôlées par le Service Juridique et la Direction Comptable et Reporting en collaboration avec la Direction Gestion Immobilière et Locative. Ces informations sont revues périodiquement par le Comité d'audit, qui en fait rapport au Conseil d'administration, en cas de besoin.

Régime SIIC / Fiscalité / Évolution de la Réglementation

Le Service Juridique de SIIC de Paris veille aux évolutions réglementaires et rapporte à la Direction Générale toute évolution pouvant avoir un impact négatif sur le Groupe SIIC de Paris. Dans ce cadre, le Service Juridique est particulièrement alerte aux évolutions concernant le régime SIIC et ses impacts fiscaux.

Selon l'article 19 des statuts de la Société, certaines décisions sont soumises à l'autorisation préalable du Conseil d'administration statuant à la majorité des 8/10^{èmes} des membres présents ou représentés, et notamment :

- Toute décision qui aurait, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, pour conséquence de faire perdre à la Société et/ou sa filiale cotée, la société SIIC de Paris 8^{ème}, société immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 338 100 076 (sous réserve que la Société contrôle toujours SIIC de Paris 8^{ème}) le bénéfice du régime SIIC ;
- Toute décision qui aurait, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, pour conséquence d'entraîner la radiation des actions de la Société du marché réglementé d'Euronext Paris.



Le point 2, de l'article 19, précise également :

« 19.2 – Les dispositions du présent article 19 deviendront caduques à compter du 31 décembre 2017. »

_ Information financière et gestion des risques financiers

Les principaux risques visés dans cette partie sont la liquidité et le financement, et la pertinence et la qualité des informations financières.

L'élaboration de l'information comptable et financière est assurée par la Direction Comptable & Reporting et la Direction Financière, 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 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 Financière puis la Direction Générale de la Société, l'information financière et comptable est analysée par le Comité d'audit, qui fait ensuite une présentation de ses travaux au Conseil d'administration. 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 sa Direction Comptable & Reporting mais également sur les compétences de deux cabinets d'expertise indépendants qui assurent, du fait 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, le Groupe SIIC de Paris a mis en place un nouveau logiciel intégré de reporting et de contrôle budgétaire.

Afin de se prémunir contre le risque de liquidité, la Direction Financière de 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. Ces éléments sont également revus par le Comité d'audit, dans le cadre des missions qui lui sont confiées, qui en fait état auprès du Conseil d'administration.

Selon l'article 19 des Statuts de la Société, certaines décisions sont soumises à l'autorisation préalable du Conseil d'administration statuant à la majorité des 8/10^{èmes} des membres présents ou représentés, et notamment :

- toute modification de la structure d'endettement des sociétés du Groupe SIIC de Paris à la date du 27 décembre 2010 portant sur plus de deux cents millions (200.000.000) d'euros et toute opération de financement ou refinancement dès lors qu'une telle opération aurait pour effet de porter le ratio endettement sur valeur du patrimoine à plus de 55 %.

Le point 2, de l'article 19, précise également :

« 19.2 – Les dispositions du présent article 19 deviendront caduques à compter du 31 décembre 2017. ».



ADHÉSION AU CODE MIDDLEXNEXT – RECOMMANDATIONS ET POINTS DE VIGILANCE

Au cours de la réunion du 12 avril 2010, le Conseil d'administration de SIIC de Paris a décidé, sur proposition de son Président, d'adhérer au Code de gouvernement pour les valeurs moyennes et petites Middenext tel qu'il a été publié en décembre 2009.

Le Conseil a considéré qu'au regard de la taille et de la structure du capital de la Société, les prescriptions du Code de gouvernement Middenext apparaissent mieux adaptées que celles édictées par l'AFEP et le MEDEF.

A la date du présent Rapport du Président, SIIC de Paris respecte près de l'ensemble des recommandations du Code Middenext et intègre dans les réflexions liées au contrôle interne l'ensemble des points de vigilance de ce Code.

En vue d'une meilleure application de l'ensemble des recommandations du Code de gouvernement Middenext, le Conseil d'administration de SIIC de Paris a prévu de modifier son Règlement Intérieur. Ces modifications seront débattues au cours de la prochaine réunion du Conseil d'administration, le 23 février 2011. Cette mise à jour du Règlement Intérieur prévoit notamment d'inclure des informations concernant :

- les opérations soumises à autorisation préalable du Conseil d'administration ;
- la composition du Conseil d'administration et la définition de critères d'indépendance ;
- les modalités de convocations du Conseil d'administration : par « 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. » ;
- le nombre minimal de réunions du Conseil pour chaque exercice, qui sera porté à 4 ;
- la définition des critères d'indépendance des membres des Comités ;
- la définition des sept principes de détermination d'une rémunération applicables aux recommandations émises par le Comité des nominations et des rémunérations ;
- l'assiduité des administrateurs et du temps qu'ils consacrent à leur fonction dans le principe de détermination de leur rémunération ;
- le fonctionnement du Conseil d'administration ;
- la politique de la société en matière d'égalité professionnelle et salariale.

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

Il convient de se référer aux Articles 25 à 42 des Statuts et plus précisément aux Articles 25 et 28 reproduits ci-après :

Article 25 - 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. »

Article 28 - 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. »

_ PRINCIPES ET RÈGLES ARRÊTÉS PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION POUR DÉTERMINER LES RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES DE TOUTE NATURE ACCORDÉS AUX MANDATAIRES SOCIAUX

ARTICLE 20 DES STATUTS ET ARTICLE 6 DU RÈGLEMENT INTÉRIEUR

Il convient de se référer à l'Article 20 des Statuts et à l'Article 6 du Règlement Intérieur du Conseil d'administration.

Article 20 - 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.»

Article 6 : 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. »

Compte tenu des recommandations du Code de gouvernement Middelnext, le Conseil d'administration de SIIC de Paris a prévu de modifier son Règlement Intérieur. Ces modifications seront débattues au cours de la prochaine réunion du Conseil d'administration, le 23 février 2011. Cette mise à jour du Règlement Intérieur prévoit notamment d'inclure des informations concernant l'assiduité des administrateurs et du temps qu'ils consacrent à leur fonction dans le principe de détermination de leur rémunération.

RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES ACCORDÉS AUX MANDATAIRES SOCIAUX AU COURS DE L'EXERCICE 2010

Il est précisé qu'aucun administrateur de SIIC de Paris n'a perçu, au cours des deux derniers exercices, de rémunération autre que des jetons de présence.

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 12 avril 2010, la distribution, pour l'exercice 2010, 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 12 avril 2010, le Conseil d'administration a approuvé cette proposition.

Les dispositions valables précédemment, 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 2010. Lors de sa réunion du 12 avril 2010, le Conseil d'administration a approuvé cette proposition du Comité des rémunérations.

Au cours de l'exercice 2010, les administrateurs, membres du Conseil d'administration ont perçu un demi-jeton au titre du second semestre 2009 pour un montant global de 52.250 € et un demi-jeton au titre du premier semestre 2010 pour un montant global de 52.250 €. Il est également précisé que les jetons de présence, en rémunération du second semestre 2010, seront mis en paiement au cours de l'exercice 2011.

_ PUBLICATION DES INFORMATIONS PRÉVUES À L'ARTICLE L. 225-100-3

Ces informations sont présentes aux Chapitres 15, 17, 18 et 21 du Document de Référence 2010 et aux Chapitres 11, 12 et 13 du Rapport de Gestion 2010, qui contiennent les mêmes éléments d'informations.

Informations prévues par l'article L. 225-100-3	Référence du Document de Référence 2010	Référence du Rapport de Gestion 2010
La structure du capital de la société.	Chapitre 18 Paragraphe 18.1.	Chapitre 12 Paragraphe 12.1.
Les restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions ou les clauses des conventions portées à la connaissance de la société en application de l'article L. 233-11.	Chapitre 21 Paragraphe 21.2.3.	
Les 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.	Chapitre 18 Paragraphe 18.1. et 18.1.2.	Chapitre 12 Paragraphe 12.1. et 12.1.2.
La liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux et la description de ceux-ci.	Chapitre 18 Paragraphe 18.2.	Chapitre 12 Paragraphe 12.2.
Les mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier.	Chapitre 17. Paragraphe 17.3.	Chapitre 11. Paragraphe 11.3.
Les accords entre actionnaires dont la société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote.	Chapitre 18. Paragraphe 18.4.	Chapitre 12. Paragraphe 12.4.
Les règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du conseil d'administration ou du directoire ainsi qu'à la modification des statuts de la société.	Chapitre 21. Paragraphe 21.2.2.	Chapitre 12. Paragraphe 12.3.
Les pouvoirs du conseil d'administration ou du directoire, en particulier l'émission ou le rachat d'actions.	Chapitre 21. Paragraphe 21.1.4. et 21.1.5.	Chapitre 13. Paragraphe 13.1.3.
Les accords conclus par la société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la société, sauf si cette divulgation, hors les cas d'obligation légale de divulgation, porterait gravement atteinte à ses intérêts.	Chapitre 18. Paragraphe 18.4.2.	Chapitre 12. Paragraphe 12.4.2.
Les accords prévoyant des indemnités pour les membres du conseil d'administration ou du directoire ou les salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique.	Chapitre 15. Paragraphe 15.1.3.	

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




16.5.2. 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
140 rue du Faubourg Saint Honoré
75008 Paris

Exercice clos le 31 décembre 2010

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 2010.

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 28 mars 2011,

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Benoît Audibert

SEREG
Denis Van Strien

Chapitre 17. Salariés

17.1. Effectif	166
17.2. Participations et stock options	166
17.3. Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de SIIC de Paris	166



23, Rue Berger

17.1. Effectif

L'effectif de la Société au 31 décembre 2010 est de 14 salariés dont 1 collaborateur sous contrat à durée déterminée. La Société ne compte aucun dirigeant salarié. Le montant total brut des 5 plus hautes rémunérations s'élève à 536 K€.

Ainsi que cela est indiqué dans les comptes consolidés de la Société la charge totale de personnel de l'exercice 2010 s'élève à 1.507 K€ comparée à 1.554 K€ en 2009.

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 2010 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 2009 et de l'exercice 2010.

17.3. Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de SIIC de Paris

À 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.



Chapitre 18. Principaux actionnaires

18.1. Répartition du capital	170
18.1.1. Opérations sur le capital.....	171
18.1.2. Déclarations de franchissement de seuil au cours des 3 derniers exercices	172
18.2. Droits de vote des principaux actionnaires	172
18.3. Détention ou contrôle de SIIC de Paris	173
18.4. Accord pouvant entraîner un changement de contrôle	175
18.4.1. Pacte d'actionnaires.....	175
18.4.2. Autres accords.....	175



18.1. Répartition du capital

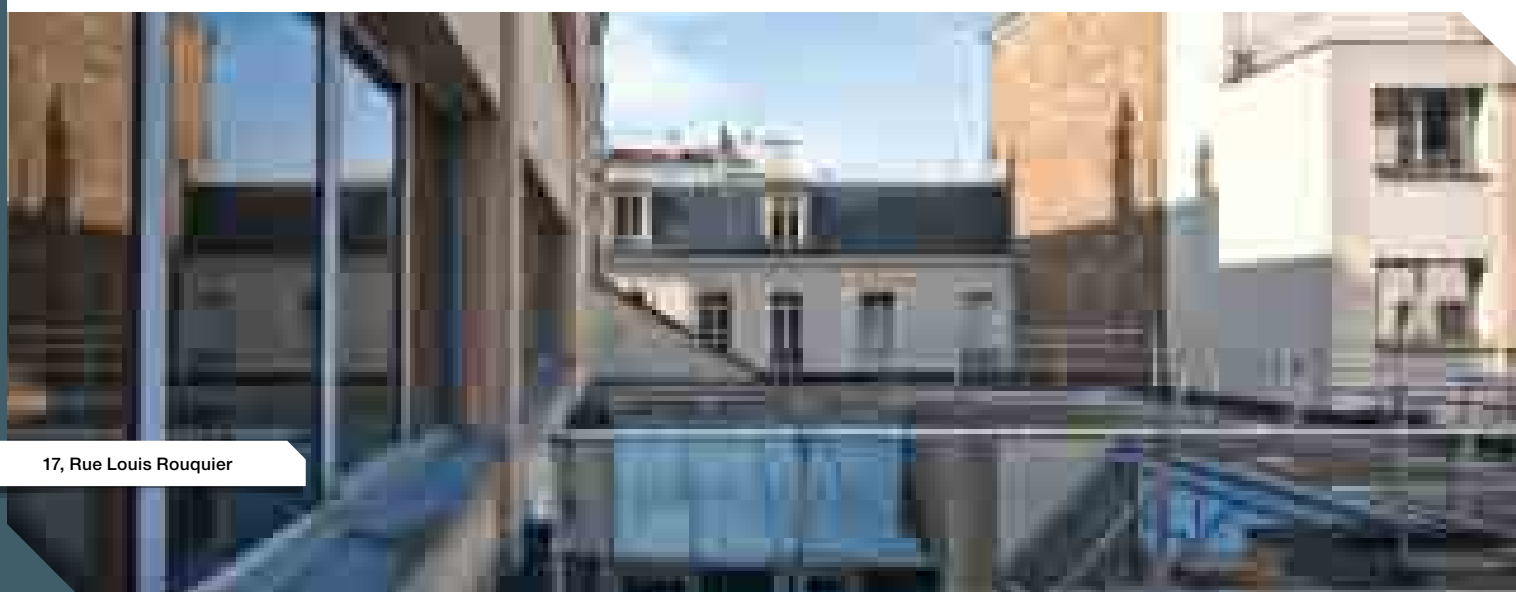
À u 31 décembre 2010, la Société, dont l'intégralité des actions ne peut être détenue que sous la forme nominative par ses porteurs (voir article 8 des Statuts de la Société mentionnés au paragraphe 21.2.3 du présent document de référence), comptait un nombre total de 511 actionnaires (ces derniers détenant 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 53. Récapitulatif des principaux actionnaires de SIIC de Paris au cours des 3 derniers exercices

Actionnaires	Situation au 31/12/2010			Situation au 31/12/2009			Situation au 31/12/2008		
	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	25.427.228	59,74 %	59,74 %	22.980.328	84,28 %	84,83 %	1.602.260	82,07 %	82,82 %
Société Foncière Lyonnaise (SFL)	12.769.538	30,00 %	30,00 %	0	0,00 %	0,00 %	0	0,00 %	0,00 %
2.201 SLU	1.400.000	3,29 %	3,29 %	1.398.350	5,13 %	5,16 %	98.000	5,02 %	5,07 %
Garber Investment BV	1.394.560	3,28 %	3,28 %	1.396.210	5,12 %	5,15 %	97.621	5,00 %	5,05 %
Mariolan SL	976.210	2,29 %	2,29 %	976.210	3,58 %	3,60 %	97.621	5,00 %	5,05 %
FCP Valfrance	260.435	0,61 %	0,61 %	na	na	na	na	na	na
CALYON	na	na	na	na	na	na	10	0,00 %	0,00 %
Total	41.967.104	98,60 %	98,60 %	26.331.098	96,57 %	97,20 %	1.895.512	97,09 %	97,98 %
Auto-détention	0	0,00 %	0,00 %	177.550	0,65 %	0,00 %	17.755	0,91 %	0,00 %
Actionnariat salariés	na	na	na	na	na	na	na	na	na
Actionnariat anciens salariés	134.047	0,31 %	0,31 %	na	na	na	14.866	0,76 %	0,77 %
Administrateurs	321	0,00 %	0,00 %	410	0,00 %	0,00 %	61	0,00 %	0,00 %
Flottant	202.791	0,48 %	0,48 %	757.882	2,78 %	2,80 %	56.901	2,91 %	2,94 %
Total	42.565.130	100,0 %	100,0 %	27.266.940	100,0 %	100,0 %	1.952.413	100,0 %	100,0 %

Les salariés actuels de la Société ne détiennent aucune action de la Société.





18.1.1. Opérations sur le capital

_ MOUVEMENTS SIGNIFICATIFS DES TROIS DERNIÈRES ANNÉES

EXERCICE 2010

L'Assemblée Générale Mixte de SIIC de Paris du 27 décembre 2010 a approuvé l'opération d'apport par Société Foncière Lyonnaise (SFL) de deux ensembles immobiliers à la société SIIC de Paris et de l'émission de 15 476 190 actions nouvelles SIIC de Paris au bénéfice de SFL au titre de la rémunération de cet apport. Cette émission a été suivie de l'acquisition par Realia Patrimonio SLU auprès de SFL, le 27 décembre 2010, de 2 706 652 actions SIIC de Paris reçues par SFL dans le cadre de l'apport, représentant environ 6,36% du capital et des droits de vote de SIIC de Paris. D'un point de vue fiscal, cette nouvelle répartition de l'actionnariat de SIIC de Paris, permet un retour au régime SIIC, à compter du 1^{er} janvier 2011, de l'ensemble des sociétés du Groupe SIIC de Paris, notamment de SIIC de Paris.

Dans le cadre de l'accord de cession des actions de SIIC de Paris 8^{ème} conclu, le 17 décembre 2010, entre la société Prigest et le FCP Valfrance, et SIIC de Paris, le FCP Valfrance a acquis auprès de Realia Patrimonio 260.000 actions de SIIC de Paris.

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.

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 %.



18.1.2. 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 54. 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
211C0322	16/03/2011	27/12/2010	non	Franchissement à la baisse	5 %	Suie à l'opération de rémunération d'un apport d'actifs	Garber Investment BV	1 394 560	3,28 %
211C0276	07/03/2011	27/12/2010	non	Franchissement à la baisse	5 %	Suie à l'opération de rémunération d'un apport d'actifs	2.201 SLU	1.400.00	3,29 %
210C1341	29/12/2010	28/12/2010	non	Franchissement à la baisse	2/3	Rémunération d'un apport d'actifs	SIIC de Paris	25.426.796	59,74 %
210C1330	27/12/2010	27/12/2010	oui	Franchissement à la hausse	5% 10% 15% 20% 25%	Rémunération d'un apport d'actifs	Société Foncière Lyonnaise (SFL)	12.769.538	29,99 %
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 %

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 59,74 % 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. REALIA dispose toujours de la majorité nécessaire pour contrôler l'ensemble des décisions prises à la majorité lors d'Assemblées Générales Ordinaires et notamment, la nomination des membres du Conseil d'administration. Néanmoins, depuis l'opération d'apport d'actifs, de fin décembre 2010, de Société Foncière Lyonnaise, Realia Business SA ne dispose plus d'une détention suffisante pour contrôler les décisions statuées lors d'Assemblées Générales Extraordinaires à la majorité des deux tiers.

Afin de limiter le contrôle de l'actionnaire majoritaire, les Statuts de SIIC de Paris imposent à l'Article 19 quelques exceptions aux règles de majorité des décisions du Conseil d'administration :

« 19.1. Par exception aux dispositions de l'article 16 relatives aux règles de majorité, et de l'article 18 relatives aux pouvoirs du Conseil d'administration, aucune action concernant les décisions ou les projets de décisions suivantes ne pourra être entreprise tant que ces décisions n'auront pas été préalablement autorisées par le Conseil d'administration statuant à la majorité des 8/10^{ème} des membres présents ou représentés :

- toute décision qui aurait, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, pour conséquence de faire perdre à la Société et/ou sa filiale cotée, la société SIIC de Paris 8^{ème}, société immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 338 100 076 (sous réserve que la Société contrôle toujours SIIC de Paris 8^{ème}) le bénéfice du régime SIIC ;
- toute décision qui aurait, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, pour conséquence d'entraîner la radiation des actions de la Société du marché réglementé d'Euronext Paris ;
- toute modification importante, immédiate ou à terme, directe ou indirecte, des statuts (notamment toute augmentation ou réduction de capital, fusion, scission, apport ou toute opération de restructuration équivalente ou toute émission d'instruments donnant accès au capital).
- toute modification de l'objet social de la Société ou modification significative de l'activité ;
- toute modification de la structure d'endettement des sociétés du Groupe SIIC de Paris à la date du 27 décembre 2010 portant sur plus de deux cents millions (200.000.000) d'euros et toute opération de financement ou refinancement dès lors qu'une telle opération aurait pour effet de porter le ratio endettement sur valeur du patrimoine à plus de 55% ;
- tout investissement dès lors (i) que son montant unitaire excèderait soixante-quinze millions (75.000.000) d'euros ou (ii) que son montant unitaire, augmenté du montant total de tous les investissements réalisés au cours des derniers 12 mois, excèderait cent vingt millions (120.000.000) d'euros ;
- toute acquisition, cession ou transfert d'actifs ou de participations dès lors (i) que son montant unitaire excèderait soixante-quinze millions (75.000.000) d'euros ou (ii) que son montant unitaire, augmenté du montant total de toutes les acquisitions, cessions ou, selon le cas, de tous transferts d'actifs réalisés au cours des derniers 12 mois, excèderait cent vingt millions (120.000.000) d'euros ;
- tout accord de joint-venture ou de partenariat dès lors que le montant de la participation (i) excèderait soixante-quinze millions (75.000.000) d'euros ou (ii) augmenté du montant total de tous les accords équivalents conclus au cours des derniers 12 mois, excèderait cent vingt millions (120.000.000) d'euros ;
- toute conclusion, modification ou renouvellement (i) d'une convention entre (x) une société du Groupe SIIC de Paris et (y) toute personne détenant directement ou indirectement plus de 5% du capital ou des droits de vote de la Société ou une entité que cette dernière contrôlerait (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce) (ii), d'une convention à laquelle une telle personne (ou une entité qu'elle contrôlerait) serait, directement et/ou indirectement, intéressé et (iii) plus généralement toute convention réglementée visée à l'article L.225-38 du Code de commerce (autre que les conventions visées à l'article L.225-39 du Code de commerce qui devront toutefois être approuvées par le Conseil d'Administration).
- Dans chacun des cas ci-dessus, les montants auxquels il est fait référence doivent, pour un même projet, s'apprécier globalement (que l'investissement, l'acquisition, la cession ou le contrat considéré soit réalisé en une ou plusieurs fois et par une ou plusieurs entités du Groupe SIIC de Paris). "Groupe SIIC de Paris" désigne la Société et les entités qu'elle contrôle (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce). [...] »

Le Conseil d'administration est actuellement composé de dix administrateurs et 1 censeur. Cinq sont liés à l'actionnaire de référence :

- Monsieur Ignacio Bayón Mariné.
- Monsieur Agustín González Sánchez ;
- Monsieur Jaime Lloréns Coello ;
- REALIA BUSINESS SA, représentée par Monsieur Iñigo Aldaz Barrera ;
- Monsieur Juan Antonio Franco Díez.

Trois administrateurs sont liés à Société Foncière Lyonnaise qui dispose de 30 % du capital et des droits de vote :

- Madame Carmina Ganyet i Cirera ;
- Monsieur Pere Viñolas Serra ;
- Monsieur Bertrand Julien-Laferrière.

La Société comprend deux administrateurs indépendants ou libres d'intérêts au sens des recommandations Middledent :

- 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 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, 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.

18.4. Accord pouvant entraîner un changement de contrôle

18.4.1. Pacte d'actionnaires

Lors de sa déclaration de franchissement de seuil (document 210C1330 déposé le 27 décembre 2010) auprès de l'Autorité des marchés financiers, Société Foncière Lyonnaise a effectué la déclaration suivante :

« Société Foncière Lyonnaise rappelle que le franchissement de seuils résulte d'un apport et, en conséquence, que ce dernier n'a pas donné lieu à la mise en place d'un financement particulier. »

Société Foncière Lyonnaise rappelle par ailleurs qu'elle a conclu avec la société Realia Patrimonio un pacte d'actionnaires non constitutif d'une action de concert et visant protéger son investissement minoritaire dans SIIC de Paris.

Société Foncière Lyonnaise, contrôlée par Immobiliara Colonial, déclare pour les six mois à venir :

- ne pas agir de concert avec un tiers ;
- ne pas envisager d'acquérir d'actions SIIC de Paris ;
- ne pas envisager de prendre le contrôle de SIIC de Paris ou de déposer une offre publique ;
- ne pas avoir conclu d'accord de cession temporaire ayant pour objet les actions ou les droits de vote de l'émetteur ;
- entendre participer activement au Conseil d'administration de SIIC de Paris mais n'envisage aucune des opérations mentionnées à l'article 223-17 I 6° du règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

Enfin, Société Foncière Lyonnaise, déclare ne pas avoir l'intention de demander la nomination d'administrateurs supplémentaires au sein du Conseil d'administration de SIIC de Paris (étant précisé que Société Foncière Lyonnaise dispose aujourd'hui de trois représentants au sein de ce Conseil). »

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 autre que certains engagements de liquidité pris au moment de l'offre publique de REALIA Business sur la Société en 2006.

18.4.2. 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.

À 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.

Chapitre 19. Opérations avec les apparentés

19.1. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées.....	178
---	------------



19.1. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

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

SEREG
140 rue du Faubourg Saint Honoré
75008 Paris

Exercice clos le 31 décembre 2010

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 nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

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

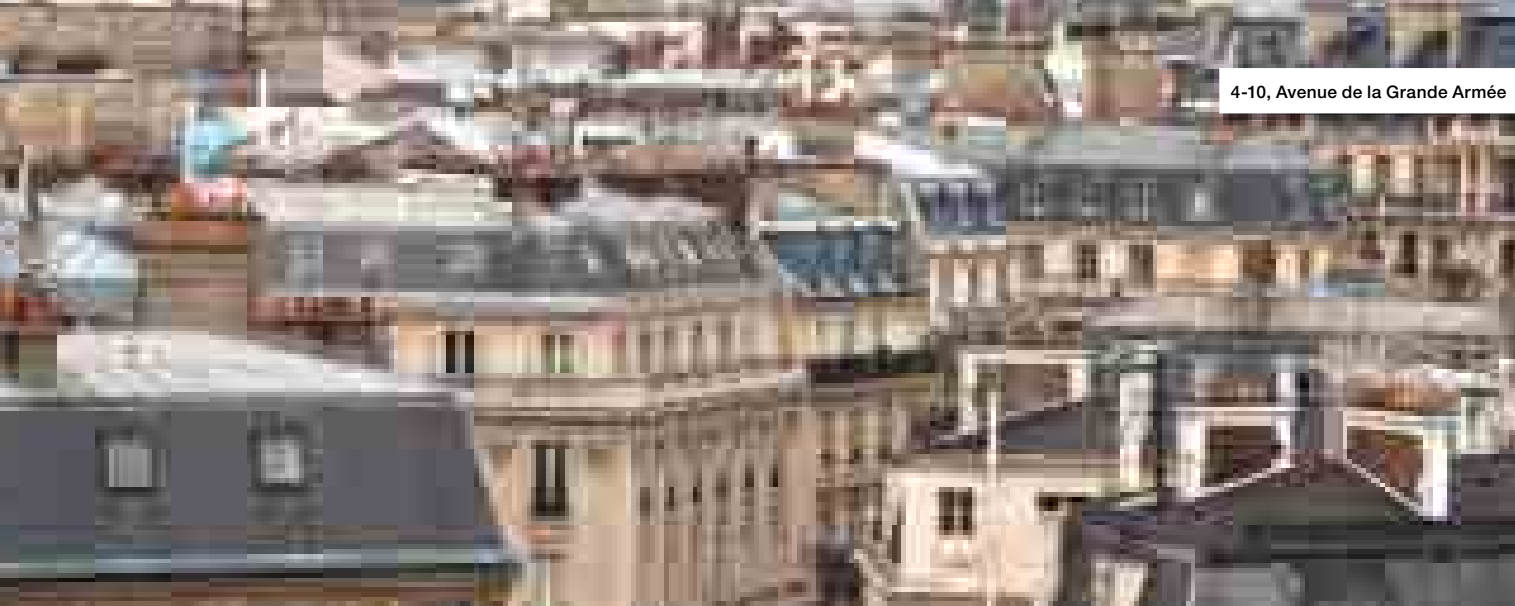
CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE :

En application de l'article L. 225-40 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration :

I. Contrat de prêt avec la société SIIC de Paris 8^{ème} SA

Personnes concernées :

Monsieur Ignacio Bayon Marine, Président-Directeur Général de SIIC de Paris SA et de SIIC de Paris 8^{ème} SA ; Monsieur Jorge Sanz Marcelo, Directeur Général Délégué de SIIC de Paris SA et de SIIC de Paris 8^{ème} SA ; Messieurs Agustin Gonzalez Sanchez, Juan Antonio Franco Diez et Inigo Aldaz Barrera, administrateurs des sociétés SIIC de Paris SA et SIIC de Paris 8^{ème} SA.



Nature et modalités :

Vos conseils d'administration, réunis en date du 21 juin 2010 et du 17 décembre 2010, ont autorisé le contrat de prêt d'un montant de 10 000 000 € et son avenant d'un montant supplémentaire de 7 000 000 € entre SIIC de Paris 8^{ème} SA et SIIC de Paris SA. Ce contrat prévoit que le prêt effectué par SIIC de Paris SA à sa filiale portera intérêts au taux Euribor 3 mois augmenté d'une marge de 2,25 %.

Le montant du prêt reçu par SIIC de Paris SA de la part de SIIC de Paris 8^{ème} SA ressort à 17 000 000 € au 31 décembre 2010. Le montant des intérêts versés par SIIC de Paris SA au titre de l'exercice 2010 dans le cadre de ce contrat s'est élevé à 110 759 €.

II. Contrat de prêt avec la société REALIA PATRIMONIO SLU

Personnes concernées :

Monsieur Ignacio Bayon Marine, 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 17 décembre 2010, a autorisé la convention de prêt d'un montant de 6 600 000 € entre REALIA PATRIMONIO SLU et SIIC de Paris SA. Cette convention prévoit que le prêt effectué par SIIC de Paris SA à sa société mère portera intérêts au taux Euribor 6 mois augmenté d'une marge de 2 %.

Le montant du prêt reçu par SIIC de Paris SA de la part de REALIA PATRIMONIO SLU ressort à 6 600 000 € au 31 décembre 2010. Le montant des intérêts versés par SIIC de Paris SA au titre de l'exercice 2010 dans le cadre de cette convention s'est élevé à 8 937 €.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DÉJÀ APPROUVÉS PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

A. Dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R 225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

I. Convention de compte courant avec la société SIIC de Paris 8^{ème} SA

Personnes concernées :

Monsieur Ignacio Bayon Marine, Président-Directeur Général de SIIC de Paris SA et de SIIC de Paris 8^{ème} SA ; Monsieur Jorge Sanz Marcelo Directeur Général Délégué de SIIC de Paris SA et de SIIC de Paris 8^{ème} SA ; Messieurs Agustin Gonzalez Sanchez, Juan Antonio Franco Díez et Inigo Aldaz Barrera, administrateurs des sociétés SIIC de Paris SA et SIIC de Paris 8^{ème} SA.

Nature et modalités :

Votre conseil d'administration, réuni en date du 23 juillet 2007, a autorisé la convention de compte courant d'associés entre SIIC de Paris 8^{ème} 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 intérêts 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^{ème} SA est soldé au 31 décembre 2010. Le montant des intérêts versés par SIIC de Paris SA en 2010 dans le cadre de cette convention de compte courant s'est élevé à 148 €.

II. Convention de prestation de services avec la société SIIC de Paris 8^{ème} SA

Personnes concernées :

Monsieur Ignacio Bayon Marine, Président-Directeur Général de SIIC de Paris SA et de SIIC de Paris 8^{ème} SA ; Monsieur Jorge Sanz Marcelo Directeur Général Délégué de SIIC de Paris SA et de SIIC de Paris 8^{ème} SA ; Messieurs Agustin Gonzalez Sanchez, Juan Antonio Franco Diez et Inigo Aldaz Barrera, administrateurs des sociétés SIIC de Paris SA et SIIC de Paris 8^{ème} 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^{ème} 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^{ème} SA seront facturées par SIIC de Paris SA à sa filiale.

Au titre de l'exercice 2010, SIIC de Paris SA a facturé un montant de 533 000 € dans le cadre de cette convention de prestation de services.

III. Contrat de prêt avec la société Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid

Personne concernée :

La société Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, contrôlant conjointement la sociétés 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 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 porte intérêts au taux Euribor 6 mois augmenté d'une marge fixe de 0,75%.

Au 31 décembre 2010, le montant du prêt restant à rembourser s'élève à 506 640 000 €. Le montant des intérêts versés par SIIC de Paris SA en 2010 s'est élevé à 9 282 247 €.

B. Sans exécution au cours de l'exercice écoulé

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, qui n'ont pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.

I. Contrat de compte courant avec la société REALIA PATRIMONIO SLU

Personnes concernées :

Monsieur Ignacio Bayon Marine, 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 23 juillet 2007, a autorisé la la conclusion d'une convention de compte courant entre REALIA PATRIMONIO SLU et SIIC de Paris SA. Cette convention prévoit que les avances en compte courant effectuées par REALIA PATRIMONIO SLU porteront intérêts au taux Euribor 6 mois augmenté d'une marge de 0,75 %.

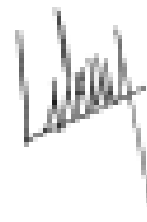
Cette convention n'a pas donné lieu à exécution sur la période.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 28 mars 2011,

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Benoît Audibert

SEREG
Denis Van Strien





Chapitre 20. Informations financières concernant le patrimoine,

20.1. Informations financières historiques – Bilan et comptes annuels sociaux	184
20.1.1. Bilan.....	184
20.1.2. Comptes annuels sociaux.....	186
20.1.3. Règles et méthodes comptables, annexes et notes explicatives.....	187
20.2. Informations financières proforma	214
20.3. États financiers consolidés	214
20.3.1. Bilan consolidé.....	214
20.3.2. Comptes annuels consolidés.....	216
20.3.3. Tableau des flux de trésorerie.....	218
20.3.4. Règles et méthodes comptables, annexes et notes explicatives.....	219
20.4. Vérification des informations financières historiques annuelles	257
20.4.1. Comptes Sociaux.....	257
20.4.2. Comptes consolidé.....	260
20.5. Date des dernières informations financières	262
20.6. Informations financières intermédiaires et autres	262
20.7. Politique de distribution des dividendes	262
20.7.1. Affectation du résultat.....	262
20.7.2. Distribution des 5 derniers exercices.....	263
20.8. Procédures judiciaires et d'arbitrage	263
20.9. Changements significatifs de la situation financière ou commerciale	263

la situation financière et les résultats de l'émetteur



20.1. Informations financières historiques

– Bilan et comptes annuels sociaux

20.1.1. Bilan

Table 55. SIIC de Paris – Bilan actif

(En milliers d'euros)

	31/12/2010	31/12/2009
ACTIF IMMOBILISÉ	1 137 268	846 186
Immobilisations d'exploitation	1 338	1 312
Immobilisations corporelles	1 135 930	844 874
<i>Immobilisations de location simple</i>	1 089 165	803 872
Immobilisations	996 623	726 807
Immobilisations en cours	63 580	47 890
Parts et prêts dans des SCI	23 938	23 938
Comptes Courants SCI	5 023	5 236
<i>Immobilisations financières</i>	46 765	41 002
Titres de participation	46 738	40 975
Autres immobilisations financières	27	27
ACTIF CIRCULANT	43 850	44 479
Avances et acomptes	1 084	4 066
Créances d'exploitation	20 495	17 659
<i>Créances de location simple</i>	16 078	14 614
Créances de location simple	15 628	14 451
Créances douteuses	450	163
<i>Débiteurs divers</i>	4 418	3 045
Etat	568	575
Autres créances diverses	3 850	2 471
Valeurs mobilières de placement	-	-
Disponibilités	17 810	15 377
Actions propres	-	2 230
Charges constatées d'avance	568	654
Charges à répartir sur plusieurs exercices	3 893	4 493
TOTAL ACTIF	1 181 119	890 665

Table 56. SIIC de Paris – Bilan passif*(En milliers d'euros)*

	31/12/2010	31/12/2009
FONDS PROPRES (y compris résultat)	608 198	343 073
Capital	68 104	43 626
Primes d'émission, de fusion, d'apport	420 957	162 232
Réserves	115 730	117 676
Réserve légale	3 124	3 124
Réserves réglementées	797	797
Réserves générales	111 809	113 755
Report à nouveau	34	19 817
Sous-Total Fonds propres hors résultat	604 825	343 351
Acompte sur dividendes	-	-
Résultat de l'exercice en cours	3 373	-278
Amortissements dérogatoires	-	-
Provisions pour risques et charges	4 220	205
Provisions pour risques		
Provisions pour charges	4 220	205
Dettes et comptes de régularisation	568 700	547 388
Dettes	552 174	533 405
Emprunts et dettes financières	504 640	522 420
Dépôts de garantie	5 813	5 625
Dettes fournisseurs	2 720	1 222
Dettes sur immobilisations	3 525	405
Dettes fiscales et sociales	9 972	2 664
Dettes d'Exit Tax	1 812	-
Autres dettes	82	86
Comptes courants	-	984
Dettes avec entreprises liées	23 609	-
Comptes de régularisation	16 526	13 983
Produits constatés d'avance	16 526	13 983
TOTAL PASSIF	1 181 119	890 665

20.1.2. Comptes annuels sociaux

Table 57. SIIC de Paris – Compte de résultat

(En milliers d'euros)

	31/12/2010	31/12/2009
PRODUITS D'EXPLOITATION	66 375	63 010
Produits sur opérations de location simple	65 786	62 444
Loyers nets	50 904	52 618
Charges refacturées	7 107	7 210
Résultats bénéficiaires des SCI	1 668	1 786
Autres produits	5	352
Reprises de provisions sur actif	5 114	-
Reprises de provisions sur créances	989	478
Reprises de provisions pour risques et charges de location simple	-	-
Autres reprises de provisions pour risques et charges	0	12
Autres produits d'exploitation	589	554
Management fees SIIC de Paris 8 ^{ème}	545	545
Jetons de présence	5	5
Autres produits	39	4
CHARGES D'EXPLOITATION	31 470	51 838
Charges sur opérations de location simple	26 522	47 224
Charges refacturables	7 127	7 221
Charges non refacturables	2 233	1 697
Autres charges	964	286
Charges sur créances douteuses	2 851	685
Dotations aux amortissements et provisions	13 347	37 334
Autres dotations de provisions pour risques et charges	400	205
Charges générales d'exploitation	4 548	4 410
Frais de personnel	1 494	1 544
Autres frais administratifs	1 293	1 437
Impôts, taxes et versements assimilés	244	97
Dotations aux amortissements et provisions	910	746
Management fees versés	502	482
Autres charges d'exploitation	105	105
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	34 905	11 172
PRODUITS FINANCIERS	936	11 119
Intérêts & produits assimilés	44	242
Produits nets sur cessions de VMP	72	100
Dividendes reçus	820	10 777
CHARGES FINANCIÈRES	21 350	27 144
Intérêts & charges assimilées	9 402	18 735
Intérêts et charges sur instruments financiers (swaps et caps)	11 948	8 408
Charges nettes sur cession de titres		
RESULTAT FINANCIER	-20 415	-16 025
PRODUITS EXCEPTIONNELS	6 017	12 517
Produits de cessions d'immeubles de placement	5 234	12 497
Produits de cessions de titres de participation	733	
Autres produits exceptionnels	49	20
CHARGES EXCEPTIONNELLES	7 844	6 959
Dotations aux provisions pour risques fiscaux	4 220	-
Charges sur cessions d'immeubles de placement	2 509	6 863
Charges sur cessions de titres de participation	765	-
Autres charges exceptionnelles	350	96
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-1 828	5 559
RÉSULTAT AVANT IMPOT	12 662	706
Impôt sur les bénéfices	9 289	984
RÉSULTAT NET DE LA PERIODE	3 373	-278



20.1.3. 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^{er} janvier au 31 décembre 2010. 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 42.565.130 actions de 1,60 euros de nominal, soit un montant entièrement libéré de 68.104.208 Euros.

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

- Total du bilan	1.181.119 K€
- Chiffre d'affaires	60.672 K€
- Résultat net comptable	3.373 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 1er 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 2010.

La société SIIC de Paris est consolidée par intégration globale dans les comptes de REALIA Patrimoine SL Unipersonal qui établit des comptes au 31 décembre 2010.

A. FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

A.1. AUGMENTATION DE CAPITAL PAR VOIE D'APPORT D'ACTIFS

Le 25 novembre 2010, SIIC de Paris a procédé à la signature par devant notaire d'un traité prévoyant l'apport par la Société Foncière Lyonnaise (SFL), la pleine propriété de 2 ensembles immobiliers situés à La Défense totalisant une valeur de 286 M€. SIIC de Paris a émis, en rémunération de cet apport, 15.476.190 actions nouvelles attribuées directement à SFL. Suite à cette opération, la Société a augmenté son capital de 24.761.904 €, pour le porter de 43.342.304 €, après annulation des actions propres, à 68.104.208 €. La prime d'apport qui en a résulté s'est élevée à 261.238.087,20 €, ce montant apparaît net des frais d'apports au passif du bilan à la rubrique « Capitaux propres ».

Le 22 décembre 2010, SFL et Realia Patrimonio ont signé un acte de cession, au profit de cette dernière, portant sur 2.706.652 actions de la Société.

Le 27 décembre 2010, les actionnaires de la Société, réunis en Assemblée Générale Mixte ont définitivement approuvé les termes de l'augmentation de capital par voie d'apport. L'acte d'apport a été réitéré à la même date.

A l'issue de ces opérations, la participation de Realia Patrimonio au capital de la Société est de 59,74% et celle de SFL de 29,99%.

D'un point de vue fiscal, cette nouvelle répartition de l'actionariat de SIIC de Paris, permet un retour au régime SIIC, à compter du 1^{er} janvier 2011, de l'ensemble des sociétés du Groupe SIIC de Paris, notamment de SIIC de Paris.

Les frais liés à l'augmentation de capital ont été imputés sur la prime d'apport pour un montant net d'impôt de 2.514 K€.

A.2 . PARTICIPATION AU CAPITAL DE SIIC DE PARIS 8^{ÈME}

Le 17 décembre 2010, SIIC de Paris a conclu avec la société Prigest et le FCP Valfrance un contrat de cession portant sur 580.000 actions de SIIC de Paris 8^{ème} sur la base du cours de bourse du 15 décembre 2010, soit 11,24 € par action. Le montant global de l'opération s'est élevé à 6.519 K€ que SIIC de Paris a financé par un prêt de 6.600 K€ contracté auprès de Realia Patrimonio et approuvé par le Conseil d'administration dans sa séance du 17 décembre 2010. À la date des présentes, ce prêt est totalement remboursé.

À l'issue de cette transaction, SIIC de Paris a porté sa participation au capital de SIIC de Paris 8^{ème} de 82 % à 87,8% en détenant désormais 8.779.895 titres. L'ensemble Prigest et FCP Valfrance, jusqu'ici deuxième actionnaire de SIIC de Paris 8^{ème}, s'est ainsi totalement désengagé du capital de celle-ci.

Concomitamment, le FCP Valfrance a acquis auprès de Realia Patrimonio 260.000 actions de SIIC de Paris.

A.3. ANNULATION D' ACTIONS

Lors de l'opération d'augmentation de capital réalisée en juin 2009, la Société s'était engagée à procéder à la suppression des 177.550 titres alors détenus en autocontrôle, dans l'hypothèse où ceux-ci ne seraient pas cédés au cours de la dite opération d'augmentation de capital. De fait, sur proposition du Conseil d'administration du 10 mai 2010, l'Assemblée Générale Extraordinaire du 21 juin 2010 a décidé d'annuler, conformément aux dispositions de l'article L. 225-209 7^{ème} alinéa du Code de commerce, les 177.550 actions auto-détenues par SIIC de Paris SA.

Suite à cette opération, le capital social de SIIC de Paris SA a diminué de 284 K€. La différence entre le prix de rachat des actions auto-détenues, soit 12,56 €, et leur valeur nominale a été imputée sur les réserves de la Société pour un montant de 1 946 K€.

A.4. DISTRIBUTION DE DIVIDENDE

L'Assemblée Générale des actionnaires de la société SIIC de Paris SA du 21 juin 2010, a approuvé la proposition du Conseil d'administration du 19 février 2010 et décidé du versement d'un dividende au titre de l'exercice 2009 de 0.72€ par action, soit 19.538 K€ mis en paiement le 13 juillet 2010.

A.5. PRÊT DE SIIC DE PARIS 8^{ÈME}

Dans sa réunion du 21 juin 2010, le Conseil d'administration de SIIC de Paris a approuvé la mise en place d'un prêt d'un montant de 7 M€ consenti par SIIC de Paris 8^{ème}, en vue de palier une insuffisance de trésorerie. L'acte a été régularisé le 25 juin 2010, et les fonds versés à la même date. Les termes de l'acte de prêt prévoient un remboursement de cette somme à échéance du 30 juin 2011 et une rémunération indexée sur l'Euribor 3 mois augmenté d'une marge de 2,25%.

Dans sa réunion du 19 novembre 2010, le Conseil d'administration de la Société a accepté la signature d'un avenant à l'acte de prêt du 25 juin 2010 portant sur un montant de 10 M€ supplémentaires provenant de SIIC de Paris 8^{ème}. Cet avenant, régularisé le 19 novembre 2010, prévoit un remboursement de ce montant de 10 M€ le 30 juin 2013. Les conditions de rémunération restent inchangées.

Au cours de l'exercice 2010, la charge financière liée à ce prêt s'est élevée à 111 K€.

A.6. CESSIONS D'IMMEUBLES INTERVENUES EN 2010

SIIC de Paris a procédé, au cours de l'exercice 2010, à la cession de divers actifs non stratégiques pour un montant total de 5.234 K€, dégagant une plus-value globale de 2.725 K€. Ce dernier montant a été comptabilisé au poste « plus-values sur cessions d'immeubles de placement » du compte de résultat.

Le 19 février 2010, un immeuble de bureaux indépendant de 348 m² situés 12, rue Le Chatelier à Paris 17^{ème} a été vendu pour 2.636 K€ net vendeur. La plus-value ainsi générée dans les comptes s'est élevée à 1.465 K€.

De plus, SIIC de Paris a continué la vente à la découpe des lots résidentiels qu'elle possède dans un immeuble détenue en copropriété situé 118-130 avenue Jean Jaurès à Paris 19^{ème}. Ainsi, en 2010, elle a procédé à la cession de 10 appartements, 9 caves et 11 parkings pour un chiffre d'affaire global de 2.598 K€, ce qui a dégagé une plus-value dans les comptes de 1.260 K€.

A.7. CESSIONS DES TITRES COFITEM-COFIMUR

Le 19 février 2010, SIIC de Paris a procédé à la cession auprès de Cofitem-Cofimur de 7.779 titres de cette dernière pour un montant de 733 K€. Ce montant est porté au compte de résultat à la rubrique « Produits exceptionnels » au compte « Produits exceptionnels sur cession de titres de participation ». Rappelons que 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. L'opération a généré dans les comptes une moins-value de 31 K€ après prise en compte des frais de transaction.

A.8. OPÉRATION DE DÉVELOPPEMENT DE MONTROUGE

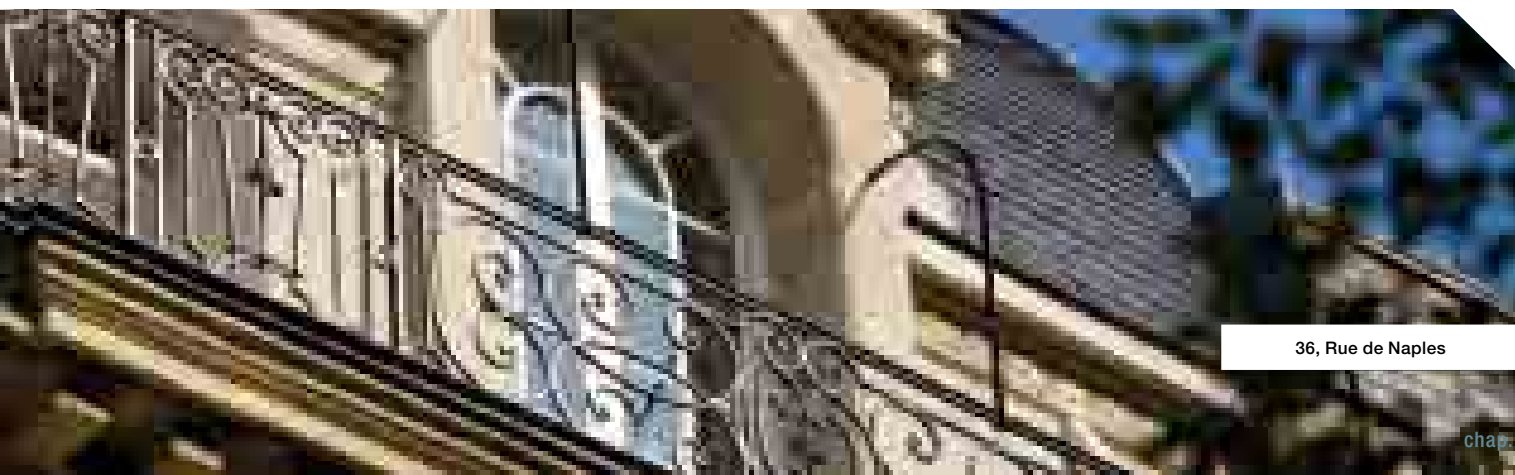
L'opération de développement située rue François Ory à Montrouge (92) s'est achevée au premier trimestre 2010 conformément au planning initial. L'immeuble, hors restaurant d'entreprise, a été réceptionné et mis en service le 11 mars 2010. Les derniers aménagements concernant ce restaurant d'entreprise, d'un coût total de 2,5 millions d'euros, ont été réceptionnés le 14 décembre 2010.

Un bail de 9 ans fermes à effet du 1er janvier 2011 a été signé dès le 25 mars 2010 pour la totalité de l'immeuble avec le groupe de presse Mondadori.

A.9 . OPÉRATION DE RESTRUCTURATION DE L'IMMEUBLE 129 MALESHERBES

L'opération de restructuration de l'immeuble situé 129 boulevard Malesherbes à Paris 17^{ème} a été achevée au troisième trimestre 2010, conformément au planning et au budget initial. L'immeuble a été réceptionné et mis en service le 29 septembre 2010.

Un bail de 12 ans, dont 9 fermes, à effet du 1er décembre 2010 a été signé avec une société d'informatique le 22 octobre 2010.



_ B. RÈGLES ET METHODES 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.

_ 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^{er} janvier 2005, pour l'amortissement de son patrimoine, la méthode des « composants » conformément aux règlements CRC 2002-10 et 2004-06. Pour la première application de ces nouvelles méthodes, la société a opté pour la méthode dite de réallocation des valeurs nettes comptables.

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

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

À 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.

SIC 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.

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. FISCALITÉ

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 Cotées.

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

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

Le secteur taxable comprend toutes les autres opérations.

En contrepartie de l'exonération d'impôt sur les sociétés, les bénéfices provenant du secteur exonéré sont obligatoirement distribués à hauteur de 85% pour les opérations liées à la location des actifs, à 50% pour les plus values sur cessions d'actifs et à 100% pour les dividendes reçus de filiales SIIC.

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

Dans le cadre de ce 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 (loi 2006-1771 publiée le 31 décembre 2006) applicable au 1^{er} janvier 2007, prévoyait également, que le capital des SIIC ne pouvait être détenu à plus de 60% par un ou plusieurs actionnaires agissant de concert.

Cette disposition était applicable au 1^{er} janvier 2010 pour les sociétés ayant opté pour le régime SIIC avant le 1^{er} janvier 2007 et à effet immédiat pour les sociétés optant à compter du 1^{er} janvier 2007.

Le Conseil d'administration de Realia Patrimonio SLU, dans sa réunion du 29 décembre 2009, a décidé de reporter au 31 décembre 2010 la réduction de sa participation au capital de SIIC de Paris en dessous du seuil de 60% dans l'attente d'une amélioration des conditions de marché.

Il en résulte pour SIIC de Paris, et pour SIIC de Paris 8^{ème} par voie de conséquence, une suspension du régime SIIC pour l'exercice 2010.

_ Conséquence de la suspension du régime SIIC sur l'exercice 2010 :

La sortie temporaire du régime d'exonération SIIC n'entraîne pas la perte du statut SIIC pendant cette période. SIIC de Paris conservant son statut de SIIC pendant l'exercice 2010, elle peut continuer à acquérir des immeubles sous le régime de l'article 210 E (applicable jusqu'au 31/12/2011). Il s'agit du régime fiscal qui permet au vendeur de bénéficier d'un taux réduit d'imposition sur les ventes d'immeubles et certains autres actifs immobiliers à des SIIC ou assimilées.

En revanche, du fait de cette sortie temporaire, SIIC de Paris est imposée à l'Impôt sur les Sociétés dans les conditions de droit commun au taux de 34.43% au cours de l'exercice 2010 sur l'ensemble de son activité sous réserve des plus-values de cession d'immeubles.

En effet, la base imposable de celles-ci est diminuée des amortissements déduits antérieurement des résultats SIIC exonérés, c'est-à-dire depuis l'exercice d'entrée de SIIC de Paris 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 initialement pour le calcul de l'exit tax. La plus-value est taxée au taux de 19 % (Article 219 IV du CGI).

Comme il l'a été relaté au paragraphe « A - Faits significatifs de l'exercice », SIIC de Paris recouvrant le régime SIIC au 1^{er} janvier 2011 du fait de la dilution de la participation de Realia suite l'arrivée de SFL à son capital, elle bénéficiera de nouveau du régime SIIC à compter de l'exercice 2011. Aussi, elle s'acquittera début 2011 du paiement d'une nouvelle exit tax dont le montant a été provisionné dans les comptes au 31 décembre 2010 pour 1.812 K€.

_ Prélèvement de 20% :

La loi 2006-1771 du 31 décembre 2006 prévoit également qu'à compter du 1^{er} juillet 2007, les SIIC sont, sous réserve de certaines exceptions, redevables d'un prélèvement égal à 20% du montant des sommes issues des produits SIIC exonérés et distribuées à tout actionnaire autre qu'une personne physique qui détiendrait directement ou indirectement au moins 10% du capital de la SIIC et ne serait pas soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent au titre de ces distributions. Toutefois, l'assiette du prélèvement est diminuée des sommes distribuées provenant des produits reçus ayant déjà supporté ce prélèvement. En outre, le prélèvement n'est pas dû si le bénéficiaire de la distribution est une société soumise à une obligation de distribution intégrale des dividendes qu'elle perçoit et dont les associés détenant directement ou indirectement au moins 10% de son capital sont soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent à raison des distributions qu'ils perçoivent. Le redevable légal du prélèvement de 20% est la SIIC et non pas l'actionnaire ou les actionnaires concernés. Ce prélèvement s'applique aux distributions mises en paiement à compter du 1^{er} juillet 2007.

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.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de SIIC de Paris 8^{ème} 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^{ème}. Ainsi, d'ores et déjà, lors de la distribution de l'acompte sur dividende du 23 décembre 2009, SIIC de Paris, actionnaire à 87.8% de SIIC de Paris 8^{ème}, avait supporté la charge dudit prélèvement. Il en a été de même lors du versement du solde du dividende du 07 juillet 2010. Toutefois, le montant de 163 K€ correspondant au dit prélèvement, versé en août 2010 va faire l'objet d'une réclamation auprès de l'administration aux fins d'en obtenir le remboursement, dans la mesure où le produit du dividende a été taxé au taux de droit commun en 2010.

C.2. IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS :

Du fait de la suspension du régime SIIC pour l'exercice 2010, le résultat fiscal et l'impôt qui en découle ont été calculés au régime de droit commun au 31 décembre 2010.

D. NOTES SUR LE BILAN - ACTIF

D.1. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les tableaux d'évolution des immobilisations se trouvent en Notes 1.1, 1.2, 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 2010 s'élève à 2.140 K€. Les principales variations de l'exercice s'expliquent par la mise en place de nouveaux logiciels de gestion, d'asset management et de reporting.

_ 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 1.222.881 K€.

Les mouvements significatifs résultent des opérations décrites dans le paragraphe des « Faits significatifs de l'exercice ». A ce sujet, il est ici précisé que l'un des deux immeubles apportés le 27 décembre 2010, dénommé « Les Miroirs », a été comptabilisé au poste « immobilisations en cours » du bilan au 31 décembre 2010.

A chaque arrêté comptable, chacun des actifs immobiliers 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, aussi, 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 avait relevé trois immeubles destinés à être conservés pour lesquels la valeur d'utilité est inférieure à la valeur comptable. Deux immeubles ont vu leur valeur d'utilité augmenter au cours de l'exercice 2010 tandis que sur le troisième, une dépréciation complémentaire a été constituée. Ainsi, une reprise nette de provisions pour dépréciation d'actifs a été constatée dans les comptes pour 3.266 K€.



Cette reprise de provisions pour dépréciation a été affectée pour 2.135 K€ au composant « Terrain » et 1.131 K€ au composant « Gros Œuvre ». Au 31 décembre 2010, la dépréciation totale constatée dans les comptes annuels s'élève à 47.701 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 « Dotation aux provisions pour dépréciation d'actifs ».

D.2. IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Au 31 décembre 2010, les immobilisations financières s'élèvent à 46.738 K€ et sont constituées uniquement des titres SIIC de Paris 8^{ème}, les titres de Cofitem-Cofimur reçus en échange de l'apport de l'activité de crédit-bail pour 762 K€, ayant été cédés sur l'exercice 2010, comme décrit au paragraphe A - 6 des faits significatifs de l'exercice.

Pour information, la valeur boursière des titres SIIC de Paris 8^{ème} détenus par SIIC de Paris s'élève à 98.159 K€.

D.3. CRÉANCES – AVANCES ET ACOMPTE

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 15.628 K€ concernent essentiellement les loyers du 1^{er} trimestre 2011.

Le montant brut de créances douteuses de 2.692 K€ constatée en fin d'exercice fait s'établir le taux d'impayés de l'exercice à 4,64 %. Ce montant est provisionné à hauteur de 2.243 K€ soit l'équivalent du montant hors taxes de ces créances. Rappelons qu'au 31 décembre 2009 le taux d'impayés s'établissait à 0,63 %. La très nette augmentation est liée essentiellement à un litige opposant la Société à l'ex-locataire de l'immeuble situé 2, rue du 4 Septembre.

_Autres créances :

Les créances sur l'état de 568 K€ concernent pour 403 K€ la TVA et pour 165 K€ la demande de remboursement au titre du prélèvement de 20%. La Société n'a pas versé d'acompte sur l'impôt sur les sociétés au titre de l'année 2010. 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 1.084 K€, sont essentiellement constituées des avances sur marchés de travaux consenties aux gestionnaires techniques des immeubles sous mandat. Lesdits travaux figuraient au plan pluriannuel voté en début d'exercice et concernent essentiellement les mises à niveau et l'entretien général des installations techniques, ainsi que les rafraichissements des locaux lors des départs de locataires.

L'avance faite à BNP Paribas REPM pour 4 immeubles s'élève à 362 K€ et celle versée à Telmma pour des programmes de travaux relatifs à 6 immeubles s'élève à 695 K€.

D.4. VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

Au 31 décembre 2010, 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 sur les VMP au titre de l'exercice s'élève à 72 K€.





D.5. ACTIONS PROPRES

Les actions propres avaient été acquises dans le cadre des autorisations données par les Assemblées Générales, en vue notamment de la régularisation des cours.

Comme décrit au paragraphe A - 3 des faits significatifs de l'exercice, l'Assemblée Générale Mixte du 21 juin 2010, conformément à l'article L. 225-209 7^{ème} alinéa du Code de Commerce, a procédé à l'annulation de 177.550 titres jusqu'ici détenus en autocontrôle.

Ainsi, au 31 décembre 2010, la Société ne détient plus aucune de ses propres actions.

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 2.102 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 42.565.130 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 608.034 K€ contre 343.073 K€ à l'ouverture.

L'Assemblée Générale du 21 juin 2010 a décidé de distribuer un dividende de 0,72 € par action versé le 13 juillet 2010. Compte tenu des actions d'autocontrôle, le versement total aux actionnaires s'est établi à 19.504 K€ au titre de l'exercice 2009. Le solde du bénéfice distribuable a été affecté au poste de report à nouveau par la même Assemblée et s'élève à 34 K€.

Le montant de l'augmentation de capital effectuée en décembre 2010 apparaît dans les capitaux propres pour un total de 286.000 K€ dont 24.762 K€ imputés au capital social et 261.238 K€ imputés sur la prime d'émission. Les frais encourus pour cette opération, soit 2.514 K€ nets d'impôt, 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 205 K€ concerne essentiellement un litige prudhommal qui s'est soldé en début d'année.

La dotation aux provisions pour pénalités et amendes fiscales de 4.220 K€ est constituée des sommes notifiées, au titre de l'exercice 2007, par l'administration fiscale, suite à la vérification de comptabilité intervenue au cours de l'année 2010. La notification a été reçue le 08 décembre 2010. La Société rejette le fondement des sommes redressées et les éléments de contestation de ce montant ont été adressés à la Direction de la Législation Fiscale.

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 2010, un montant total de 17.780 K€ est venu en amortissement ordinaire de ce prêt, selon le plan d'amortissement du contrat du 27 avril 2007. Le solde dudit emprunt est de 504.640 K€ au 31 décembre 2010.

Le prêt de 17 M€ consenti par SIIC de Paris 8^{ème} et tel que décrit au paragraphe A - 4 des faits significatifs de l'exercice, apparaît en Note 10.

Les tableaux concernant les dettes diverses et que les dettes fiscales et sociales se trouvent en Note 11.

La dette fiscale de 9.972 K€ correspond principalement à la dette d'IS 2010 pour 6.220 K€ à la TVA sur les loyers du premier trimestre 2011 pour 2.991 K€.

Le montant des dépôts de garantie reçus au titre des locations simples est de 5.813 K€, l'échéancier figure en note 8.

À 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 16.526 K€ présentés en Note 6, sont constitués exclusivement de loyers facturés en 2010 au titre du premier trimestre 2011.

F. NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

F.1. CHIFFRE D'AFFAIRES ET RÉSULTAT D'EXPLOITATION

Le chiffre d'affaires de 60.672 K€ est constitué essentiellement des loyers et des provisions sur charges sur opérations de location simple. Il est à comparer au montant de 62.444 K€ de chiffre d'affaires constaté en 2009. Il en résulte donc une baisse nette de l'ordre de 2,8%, liée essentiellement à l'effet en année plein des renégociations de baux intervenues sur l'exercice 2009, ainsi qu'à l'impact des indexations négatives pour les deux premiers trimestres 2010. La diminution de loyers suite aux cessions d'immeubles de l'année 2010 s'établit à 249 K€.

Les charges sur opérations de location simple, hors dotation aux amortissements et aux provisions pour dépréciation, sont en hausse de 12,2% sur l'exercice, cela est principalement dû à la mise en service de l'immeuble de Montrouge qui a vu le passage en charges de frais jusque-là comptabilisés en immobilisations en cours. Les charges refacturables sont en baisse 1,3 %, à l'inverse des charges non-refacturables qui augmentent de 31,6 %.

Les coûts de structure connaissent une légère progression de 3,1% par rapport au 31 décembre 2009. Les causes principales en sont une légère augmentation de la charge de personnel et une forte hausse de la charge des amortissements sur les biens d'exploitation.

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 27.144 K€ en 2009 à 20.144 K€ en 2009. Mais le bénéfice de cette baisse de taux est en partie obéré par la charge de 11.948 K€ liée aux instruments financiers de couverture de l'emprunt Caja Madrid, soit une augmentation de 42,1% par rapport à l'exercice 2009.

Il est à noter que la charge financière de l'exercice 2009 comprenait six mois d'intérêts de l'emprunt de 118 M€ contracté auprès de Realia Patrimonio, lequel a été remboursé lors de l'augmentation de capital de juin 2009.

Les produits financiers sont en très forte diminution, du fait notamment de la faible distribution de dividende de SIIC de Paris 8^{ème} sur l'exercice 2010 par rapport à l'exercice 2009.

Les produits financiers et charges financières sont présentés en Note 18.

F.3. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Les produits exceptionnels sont indiqués en note 19.

Comme décrit aux paragraphes A - 5 et A - 6 des faits significatifs de l'exercice, les produits et charges exceptionnels sont presque exclusivement composés, d'une part, des montants liés aux cessions d'immeubles et de titres de participation et d'autre part de la provision pour pénalités et amendes fiscales décrite au paragraphe E - 2.



F.4. RÉSULTAT FISCAL – IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

Pour l'exercice 2010, du fait de la suspension du régime SIIC, la Société a calculé un résultat fiscal selon les règles de droit commun, soit le taux 33,33% pour les produits courants et 19% au titre des plus-values sur cessions d'immeubles. Ainsi, le résultat fiscal s'établit à 22.737 K€. SIIC de Paris ayant constaté, en 2009, un déficit dans le secteur taxable de 160 K€, après imputation de ce déficit, l'assiette de calcul de l'impôt sur les sociétés s'élève à 22.577 K€ se détaillant comme suit :

- Assiette de l'IS au taux de 33,33% sur produits courants :	10.279 K€
- Assiette de l'IS au taux de 33,33% sur cessions de titres Cofitem Cofimur :	10.743 K€
- Assiette de l'IS au taux de 19% sur cessions d'immeubles :	1.555 K€

Il en résulte une charge d'impôt de 7.477 K€ se répartissant comme suit :

- IS au taux de 33,33% sur produits courants (y.c .Contribution sociale) :	3.601 K€
- IS au taux de 33,33% sur cessions de titres Cofitem Cofimur :	3.581 K€
- IS au taux de 19% sur cessions d'immeubles :	295 K€

Toutefois, les frais liés à l'augmentation de capital ont généré un crédit d'impôt calculé au taux de 33,33% pour 1.257 K€, ainsi la dette d'IS portée au poste correspondant au passif du bilan s'élève à 6.220 K€. Rappelons que la Société réintégrant le régime SIIC à compter du 1^{er} janvier 2011, elle devra produire une liasse de cessation entraînant le versement de cette somme au 28 février 2011. En outre, le retour dans le régime SIIC implique pour la Société le paiement d'une taxation à 19 % des plus-values latentes acquises durant l'exercice 2010. Cette imposition, d'un montant de 1.812 K€, a été provisionnée dans les comptes au 31 décembre 2010.

La situation fiscale latente peut se décomposer comme suit :

- Déficits reportables : 0 K€
- Obligation de distribution résiduelle 2009 à verser en 2011 : 1.745 K€
- Impôts en sursis d'imposition : 0 K€.

G - AUTRES RENSEIGNEMENTS

G.1. EFFECTIFS ET RÉMUNÉRATIONS

L'effectif de la société au 31 décembre 2010 est de 14 salariés dont 1 collaborateur sous contrat à durée déterminée.

La Société ne compte aucun dirigeant salarié. Le montant total brut des 5 plus hautes rémunérations 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 2009 et du premier semestre 2010.

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).

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 22.418 €.

Les avantages postérieurs à l'emploi n'étant pas significatifs, ils n'ont pas été comptabilisés dans les comptes établis au 31 décembre 2010.

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 504.640 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 2010 ce montant s'élève à 310.800 K€.

L'échéancier des swaps à fin décembre 2010 est présenté en Note 15. L'incidence sur le compte de résultat de l'exercice de l'activité de ces 8 swaps constitue une charge de 11.948 K€.

La juste valeur des instruments de couverture s'établit à (27.951) K€ au 31 décembre 2010.

G.3. LITIGES EN COURS

La Société a été assignée en cours d'exercice par l'un de ses locataires en nullité de la clause d'indexation en application de l'article L. 112-1 du Code monétaire et Financier. La Société considère que ce litige ne présente pas de risque susceptible de donner lieu à la comptabilisation d'une provision.

G.4. AUTRES ENGAGEMENTS DONNES ET REÇUS

Néant.

G.5. NOTE CONCERNANT LES ENTREPRISES LIÉES

Les éléments concernant les entreprises liées sont présentés en Note 10.

G.6. RENSEIGNEMENTS SUR LES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Les renseignements sur les participations dont la valeur d'inventaire excède 1% du capital : SIIC de Paris 8^{ème}, SCI Vendôme Casanova et SCI du 36, rue de Naples, se trouvent en Note 20.

G.7. 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.8. FAITS POSTÉRIEURS A LA CLÔTURE

Aucun fait postérieur à la clôture susceptible d'être porté en annexe n'est intervenu.

G.9. PARTIES LIÉES

Sont considérées comme parties liées, les sociétés REALIA Patrimonio SLU et REALIA Business SA. Cette dernière détient 100% de REALIA Patrimonio SLU qui détient elle-même 59,74 % de SIIC de Paris au 31 décembre 2010.

Les opérations significatives avec ces parties liées résultent des conventions suivantes :

- 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 2010.
- Les contrats de prestation de service passés entre SIC de Paris et SIIC de Paris 8^{ème}. Cette convention, approuvée par le Conseil d'administration de SIIC de Paris du 23 juillet 2007, prévoit la définition et la rémunération des prestations assumées pour le compte de SIIC de Paris 8^{ème} par les collaborateurs de SIIC de Paris en matière immobilières, stratégiques, financières et juridique. Au titre de cette convention SIIC de Paris 8^{ème} a versé à SIIC de Paris 533 K€ sur l'exercice 2010,
- 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 2010.
- Convention de prêt passées entre SIIC de Paris 8^{ème} SA et SIIC de Paris SA. Cette convention, approuvée par le Conseil d'administration de SIIC de Paris du 21 juin 2010, ainsi que son avenant approuvée par Conseil d'administration du 19 novembre 2010, prévoit un taux de rémunération de EURIBOR 3 mois + de 25% l'an. Le montant de ce prêt s'élève à 17 millions d'euros au 31 décembre 2010.
- Convention de prêt passée entre REALIA Patrimonio SLU et SIIC de Paris SA. Cette convention, approuvée par le Conseil d'administration de SIIC de Paris du 17 décembre 2010, prévoit un taux de rémunération de EURIBOR 6 mois + 2% l'an. Le montant de ce prêt s'élève à 6,6 millions d'euros au 31 décembre 2010.

Table 58. Note 1 – Évolution des immobilisations - Amortissements et provisions

(Montants en Euros)

Évolution des Immobilisations brutes	31/12/2009	Travaux immobilisés	Acquisition	Apport	Mises au rebut	Cessions	Transfert	Variations de périmètre	31/12/2010
Immobilisations de location simple	929 696 399	9 917 097	2 339 618	285 999 991	-	-3 103 538	-1 968 313	-	1 222 881 253
Parts dans les SCI	23 938 310								23 938 310
Prêts aux SCI	5 236 498		1 755 274				-1 968 313	-	5 023 459
Terrains	417 700 210			157 299 995		-1 194 949	5 315 093		579 120 350
Constructions	434 931 262		584 344	71 851 500		-1 908 590	45 760 324		551 218 840
Immobilisations en cours	47 890 118	9 917 097		56 848 496			-51 075 417		63 580 295
Immobilisations d'exploitation	1 813 080	309 886	26 955	-	-9 428	-	-	-	2 140 493
Immobilisation d'exploitation	1 385 998		26 955		-9 428		488 255		1 891 780
Immobilisation en cours	427 082	309 886					-488 255		248 713
	931 509 479	10 226 983	2 366 573	285 999 991	-9 428	-3 103 538	-1 968 313	-	1 225 021 747
Évolution des amortissements et provisions	31/12/2009	Dotation	Reprise	Apport	Mises au rebut	Cessions	Virement de compte à compte	Variations de périmètre	31/12/2010
Location simple	125 824 301	13 346 980	-4 713 610	-	-	-741 395	-	-	133 716 276
Immobilisations	74 279 954	11 899 662				-741 395			85 438 221
Dépréciations sur actifs	51 544 347	1 447 318	-4 713 610						48 278 055
Exploitation	500 705	309 728			-8 330			-	802 103
	126 325 006	13 656 708	-4 713 610	-	-8 330	-741 395	-	-	134 518 379

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.

Détail de l'évolution des parts et prêts aux SCI	31/12/2009	Augmentation	Diminution	Virement de compte à compte	Variations de périmètre	31/12/2010
SCI Vendôme Casanova	12 790 177	885 456	-1 137 422	-	-	12 538 211
Titres de participation	8 384 570					8 384 570
Compte courant	3 450 000	50 000	-1 100 000	955 607		3 355 607
Résultat	955 607	798 034		-955 607		798 034
Intérêts des C/c	-	37 422	-37 422			-
SCI 36, Rue de Naples	16 384 631	869 819	-830 891	-	-	16 423 559
Titres de participation	15 553 740					15 553 740
Compte courant	-		-830 891	830 891		-
Résultat	830 891	869 819		-830 891		869 819
	29 174 808	1 755 274	-1 968 313	-	-	28 961 769

Table 59. Note 2 – Location simple*(Montants en Euros)*

	31/12/2010	31/12/2009
Location simple au travers de SCI	28 961 769	29 174 808
Parts dans des SCI	23 938 310	23 938 310
Résultat bénéficiaire	1 667 852	1 786 498
Prêts aux SCI	3 355 607	3 450 000
Location simple	1 076 280 876	789 311 422
Immobilisations en location	996 622 913	726 807 171
Immobilisations en cours	63 580 295	47 890 118
Créances de location simple	15 627 932	14 450 872
Créances douteuses	449 735	163 260
TOTAL	1 105 242 645	818 486 230

Remarque : Le patrimoine a fait l'objet d'une expertise indépendante au 31/12/2010, la valeur estimative (droits inclus) s'établit à 1.330.800 K€.

Table 60. Note 3 – Immobilisations d'exploitation*(Montants en Euros)*

	31/12/2010	31/12/2009
Immobilisations incorporelles	778 023	269 177
Immobilisations corporelles	560 366	1 043 199
TOTAL	1 338 390	1 312 375

Table 61. Note 4 – Évolution des créances de location simple*(Montants en Euros)*

	31/12/2010	31/12/2009
Créances de location simple		
Créances clients	15 627 932	14 420 794
dont produits à recevoir	347 898	508 984
Créances douteuses nettes	449 735	163 260
Créances douteuses brutes	2 692 483	543 773
Provisions	-2 242 748	-380 463
TOTAL	16 077 668	14 584 053

Table 62. Note 5 – Évolution des autres créances*(Montants en Euros)*

	31/12/2010	31/12/2009
Avances et acomptes	1 084 094	4 065 538
Acomptes versés sur opérations d'immeubles de placement	1 080 907	4 058 128
Autres avances	3 187	7 410
Autres Créances d'exploitation	4 417 619	3 045 323
Etat (IS - TVA)	567 930	574 805
Dépôts et fonds de roulement	125 940	125 940
Autres créances diverses	3 723 749	2 344 578
TOTAL	5 501 713	7 110 861

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

Table 63. Note 6 – Produits constatés d'avance*(Montants en Euros)*

	Location simple
Loyers afférents au 1 ^{er} trimestre 2011	16 526 244
TOTAL	16 526 244

Table 64. Note 7 – Échéances des dettes sur établissements de crédit*(Montants en Euros)*

	Montant au 31/12/2010	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	504 640 000	-	3 280 000	63 120 000	438 240 000
TOTAL	504 640 000	-	3 280 000	63 120 000	438 240 000



Table 65. Note 8 – Dépôts de garantie par échéance*(Montants en Euros)*

	Valeur nette	À moins de 1 an	de 1 à 5 ans	À plus de 5 ans
Dépôt de garantie	5 812 555	471 718	2 587 672	2 753 165
TOTAL	5 812 555	471 718	2 587 672	2 753 165

Table 66. Note 9 – Placements et participations*(Montants en Euros)*

	Sociétés cotées			Sociétés non cotées	
	Montants bruts	Provisions	Valeur de marché	Montants bruts	Provisions
Titres à revenus variables					
Titres de participation	46 737 638		98 158 667	-	-
TOTAL	46 737 638	-	98 158 667	-	-

Mouvements sur les participations et autres titres détenus à long terme

	31/12/2009	Augmentations ou transferts	Cessions	Moins-values de cessions	Plus-values de cession	31/12/2010
Actions	40 974 644	6 525 336	-762 342	-	-	46 737 638




Table 67. 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	-	46 737 638
Prêts (avances financières accordées)	123	5 023 459
Dettes financières auprès des actionnaires	6 608 938	-
Autres dettes (avances financières reçues)	-	17 000 000
Charges d'exploitation		
Management fees versés	-470 089	
Jetons de présence versés	-62 700	
Autres		-15 889
Produits d'exploitation		
Management fees reçus		533 000
Jetons de présence reçus		4 950
Produits financiers		
Intérêts perçus	-	37 422
Résultat définitif des SCI	-	1 667 852
Dividendes reçus	-	819 987
Charges Financières		
Intérêts versés	-8 938	-

**Table 68.** Note 11 – Dettes diverses

	31/12/2010	
	Part à -1 an	Part à + 1an
Autres dettes	82 329	-
Jetons de présence	52 250	
Compte courant SIIC 8 ^{ème}	-	
Divers	30 079	
	31/12/2010	
	Part à -1 an	Part à + 1an
Dettes fiscales et sociales	9 972 495	-
Dettes sociales	652 262	
TVA	2 990 509	
IS	6 220 096	
Divers	109 628	

Table 69. Note 12 – Provisions pour risques et charges

(Montants en Euros)

	31/12/2009	Dotations Transferts	Reprises		31/12/2010
			Utilisées	Non utilisées	
Provisions pour pénalités et amendes fiscales	-	4 220 041			4 220 041
Provision litige client	-	400 000	-400 000		-
Provision restructuration	205 000		-205 000		-
TOTAL	205 000	4 620 041	-605 000	-	4 220 041

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.

Table 70. Note 13 – Évolution des capitaux propres*(Montants en Euros)*

	Situation nette d'ouverture	Situation nette de clôture
Capital	43 626 384	68 104 208
Primes liées au capital social	162 232 266	420 956 560
Primes d'émission	135 597 450	135 597 450
Primes de fusion	16 748 802	16 748 802
Primes d'apport	4 904 056	263 628 351
Primes de conversions d'obligations en actions	4 981 958	4 981 958
Réserves	117 675 711	115 729 906
Réserve légale	3 123 861	3 123 861
Réserve générale	113 754 931	111 809 125
Réserves réglementées	796 920	796 920
Report à nouveau	19 816 624	34 162
Résultat de la période	-278 425	3 373 425
TOTAL	343 072 560	608 198 262
Situation nette d'ouverture 01/01/2010	343 072 560	
Rémunération de l'apport SFL	283 486 198	
Annulation des actions propres	-2 229 885	
Dividende versé en 2010 au titre de l'exercice 2009	-19 504 037	
Résultat de l'exercice	3 373 425	
Situation nette de clôture 31/12/2010	608 198 262	

Table 71. Note 14 – Hors bilan*(Montants en Euros)*

	31/12/2010	31/12/2009
Engagements donnés	504 640 000	522 420 000
Engagements de garantie en faveur d'établissements de crédit	504 640 000	522 420 000
NB : Pour information, la valorisation établie sur la base des expertises	310 800 000	318 600 000
Contrats d'échange de taux d'intérêts (SWAPS)	310 800 000	318 600 000

Table 72. 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)	8 400 000	302 400 000	-
TOTAL	8 400 000	302 400 000	-

Table 73. Note 16 – Produits et charges sur opérations de location simple*(Montants en Euros)*

	31/12/2010	31/12/2009
Produits sur opérations de location simple	65 785 853	62 444 404
Loyers	50 903 994	52 618 056
Charges refacturées	7 106 913	7 210 386
Résultat bénéficiaire des SCI	1 667 852	1 786 498
Autres produits	4 851	351 842
Reprises de provisions sur créances douteuses	988 633	477 623
Reprises de provisions sur actifs	5 113 610	-
Charges sur opérations de location simple	26 922 051	47 223 625
Dotations aux amortissements et provisions	13 746 981	37 333 546
dont dotations aux amortissements des immobilisations	11 899 663	11 035 262
dont dépréciations des immobilisations	1 447 318	26 298 284
dont dépréciations aux provisions pour risques	400 000	-
Charges sur créances douteuses	2 850 917	685 240
Charges refacturables	7 127 260	7 221 293
Charges non récupérables et autres charges	2 232 674	1 697 047
Autres charges	964 219	286 499
dont travaux non refacturables	54 805	24 129
dont honoraires de commercialisation	252 211	147 054
dont honoraires sur immeubles non refacturables	285 654	91 571
dont autres charges de locations simples	371 549	23 744

Table 74. Note 17 – Produits et charges générales d'exploitation*(Montants en Euros)*

	31/12/2010	31/12/2009
Autres produits d'exploitation	589 067	565 816
Divers	589 067	553 779
Reprises des provisions pour risques, charges	-	12 037
Frais de personnel	1 494 035	1 543 657
Salaires	902 665	993 390
Charges sociales	591 370	550 267
Autres frais administratifs	1 537 268	1 533 464
Impôts et taxes	244 218	96 896
Services extérieurs	1 293 050	1 436 567
Autres - Divers	1 516 567	1 537 683
Dotations aux amortissements et provisions	909 549	950 968
Autres charges d'exploitation	607 019	586 715

Table 75. Note 18 – Produits et charges financières*(Montants en Euros)*

	31/12/2010	31/12/2009
Intérêts et produits assimilés	935 840	11 118 807
Opérations avec les établissements de crédit à vue	6 435	175 553
Opérations avec les entreprises liées	37 422	66 863
Plus-values sur titres	71 996	99 557
Dividendes reçus	819 987	10 776 835
Intérêts et charges assimilés	21 350 356	27 143 681
Intérêts & charges assimilés	9 402 091	18 735 300
Intérêts et charges sur instruments financiers (swaps et caps)	11 948 265	8 408 382
Résultat Financier	-20 414 517	-16 024 874

**Table 76.** Note 19 – Résultat exceptionnel*(Montants en Euros)*

	31/12/2010	31/12/2009
Plus value de cession sur immeuble de placement	2 725 226	5 634 413
Produits des cessions d'immeubles	5 234 400	12 497 338
VNC des immeubles cédés	-2 362 143	-6 713 655
Honoraires sur vente d'immeubles	-147 031	-149 270
Plus value de cession sur titres de participation	-31 388	-
Produits des cessions de titres de participations	733 249	
VNC des titres cédés	-762 342	
Frais et commissions sur cessions des titres	-2 295	
Dotations aux provisions pour risques fiscaux	-4 220 041	-
Divers	-301 452	-75 771
Résultat Exceptionnel	-1 827 655	5 558 642

Table 77. 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 ^{ème}	SCI Vendôme Casanova	SCI du 36 rue de Naples
N° SIREN	338 100 076	389 486 093	479 871 659
Capital	30 000 000	8 950 950	14 694 132
Autres capitaux propres	20 827 516	798 059	869 819
% du capital détenu	87,80 %	99,99 %	99,99 %
Valeur d'inventaire	46 737 638	8 384 570	15 553 740
Prêts et avances consentis par SIIC de Paris	-	3 355 607	-
Chiffre d'affaires du dernier exercice clos	8 161 344	1 416 016	1 341 017
Résultat du dernier exercice clos	3 354 234	798 044	869 819
Produits distribués à SIIC de Paris au cours du dernier exercice	819 987	798 034	869 819

Table 78. Note 21 – Résultats financiers de SIIC de Paris SA au cours des 5 derniers exercices*(Montants en Euros)*

NATURE DES INDICATIONS	2006	2007	2008	2009	2010
SITUATION FINANCIÈRE EN FIN D'EXERCICE					
a) Capital social	31 238 608	31 238 608	31 238 608	43 626 384	68 104 208
b) Nombre d'actions émises	1 952 413	1 952 413	1 952 413	27 266 490	42 565 130
RÉSULTAT GLOBAL DES OPÉRATIONS EFFECTIVES					
a) Chiffres d'affaires (HT)	58 153 699	45 208 670	61 620 418	62 444 404	60 672 241
b) Bénéfice avant impôt, amortissements et provisions	45 716 974	34 754 806	16 208 443	39 185 654	28 287 566
c) Impôt sur les bénéfices	1 334 778	-	81 517	-	7 476 992
d) Résultat après impôt, amortissements et provisions	41 884 313	29 862 527	-18 662 327	-278 425	3 373 425
e) Montant des bénéfices distribués	27 927 328	25 556 580	3 416 723	-	19 504 037
RÉSULTAT DES OPÉRATIONS RÉDUIT A UNE SEULE ACTION					
a) Bénéfice avant impôt, amortissements et provisions	23,42	17,80	8,30	1,44	0,66
b) Résultat avant impôt	22,14	15,30	-9,52	-0,01	0,25
c) Résultat après impôt, amortissements et provisions	21,45	15,30	-9,56	-0,01	0,08
d) Dividende versé à chaque action	14,30	13,17	1,75	0,72	-
e) Dont avoir fiscal par action					
PERSONNEL					
a) Nombre de salariés	11	11	13	12	14
b) Montant de la masse salariale	683 094	1 054 727	1 515 444	993 390	902 665
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité Sociale, œuvres sociales, etc.)	384 812	492 513	792 000	550 267	591 370



20.2. Informations financières proforma

Néant.

20.3. États financiers consolidés

20.3.1. Bilan consolidé

Table 79. Bilan consolidé actif

	Note	31/12/2010	31/12/2009
<i>(en milliers d'euros)</i>			
ACTIFS NON COURANTS		1 226 753	942 871
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES		778	696
Immobilisations d'exploitation	4	529	269
Immobilisations en cours	4	249	427
IMMOBILISATIONS CORPORELLES		1 225 975	942 145
Immeubles de placement	1 & 3	1 091 461	879 651
Immeubles en développement	2 & 3	133 953	61 878
Immobilisations d'exploitation	4	561	616
AUTRES ACTIFS NON COURANTS		-	30
Impôt différé actif	11	-	17
Actifs financiers à plus d'un an		-	13
ACTIFS COURANTS		54 467	52 792
Créances clients	6	32 044	27 334
Créances d'impôt sur les sociétés		164	591
Autres créances à moins d'un an	7	2 580	5 960
Autres actifs financiers à moins d'un an		27	14
Actifs financiers disponibles à la vente à moins d'un an	8	-	736
Valeurs mobilières détenues jusqu'à l'échéance	9	-	1 203
Trésorerie et équivalents de trésorerie	9	19 652	16 954
TOTAL ACTIF		1 281 220	995 663

Table 80. Bilan consolidé passif

	Note	31/12/2010	31/12/2009
<i>(en milliers d'euros)</i>			
CAPITAUX PROPRES		656 837	391 387
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE		651 295	380 401
Capital		68 104	43 626
Primes liées au capital		420 957	162 232
Réserves groupe		178 491	211 003
Actifs financiers disponibles à la vente		-	1
Réserves de couverture des flux de trésorerie		(27 722)	(27 480)
Actions propres		-	(2 230)
Résultat de l'exercice		11 465	(6 751)
INTÉRÊTS MINORITAIRES		5 542	10 986
Réserves des minoritaires		5 247	10 201
Résultat des minoritaires		295	785
PASSIFS NON COURANTS		531 291	547 380
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	10	506 373	520 870
Instruments de taux d'intérêt à plus d'un an	5	17 983	16 821
Provisions pour engagement retraite		22	10
Impôt différé passif	11	-	3 529
Dépôts de garantie à plus d'un an	12	6 913	6 150
PASSIFS COURANTS		93 092	56 896
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	10	32 022	21 984
Instruments de taux d'intérêt à moins d'un an	5	9 968	10 945
Provisions à court terme	13	4 220	205
Dépôts de garantie à moins d'un an	12	530	883
Dettes d'impôt exigible		7 889	1 153
Dettes d'Exit tax		1 812	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	14	30 042	21 726
Dettes auprès des actionnaires		6 609	-
TOTAL PASSIF		1 281 220	995 663

20.3.2. Comptes annuels consolidés

Table 81. Compte de résultat

	Note	31/12/2010	31/12/2009
<i>(en milliers d'euros)</i>			
REVENUS LOCATIFS NETS	16	57 446	60 166
Revenus locatifs		62 616	62 785
Charges locatives non récupérées		(3 039)	(1 955)
Autres produits nets		(2 079)	(609)
Frais de gestion		(52)	(55)
COUTS DE STRUCTURE NETS	17	(3 570)	(3 643)
Charges de personnel		(1 507)	(1 554)
Autres charges de structure		(1 753)	(1 943)
Dotation nette aux amortissements et provisions des biens d'exploitation		(310)	(146)
AUTRES		(15 404)	(39 996)
Dotations aux amortissements des immeubles de placement		(13 905)	(12 833)
Dotation nette aux provisions pour risques et charges		(4 220)	(193)
Dotation nette aux provisions sur actifs		3 276	(26 291)
Autres produits et charges		(555)	(679)
RÉSULTAT DE CESSIONS DES IMMEUBLES DE PLACEMENT		2 019	4 022
Revenus des cessions d'immeubles de placement		5 087	12 348
Valeur comptable des immeubles de placement cédés		(3 068)	(8 326)
RÉSULTAT OPERATIONNEL NET		40 491	20 549
Coût de l'endettement net	18	(21 529)	(26 191)
dont Produits financiers		11	201
dont Charges financières		(21 540)	(26 392)
Dividendes		-	35
Produits nets sur cessions de titres non consolidés		75	221
Variation de valeur des instruments financiers		-	-
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOT		19 037	(5 386)
Exit tax		(1 812)	-
Impôt	11	(5 465)	(580)
RÉSULTAT NET		11 760	(5 966)
dont Résultat Part du Groupe		11 465	(6 751)
dont Résultat attribuable aux minoritaires		295	785
Résultat net par action (en €)		0,39	(0,25)

Table 82. État du résultat global (en K€)

(en K€)

	31/12/2010	131/12/2009
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	11 760	(5 966)
AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL		
Actifs disponibles à la vente	(1)	-
Ajustement de reclassement relatifs aux montants inclus dans le résultat	(1)	
Couverture de flux de trésorerie	(279)	(4 033)
Mouvements de la période comptabilisés en capitaux propres	(185)	(3 936)
Ajustement de reclassement relatifs aux montants inclus dans le résultat	(94)	(97)
Impôt sur les éléments reconnus directement en capitaux propres		
RÉSULTAT NET GLOBAL RECONNU EN CAPITAUX PROPRES	(280)	(4 033)
RÉSULTAT GLOBAL POUR LA PERIODE	11 480	(9 999)
Résultat global total pour la période attribuable :		
Aux actionnaires de la société mère	11 193	(10 767)
Aux intérêts minoritaires	287	768

Table 83. Tableaux de variation des capitaux propres de SIIC de Paris

(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 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
Au 31 décembre 2009	43 626	162 232	204 252	1	(27 480)	(2 230)	380 401	10 986	391 387
Augmentation de capital	24 762	258 725					283 487		283 487
Annulation titres en auto-détention	(284)		(1 946)			2 230	-		-
Distribution de dividendes			(19 504)				(19 504)	(201)	(19 705)
Total du résultat global pour la période			11 465		(271)		11 193	287	11 480
Titres d'autocontrôle			(2 990)			-	(2 990)	(297)	(3 287)
Ajustement du partage groupe/minoritaires			1 452		8		1 460	(1 460)	-
Acquisition complémentaire de titres SIIC de PARIS 8°			(2 773)		21		(2 752)	(3 773)	(6 525)
Au 31 décembre 2010	68 104	420 957	189 956	-	(27 722)	-	651 295	5 542	656 837

20.3.3. Tableau des flux de trésorerie

Table 84. Tableau des flux de trésorerie

(en milliers d'euros)

	31/12/2010	31/12/2009
I. Flux de trésorerie des activités opérationnelles		
Résultat net avant impôt et avant intérêts nets	40 527	20 734
Dotation nette aux amortissements et provisions sur actifs immobilisés	10 938	39 271
Dotation nette aux provisions pour risques et charges	4 232	203
Plus-values de cessions	(2 017)	(4 023)
Autres éléments non cash	(16)	(58)
Marge brute d'autofinancement	53 664	56 127
Impôts - remboursement (paiement)	591	(451)
Incidence de la variation du BFR	(1 371)	(2 341)
Total des flux de trésorerie opérationnels	52 884	53 335
II. Flux de trésorerie des activités d'investissement		
Acquisitions et travaux - immeubles de placement	(4 419)	(29 358)
Acquisitions d'immobilisations d'exploitation	(336)	(551)
Cessions d'immeubles de placement	5 287	12 214
Cession de titres de participation	731	-
Impôt sur cession de titres de participation	-	(2 521)
Flux net affecté aux opérations sur actions propres	(3 287)	50
Acquisition complémentaire de titres SIIC de PARIS 8°	(6 525)	-
Dividendes reçus	-	35
Total des flux de trésorerie d'investissement	(8 549)	(20 131)
III. Flux de trésorerie des activités de financement		
Augmentation de capital	-	131 840
Frais sur Augmentation de capital par apport d'immeuble de placement	(1 906)	-
Remboursement d'emprunts et de dettes financières	(17 832)	(30 463)
Variation des découverts bancaires	13 346	4 152
Intérêts versés nets	(22 195)	(28 157)
Dividendes distribués	(19 705)	(5 634)
Prélèvement 20% sur Dividendes distribués	(1 148)	(1 164)
Augmentation des dettes auprès des actionnaires	6 600	-
Remboursement des dettes auprès des actionnaires	-	(118 000)
Autres variations financières	-	(26)
Total des flux de trésorerie de financement	(42 840)	(47 452)
VARIATION DE TRESORERIE	1 495	(14 248)
Trésorerie à l'ouverture	18 157	32 405
Trésorerie à la clôture	19 652	18 157
Variation de trésorerie	1 495	(14 248)

20.3.4. 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 1^{er} janvier au 31 décembre 2010. Celle-ci fait partie intégrante des comptes arrêtés par le Conseil d'administration du 23 février 2011.

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 1^{er} 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.

À la clôture de l'exercice, le capital social de SIIC de Paris est constitué de 42.565.130 actions de 1,6 Euro de nominal, soit 68.104.208 Euros.

La société SIIC de Paris est consolidée par intégration globale dans les comptes de REALIA Patrimonio SL Unipersonal.

ÉVÉNEMENTS MARQUANTS DE LA PÉRIODE

_Augmentation de capital

En date du 27 décembre 2010, SIIC de Paris a reçu de la Société Foncière Lyonnaise (SFL) par voie d'apport en nature la pleine propriété de deux ensembles immobiliers à usage de bureaux pour une valeur globale de 286.000 K€. Ces ensembles, « Tour Coface » et « Les Miroirs » sont situés dans le quartier d'affaires de La Défense

En rémunération de cet apport, la Société a émis 15.476.190 actions nouvelles attribuées directement à SFL. Suite à cette opération, la Société a augmenté son capital de 24.761.904 €, pour le porter de 43.342.304 € à 68.104.208 €. La prime d'apport qui en a résulté s'est élevée à 261.238 K€, ce montant apparait net des frais d'apports au passif du bilan dans les capitaux propres à la rubrique « Primes liées au capital ».

Les frais liés à l'augmentation de capital ont été imputés sur la prime d'apport pour un montant net d'impôt de 2.514 K€.

À l'issue de ces opérations, la participation de Realia Patrimonio au capital de la Société est de 59,74% et celle de SFL de 29,99%.

D'un point de vue fiscal, cette nouvelle répartition de l'actionnariat de SIIC de Paris, permet un retour au régime SIIC, à compter du 1^{er} janvier 2011, de l'ensemble des sociétés du Groupe SIIC de Paris, notamment de SIIC de Paris.

L'apport étant effectif au le 27 décembre 2010, l'impact sur le résultat consolidé de l'exercice 2010 est très peu significatif.

Au bilan, outre la comptabilisation de l'augmentation du capital social et de la prime d'apport, l'immeuble « Tour Coface » est constaté en immeuble de placement pour une valeur de 159,7 M€ et un produit constaté d'avance de 3.552 K€ au titre du premier trimestre 2011. L'immeuble « Les Miroirs » est constaté pour une valeur de 126,3 M€ à la rubrique « Immeuble en développement » du fait des travaux de restructuration prévus.

Pour les besoins de communication financière, il est présenté au paragraphe « H - Informations pro forma » de la présente annexe aux comptes consolidés, un bilan et un compte de résultat pro forma pour les exercices 2009 et 2010, afin de donner une représentation du Groupe SIIC de Paris incluant ces nouveaux actifs comme s'ils avaient été détenus depuis le 1^{er} janvier 2009.



_ Annulation des actions auto-détenues

Au 31 décembre 2009, 177.550 actions propres étaient comptabilisées en déduction des capitaux propres au prix moyen d'acquisition de 12,56 € soit 2.230 K€.

Lors de l'opération d'augmentation de capital réalisée en juin 2009, la Société s'était engagée à procéder à la suppression de ces titres dans l'hypothèse où ils ne seraient pas cédés au cours de la dite opération. De fait, sur proposition du Conseil d'administration du 10 mai 2010, l'Assemblée Générale Extraordinaire du 21 juin 2010 a décidé d'annuler, conformément aux dispositions de l'article L. 225-209 7^{ème} alinéa du Code de commerce, les 177.550 actions auto-détenues par SIIC de Paris SA.

Suite à cette opération, le capital social de SIIC de Paris SA a diminué de 284 K€. La différence entre le prix de rachat des actions auto-détenues, soit 12,56 €, et leur valeur nominale a été imputée sur les réserves de la Société. Cette imputation représente un montant de 1.946 K€.

_ Évolution de l'actionnariat de SIIC de Paris 8^{ème}

Le 17 décembre 2010, SIIC de Paris a conclu avec la société Prigest et le FCP Valfrance un contrat de cession portant sur 580.000 actions de SIIC de Paris 8^{ème} sur la base du cours de bourse du 15 décembre 2010, soit 11,24 € par action. A l'issue de cette transaction, SIIC de Paris a porté sa participation au capital de SIIC de Paris 8^{ème} de 82 à 87,8%. L'ensemble Prigest et FCP Valfrance, jusqu'ici deuxième actionnaire de SIIC de Paris 8^{ème} s'est totalement désengagé du capital de la Société.

Concomitamment, le FCP Valfrance a acquis auprès de Realia Patrimonio 260.000 actions de SIIC de Paris.

_ Cessions de la période

SIIC de Paris a procédé, au cours de l'exercice 2010, à la cession de plusieurs actifs non stratégiques pour un montant total de 5.087 K€, dégageant une plus-value globale de 2.019 K€. Ce montant a été comptabilisé au poste « Résultat de cessions des immeubles de placement » du compte de résultat.

Le 19 février 2010, un immeuble de bureaux indépendant de 348 m² situés au 12, rue Le Chatelier dans le 17^{ème} arrondissement a été vendu pour 2.582 K€ net vendeur. La plus-value ainsi générée dans les comptes s'est élevée à 706 K€.

En outre, SIIC de Paris a cédé, sur l'exercice 2010, pour un montant net vendeur de 2.505 K€, dix appartements, neuf caves et onze parkings, situés 118/130, avenue Jean Jaurès dans le 19^{ème} arrondissement. Cette cession a généré une plus-value globale de 1.313 K€.

_ Cessions de titres de participation

Le 19 février 2010, conformément aux accords en date du 11 mai 2006 liant le Groupe Realia et le Groupe PHRV, Cofitem-Cofimur a procédé au rachat des 7.779 titres reçus par SIIC de Paris au prix de 94,26€ l'action. Rappelons que ces titres avaient été reçus en échange de l'apport de branche d'activité de crédit-bail immobilier du 19 octobre 2006.

La transaction totale s'est élevée à 731 K€ nets de frais. La cession n'a pas généré de profit ni de perte de cession dans le compte de résultat consolidé.

_Opération de développement de Montrouge

L'opération de développement située rue François Ory à Montrouge (92) s'est achevée au premier semestre 2010 conformément au planning initial. L'immeuble, hors restaurant d'entreprise, a été réceptionné et mis en service le 11 mars 2010. Les derniers aménagements concernant le restaurant d'entreprise, d'un coût total de 2,5 millions d'euros, ont été réceptionnés le 14 décembre 2010.

L'immeuble a été entièrement loué au groupe de presse Mondadori dès le 25 mars 2010 sur la base d'un bail de 9 ans fermes.

_Opération de restructuration de l'immeuble 129 Malesherbes

L'opération de développement située 129, boulevard Malesherbes à Paris 17^{ème} s'est achevée au second semestre 2010 conformément au planning initial. L'immeuble a été réceptionné et mis en service le 29 septembre 2010.

L'immeuble a été entièrement loué au groupe Interxion dès le 1^{er} décembre sur base d'un bail de 12 ans, dont 9 ans fermes.

_Distribution de dividendes

L'Assemblée Générale des actionnaires de SIIC de Paris SA du 21 juin 2010 a approuvé la proposition du Conseil d'administration du 19 février 2010 et décidé du versement d'un dividende de 0,72 € par action au titre de l'exercice 2009, soit 19.538 K€. Le dividende a été mis en paiement le 13 juillet 2010.

L'Assemblée Générale des actionnaires de la société SIIC de Paris 8^{ème} SA du 21 juin 2010 a approuvé la proposition du Conseil d'administration du 19 février 2010 et décidé du versement d'un dividende au titre de l'exercice 2009 de 0,70 € par action, soit 7.000 K€. Ce montant inclut l'acompte sur dividende 2009 de 6.000 K€ décidé par le Conseil d'administration du 11 décembre 2009 et versé le 18 décembre de la même année. Le solde a été mis en paiement le 07 juillet 2010.

Le dividende total net versé aux actionnaires par le groupe SIIC de Paris s'est élevé à 19.678 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^{ème} SA détenue à hauteur de 87,80% 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^{ème} 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 à Paris 1^{er} arrondissement.

Le périmètre de consolidation comprend 4 sociétés au 31 décembre 2010 sans changement par rapport au 31 décembre 2009, à l'exception de l'augmentation du taux de détention de SIIC de Paris dans SIIC de Paris 8^{ème} (Cf. événements significatifs de la période)

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 2010 en conformité avec le référentiel IFRS tel que publié par l'IASB et approuvé par l'Union Européenne au 31 décembre 2010.

B.2. ÉVOLUTION DES PRINCIPES COMPTABLES DEPUIS LE 1ER JANVIER 2010

Les principes et méthodes comptables appliqués pour les comptes établis au 31 décembre 2010 sont sans changement, sous réserve de l'effet des nouveaux textes ou amendements d'application obligatoire pour le Groupe à compter du 1^{er} janvier 2010. Par rapport à ceux appliqués pour l'établissement des comptes au 31 décembre 2009, le seul changement notable concerne l'application des normes IFRS 3 et IAS 27 révisées, lesquelles modifient sensiblement la comptabilisation des regroupements d'entreprises et des transactions entre actionnaires.



Les nouvelles normes et amendements de normes existantes et interprétations d'application obligatoire aux comptes 2010 sont les suivants :

- Améliorations aux IFRS du 16 avril 2009 ;
- IFRS 1 révisée - Première adoption des IFRS ;
- IFRS 1 (amendements) - Exemptions supplémentaires pour les premiers adoptants ;
- IFRS 2 (amendement) - Transactions intra-groupes dont le paiement est fondé sur des actions et qui sont réglées en trésorerie ;
- IFRS 3 révisée - Regroupements d'entreprises ;
- IAS 27 révisée - Etats financiers consolidés et individuels ;
- IAS 39 (amendement) - Eléments couverts éligibles ;
- IFRIC 12 - Service concession arrangements ;
- IFRIC 15 - Accord pour la construction d'un bien ;
- IFRIC 16 - Couverture d'un investissement net à l'étranger ;
- IFRIC 17 - Distribution en nature à un actionnaire ;
- IFRIC 18 - Transfert d'actifs provenant de clients.

Les nouvelles normes, amendements de normes existantes et interprétations publiés non obligatoires en 2010 et non adoptés par anticipation par SIIC de Paris sont les suivants :

- IFRS 1 - Exemption limitée de fournir des informations comparatives selon IFRS 7 ;
- IAS 32 (amendement) - Classification des bons émis ;
- IAS 24 (amendement) - Information relative aux parties liées (révisée en novembre 2009) ;
- IFRIC 14 - Paiement d'avance d'exigences de paiement minimal ;
- IFRIC 19 - Extinction de passifs financiers avec des instruments de capitaux propres.

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 (2008 - 2010) du 6 mai 2010 ;
- IAS 12 (amendement) - Impôts différés : recouvrement des actifs sous-jacents ;
- IFRS 1 (amendement) - Hyperinflation grave et suppression des dates d'application ferme pour les nouveaux adoptants ;
- IFRS 7 (amendement) - Informations à fournir : transferts d'actifs ;
- IFRS 9 - Instruments financiers.

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 au paragraphe B.9.1, 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.

B.4. REGROUPEMENT D'ENTREPRISES ET TRANSACTIONS AVEC LES INTÉRÊTS MINORITAIRES

B.4.1. Regroupements 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^{er} 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 identifiables ainsi que les passifs éventuels 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 la juste valeur de la rémunération transférée 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 : il est évalué comme l'excédent d'un montant (a) sur un montant (b) :
 - Le montant (a) correspond à la somme de la juste valeur de la rémunération transférée et, le cas échéant, de la valeur des intérêts minoritaires. Dans le cas d'une prise de contrôle par étapes, à ce montant doit être ajoutée la juste valeur de la participation préalablement détenue dans la société acquise.
 - Le montant (b) correspond à la somme nette des montants attribués, à la date de prise de contrôle, aux actifs identifiables acquis et aux passifs pris en charge.

Lors de chaque regroupement d'entreprises, le groupe a le choix de comptabiliser un écart d'acquisition partiel ou complet. La norme IFRS 3 laisse en effet le choix entre une évaluation des intérêts minoritaires en fonction de leur quote-part dans la juste valeur de l'actif net (Goodwill partiel) et une évaluation en fonction de leur juste valeur (Goodwill complet). Dans le cas d'un goodwill complet, une part est attribuée aux intérêts minoritaires. L'écart d'acquisition complet doit donc être ventilé entre la part acquise (capitaux propres part du groupe) et la part non acquise (intérêts minoritaires).

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.

À 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.4.2. Transactions avec les intérêts minoritaires :

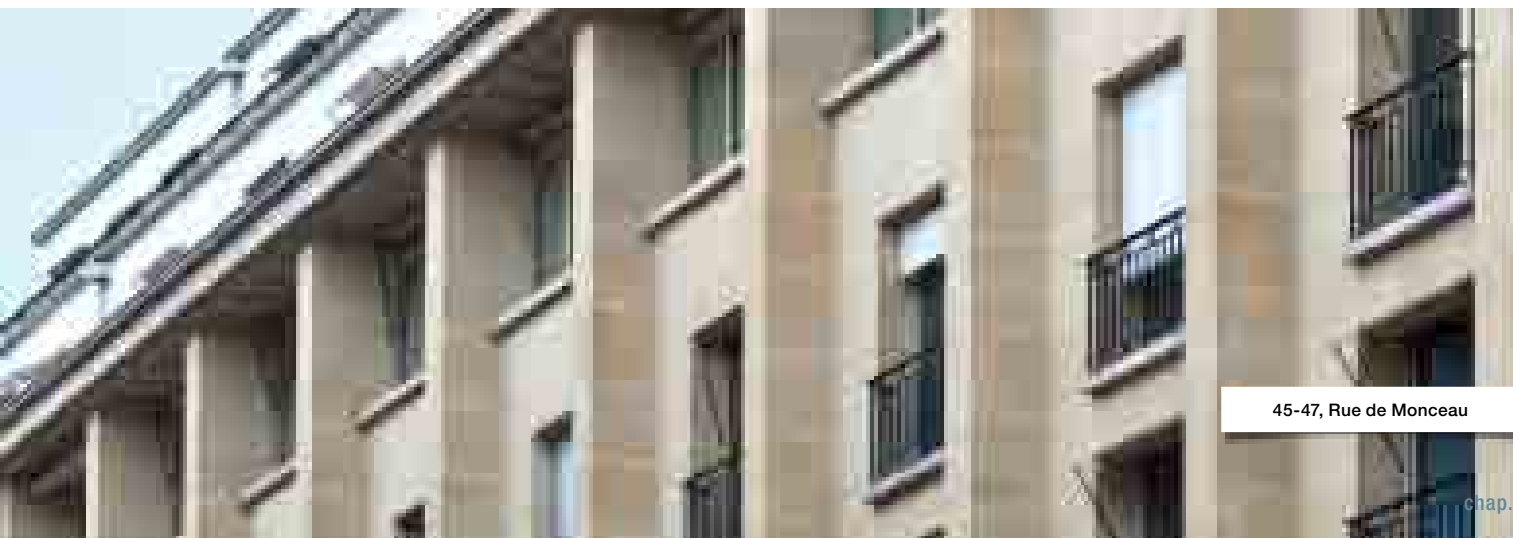
Selon la norme IAS 27, la comptabilisation des transactions avec les intérêts minoritaires dépend des conséquences en termes de contrôle :

- Les acquisitions et cessions de titres en situation de contrôle sont assimilées à des transactions entre deux catégories d'ayants droit aux capitaux propres consolidés. Les changements de pourcentage de détention modifient uniquement la structure des capitaux propres ;
- A l'inverse, en cas de perte de contrôle, les cessions au profit des intérêts minoritaires donnent lieu à dégagement de pertes et profits que le groupe comptabilise en compte de résultat.

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.



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^{er} 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 :

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	5 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 :

Durée d'amortissement	
Matériels de bureaux	9 ans
Matériels informatiques	3 ans
Logiciels informatiques	3 ans

B.9. INSTRUMENTS FINANCIERS

B.9.1. 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.

Les valeurs mobilières de placement détenues à court terme par SIIC de Paris sont classées dans la catégorie des actifs financiers de transaction. Au 31 décembre 2010, à la suite de la cession des titres de participation Cofitem-Cofimur, SIIC de Paris ne détient plus d'actifs financiers disponibles à la vente.

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.

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.



B.9.2. Evaluation 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 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 2010, la juste valeur des swaps s'élève à (27.951) K€. L'efficacité de la couverture a été évaluée à 100% par un cabinet indépendant.

B.9.3. 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 2010, 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.

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.

B.11.1. 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.

B.11.2. 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.

B.11.3. 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.



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 2010, 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 : 3,71% (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 22 K€ au 31 décembre 2010.

- 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 2010. Par ailleurs, toutes les options attribuées au cours des exercices antérieurs ont été levées.

B.16. FISCALITÉ – IMPÔTS DIFFÉRÉS

B.16.1. 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 a été 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.



B.16.2. 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 au compte de résultat.

Les actifs et passifs d'impôt différé sont compensés lorsqu'ils concernent une même entité fiscale et un même taux.

B.16.3. 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 1er 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^{ème} n'est pas autorisée à lui verser un dividende en franchise du prélèvement de 20%. Depuis la modification statutaire votée par l'Assemblée Générale de SIIC de Paris 8^{ème} du 04 mai 2009, qui a vu l'introduction de la notion « d'actionnaire à prélèvement », la charge du prélèvement de 20% est désormais assumée par SIIC de Paris. Ainsi, en date du 18 janvier 2010, elle a versé un montant de 984 K€ en paiement du prélèvement de 20% acquitté sur le versement de l'acompte sur dividende 2009 reçu le 23 décembre 2009. De la même façon, SIIC de Paris s'est acquitté, en date du 27 juillet 2010, du montant de 164 K€ en paiement du prélèvement de 20% relatif au versement par SIIC de Paris 8^{ème} du solde du dividende 2009 prévu le 07 juillet 2010.

B.16.4. Suspension du régime SIIC

Le Conseil d'administration de Realia Patrimonio SLU, dans sa réunion du 29 décembre 2009, avait décidé de reporter au 31 décembre 2010 la réduction de sa participation au capital de SIIC de Paris en dessous du seuil de 60% dans l'attente d'une amélioration des conditions de marché.

Il en a résulté pour SIIC de Paris, et pour SIIC de Paris 8^{ème} par voie de conséquence, une suspension du régime SIIC pour l'exercice 2010.

La sortie temporaire du régime d'exonération SIIC n'entraîne pas la perte du statut SIIC pendant l'exercice 2010. SIIC de Paris peut 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^{ème} sont imposées à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun au taux de 33,33% au cours de l'exercice 2010 sur l'ensemble de leur activité, sous réserve des plus-values de cession d'immeubles.

En ce qui concerne les ventes d'immeubles au cours de l'exercice 2010, les sociétés sont imposées à l'impôt sur les sociétés sur les plus-values immobilières selon des règles particulières : la plus-value imposable est 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 est la valeur SIIC de l'immeuble retenue pour le calcul de l'exit tax. La plus-value est taxée au taux de 19% (Article 219 IV du CGI).

Les conséquences chiffrées de ces dispositions sont présentées en Note 11.

Comme il l'a été relaté au paragraphe « Evènements marquants de la période », SIIC de Paris recouvrant le régime SIIC au 1^{er} janvier 2011 du fait de la dilution de la participation de Realia Patrimonio suite à l'arrivée de SFL à son capital, elle bénéficiera de nouveau du régime SIIC à compter de l'exercice 2011.

En outre, le retour dans le régime SIIC implique pour SIIC de Paris le paiement d'une imposition au taux de 19% des plus-values latentes acquises durant l'exercice 2010. Cette imposition d'un montant de 1 812 K€ a été provisionnée au 31 décembre 2010.

B.16.5. Contribution Economique Territoriale

La loi de finances pour 2010, votée le 30 décembre 2009, a supprimé l'assujettissement des entités fiscales françaises à la taxe professionnelle à compter de 2010 et l'a remplacée par la Contribution Economique Territoriale (C.E.T) qui comprend deux nouvelles contributions :

- La Cotisation Foncière des Entreprises (C.F.E) assise sur les valeurs locatives foncières de l'actuelle Taxe Professionnelle ;
- La Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (C.V.A.E), assise sur la valeur ajoutée résultant des comptes sociaux.

Le Groupe a conclu à ce stade que le changement fiscal mentionné ci-dessus consistait essentiellement en une modification des modalités de calcul de l'impôt local français, sans en changer globalement la nature. Le Groupe considère donc qu'il n'y a pas lieu d'appliquer à la CVAE comme à la CFE un traitement comptable différent de celui de la taxe professionnelle. Ces deux nouvelles contributions seront donc classées en charges opérationnelles et non en impôts.

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, 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.
- 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 à l'exception de celles qui sont incorporées dans le coût des actifs. 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. § B.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 avait relevé trois immeubles destinés à être conservés pour lesquels la valeur d'utilité est inférieure à la valeur comptable. Deux immeubles ont vu leur valeur d'utilité augmenter au cours de l'exercice 2010 tandis que sur le troisième, une dépréciation complémentaire a été constituée. Ainsi, une reprise nette de provisions pour dépréciation d'actifs a été constatée dans les comptes pour 3.276 K€. Cette reprise de provisions pour dépréciation a été affectée pour 2.136 K€ au composant « Terrain » et 1.140 K€ au composant « Gros Œuvre ». Au 31 décembre 2010, la dépréciation totale constatée dans les comptes consolidés s'élève à 48.342 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. COÛT 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 1^{er} janvier 2009 a été appliquée de façon anticipée par SIIC de Paris au 1^{er} 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 1^{er} janvier 2008.

Au 31 décembre 2010, le montant des coûts d'emprunt affectés au cours du semestre aux actifs qualifiés s'élève à 626 K€. Ces charges ont été activées avec un taux de capitalisation de 4,28 %.

À noter que les immeubles situés à Montrouge et au 129, boulevard Maiesherbes à Paris ont été mis en service au cours de l'exercice 2010. Les frais financiers ont donc cessé d'être capitalisés et sont dorénavant amortis sur les durées d'amortissement propres aux différents composants identifiés sur cet immeuble (Cf. paragraphe B.6.) auxquels ils ont été rattachés.

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€.

B.22. RÉSULTAT DE CESSIION 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 PAR SEGMENTS OPÉRATIONNELS ET ZONES GÉOGRAPHIQUES

La norme IFRS 8 « Segments opérationnels » impose la présentation d'une information par segment opérationnel conforme à l'organisation du Groupe et à son système 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 segments opérationnels n'est plus pertinente. Aussi, seul le niveau de répartition géographique est dorénavant présenté en note 19.

C – GESTION DES RISQUES FINANCIERS

C.1. GESTION DES RISQUES DE MARCHÉ 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.

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 10.5, 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. À 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 19.

D.1. IMMOBILISATIONS

Les valeurs vénales indiquées en Note 3 résultent des expertises effectuées par CB Richard Ellis au 31 décembre 2010.

D.2. CAPITAUX PROPRES – ACTIONS PROPRES

Au 31 décembre 2009, 177.550 actions propres étaient comptabilisées en déduction des capitaux propres au prix moyen d'acquisition de 12,56 € soit 2.230 K€. L'Assemblée Générale Extraordinaire du 21 juin 2010 a décidé d'annuler, conformément aux dispositions de l'article L. 225-209 7^{ème} alinéa du Code de commerce, ces actions auto-détenues par SIIC de Paris SA. Ainsi, au 31 décembre 2010, SIIC de Paris SA ne détient plus aucune action propre.

L'Assemblée Générale Mixte du 21 juin 2010, 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 45 € et ce dans une enveloppe n'excédant pas 10% du capital.

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 2010.

Les variations et mouvements de l'endettement global du Groupe sont repris en note 10, 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 59,74 % de SIIC de Paris au 31 décembre 2010.

Les opérations significatives avec ces parties liées résultent des conventions suivantes :

- 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 2010.
- 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 2010.
- Convention de prêt passée entre REALIA Patrimonio SLU et SIIC de Paris SA. Cette convention, approuvée par le Conseil d'administration de SIIC de Paris du 17 décembre 2010, prévoit un taux de rémunération de EURIBOR 6 mois + 2% l'an. Le montant de ce prêt s'élève à 6,6 millions d'euros au 31 décembre 2010.



D.5. PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES

Le tableau des provisions pour risques et charges se trouve en Note 13.

Le montant des reprises de provisions de l'exercice concerne pour 205 K€ un litige prudhommal qui s'est soldé en début d'année et pour 400 K€ d'une reprise concernant un litige lié à une demande d'un locataire de mettre en jeu l'article L145-39 du Code de commerce.

La dotation aux provisions pour impôt de 4.220 K€ est constituée des sommes notifiées, au titre de l'exercice 2007, par l'administration fiscale, suite à la vérification de comptabilité intervenue au cours de l'année 2010. La notification a été reçue le 08 décembre 2010 et les éléments de contestation de ce montant ont été adressés à la Direction de la Législation Fiscale.

_ E – FAITS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Aucun événement notable postérieur à la clôture susceptible d'être porté en annexe n'a été identifié.

_ F – EFFECTIFS – RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS

Au 31 décembre 2010, le Groupe SIIC de Paris compte 14 salariés.

Le total des 5 plus importantes rémunérations s'élève à 536 K€.

Les jetons de présence dus au titre du second semestre 2009 et du premier semestre 2010 ont été versés sur la période pour un montant total de 139 K€.

_ G – LITIGES EN COURS

Une filiale de SIIC de Paris, a été assignée en nullité du bail par l'un de ses locataires pour erreur sur les qualités substantielles du bail et notamment au titre du défaut de fonctionnement de la climatisation et du chauffage. La société considère que le risque pourrait porter sur le coût des travaux d'amélioration de la climatisation.

Concernant le litige opposant SIIC de Paris 8^{ème} et l'un des deux locataires de l'immeuble 142 Haussmann, l'étude notariale Lasaygues, il est rappelé que cette dernière a assigné la Société en nullité de bail au motif qu'il subsiste au rez-de-chaussée une surface d'habitation de 28 m², en contravention de l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation. L'indemnisation subséquente dont il est fait la demande s'élève à 2.903 K€. Cette surface correspond à l'ancienne loge de gardien, dont la destination n'avait pas été modifiée. La Société a effectué toute diligence auprès de la Mairie de Paris en vue de régulariser définitivement cette situation et a procédé, pour 75 K€, à un échange de commercialité qui a abouti au troisième trimestre 2010. L'affaire est pendante devant le Tribunal de Grande Instance de Paris et sera plaidée en 2011, la date d'audience de clôture ayant lieu le 3 mars 2011 en vue de fixer la date d'audience de plaidoirie.

Au mois de mars 2010, le locataire de l'immeuble situé 10-12 rue de Tilsitt a notifié à SIIC de Paris une demande de révision fondée sur l'article L.145-39 du Code de commerce, déclarant que le loyer avait augmenté de plus d'un quart par rapport au prix de signature du bail en date du 2 novembre 2004. La Société ayant répondu que le loyer n'a pas augmenté de plus de 25% depuis sa dernière fixation, la demande de révision n'était donc pas fondée. Le locataire a abandonné cette procédure pour en entamer une seconde visant à contester, en vertu de l'article L.112-1 alinéa 2 du Code monétaire et financier, la clause d'indexation dudit bail. Une audience de mise en état a eu lieu le 9 février 2011 et la procédure est à ce jour pendante devant le Tribunal de Grande Instance de Paris. La Société estime que le locataire ne peut qu'être débouté de sa demande au regard des arguments invoqués.

_ H – HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

	SEREG				PRICEWATERHOUSE COOPERS			
	Montant (€ HT)		Pourcentage		Montant (€ HT)		Pourcentage	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Audit	89 500	76 147	100,0%	100,0%	94 000	76 431	100,0%	100,0%
Dont Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels	73 500	60 500	82,1%	79,5%	78 000	60 500	83,0%	79,2%
Emetteur (SIIC de Paris)	73 500	60 500	82,1%	79,5%	78 000	60 500	83,0%	79,2%
Filiales intégrées fiscalement			0,0%	0,0%			0,0%	0,0%
Dont Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes	16 000	15 647	17,9%	20,5%	16 000	15 931	17,0%	20,8%
Emetteur (SIIC de Paris)	16 000	15 647	17,9%	20,5%	16 000	15 931	17,0%	20,8%
Filiales intégrées fiscalement			0,0%	0,0%			0,0%	0,0%
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement			0,0%	0,0%			0,0%	0,0%
Dont Juridique, fiscal, social			0,0%	0,0%			0,0%	0,0%
Dont Autres			0,0%	0,0%			0,0%	0,0%
TOTAL	89 500	76 147	100,0%	100,0%	94 000	76 431	100,0%	100,0%

H.1. INFORMATIONS PRO FORMA

_ Principes retenus

Comme indiqué au paragraphe « Evénements marquants de la période », un bilan et un compte de résultat pro forma pour les exercices 2009 et 2010 sont présentés ci-après, afin de donner une représentation du Groupe SIIC de Paris incluant les actifs apportés par SFL comme s'ils avaient été détenus depuis le 1^{er} janvier 2009.

Les règles et méthodes comptables appliquées pour l'élaboration de ces informations financières pro forma sont identiques à celles des derniers états financiers consolidés du Groupe SIIC de Paris.

Les informations pro forma des périodes 2009 et 2010 ont été établies à partir :

- des données consolidées du Groupe SIIC de Paris et,
- des données sociales relatives à chacun des deux immeubles, retraitées selon les normes et principes comptables du Groupe SIIC de Paris.

Conformément à IFRS 2, les apports rémunérés en actions ont été comptabilisés à la juste valeur des biens à la date de réalisation de l'opération soit 286 millions d'euros :

- par simplification, les frais d'acquisition liés à l'opération n'ont pas été traités dans les informations pro forma ;
- l'Apport comprend deux immeubles « Les Miroirs » et « Coface » d'une valeur respective de 126,3 et 159,7 millions d'euros ;
- en contrepartie de cet apport, il a été constaté une augmentation du capital social d'un montant de 24.762 K€ (15.476.190 actions nouvelles à 1,60 euros) et une prime d'émission de 261.238 K€. Pour les besoins de la présentation du bilan pro forma, l'augmentation des capitaux propres est présentée par immeuble au prorata de leur valeur.

Concernant l'immeuble « Coface » :

- les amortissements ont été calculés selon un mode linéaire conformément aux principes et méthodes comptables du Groupe SIIC de Paris. Pour les besoins du calcul d'amortissements, les différents composants ont été déterminés en référence à des ratios observés sur des actifs comparables du patrimoine détenu par SIIC de Paris :
 - Terrain : 55 %
 - Gros œuvre : 33,75 %
 - Installations techniques : 6,30 %
 - Façades et couvertures : 2,70 %
 - Agencements : 2,25 %
- l'immeuble est donné en location à la société Coface et la date d'échéance prévue pour le bail est le 15 janvier 2012 ;
- les loyers pris en compte correspondent aux loyers générés sur les périodes 2009 et 2010 : ces données ont été retraitées en normes IFRS ;
- les charges récupérables et non récupérables correspondent aux charges encourues sur l'immeuble pour l'exercice 2009 et 2010 ;
- la contrepartie au bilan des ajustements pro forma du compte de résultat se retrouve en trésorerie.

Concernant l'immeuble « Les Miroirs » :

- l'immeuble est inoccupé depuis le 30 septembre 2010 et devrait faire l'objet d'une restructuration avant d'être donné de nouveau en location, de ce fait, il a été comptabilisé en « immeubles en développement » ;
- compte tenu de cette vacance, aucun produit locatif n'a été retenu dans les comptes pro forma 2009 et 2010. De même, il n'a pas été constaté d'amortissement sur l'immeuble et le coût du vide a été évalué à 2.404 K€ (200,4 K€ par mois) ;
- la contrepartie au bilan des ajustements pro forma du compte de résultat se retrouve en trésorerie ;

À titre d'information, en 2009, cet immeuble a généré des produits locatifs pour un montant de 10,8 millions d'euros (retraité IFRS) et des charges d'exploitation immobilières pour 3,1 millions d'euros, dont 2,9 millions d'euros récupérables ;

Le régime SIIC exonère d'impôt sur les sociétés les résultats provenant des activités immobilières sous la condition d'être distribués à hauteur de 85% au minimum. En conséquence, aucun impôt exigible ou différé complémentaire n'est constaté dans les comptes pro forma.

À l'issue du calcul du résultat fiscal exonéré dans la cadre des comptes pro forma 2009, il ressort que l'obligation de distribution de SIIC de Paris se serait élevée pour cet exercice à 27.704 K€, contre 21.282 K€, d'obligation réelle, comme indiqué dans le rapport de gestion 2009. Cette obligation de distribution se détaille comme suit :

- | | |
|--|-------------------------------------|
| - Distribution obligatoire « Secteur Location » : | 16.379 K€ vs 10.397 K€ en réel 2009 |
| - Distribution obligatoire « Secteur Plus-values » : | 1.721 K€ vs 1.710 K€ en réel 2009 |
| - Distribution secteur « Dividendes » : | 9.604 K€ vs 9.175 K€ en réel 2009 |

Cependant, l'obligation aurait été plafonnée au résultat comptable, constitué du résultat de l'exercice et du report à nouveau, soit 26.978 K€ (montant recalculé dans le cadre de l'information pro forma), aussi, il en résulterait une obligation de distribution reportée de 726 K€ (contre 1.814 K€ en réel 2009).

En 2010 SIIC de Paris était en suspension du régime SIIC, ainsi, l'impôt sur les sociétés et l'impôt différé ont été calculés selon le régime normal. L'opération d'apport permettant de bénéficier à nouveau du régime SIIC, il n'a pas été constaté d'impact résultat dû à l'impôt, considérant le résultat taxable non significatif.



Information Pro Forma – Bilan Actif

(Montants en K€)

	Proforma 31/12/2010	Proforma 31/12/2009
ACTIFS NON COURANTS	1 222 776	1 226 869
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	778	696
Immobilisations d'exploitation	529	269
Immobilisations en cours	249	427
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1 221 998	1 226 143
Immeubles de placement	1 087 484	1 037 319
Immeubles en développement	133 953	188 208
Immobilisations d'exploitation	561	616
AUTRES ACTIFS NON COURANT	0	30
Impôts différés actifs	0	17
Actifs financiers à plus d'un an	0	13
ACTIFS COURANTS	72 261	62 203
Créances clients	32 044	27 334
Créances d'impôt sur les sociétés	0	591
Autres créances à moins d'un an	2 580	5 960
Autres actifs financiers à moins d'un an	27	14
Actifs disponibles à la vente à moins d'un an	0	736
Valeurs mobilières détenues jusqu'à l'échéance	0	1 203
Trésorerie et équivalents de trésorerie	37 610	26 365
TOTAL ACTIF	1 295 037	1 289 072



Information Pro Forma – Bilan Passif

(Montants en K€)

	Proforma 31/12/2010	Proforma 31/12/2009
CAPITAUX PROPRES	675 931	684 796
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	670 306	673 810
Capital	68 104	68 388
Primes liées au capital	419 700	423 470
Réserves groupe	185 900	211 003
Actifs financiers disponibles à la vente	0	1
Réserves de couverture des flux de trésorerie	-27 722	-27 480
Actions propres	0	-2 230
Résultat de l'exercice	24 324	658
INTERETS MINORITAIRES	5 625	10 986
Réserves des minoritaires	5 247	10 201
Résultat des minoritaires	378	785
PASSIFS NON COURANTS	531 291	547 380
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	506 373	520 870
Instruments de taux d'intérêt	17 983	16 821
Provisions pour engagement retraite	22	10
Impôts différés passifs	0	3 529
Dépôts de garantie à plus d'un an	6 913	6 150
PASSIFS COURANTS	87 815	56 896
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	32 022	21 984
Instruments de taux d'intérêts à moins d'un an	9 968	10 945
Provisions à court terme	4 220	205
Dépôts de garantie à moins d'un an	530	883
Dettes d'impôt exigible	3 674	1 153
Dettes prélèvement de 20%	750	0
Dettes fournisseurs et autres dettes	30 042	21 726
Dettes auprès des actionnaires	6 609	0
TOTAL PASSIF	1 295 037	1 289 072

Information Pro Forma – Compte De Résultat

(Montants en K€)

	Proforma 31/12/2010	Proforma 31/12/2009
Revenus locatifs nets	65 993	69 577
Revenus locatifs	74 211	75 330
Charges locatives non récupérées	-6 087	-5 089
Autres produits nets	-2 079	-609
Frais de gestion	-52	-55
Coûts de structure nets	-3 570	-5 645
Charges de personnel	-1 507	-1 554
Autres charges de structure	-1 753	-1 943
Dotation nette aux amortissements et provisions des biens d'exploitation	-310	-2 148
Autres	-17 379	-39 996
Dotations aux amortissements des immeubles de placements	-15 880	-12 833
Dotations nettes aux provisions pour risques et charges	-4 220	-193
Dotation nette aux provisions sur actifs	3 276	-26 291
Autres produits et charges	-555	-679
Résultat de cessions des immeubles de placement	2 019	4 022
Revenus des cessions d'immeubles de placement	5 087	12 348
Valeur comptable des immeubles de placement cédés	-3 068	-8 326
RÉSULTAT OPERATIONNEL NET	47 063	27 958
Coût de l'endettement net	-21 529	-26 191
Produits financiers	11	201
Charges financières	-21 540	-26 392
Dividendes	0	35
Produits sur cession de titres non consolidés	75	221
Variation de la valeur des instruments financiers	0	0
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT	25 609	2 023
Prélèvement de 20 %	-750	0
Impôt	-157	-580
RÉSULTAT NET	24 702	1 443
Dont part du groupe	24 324	658
Dont attribuable aux minoritaires	378	785
Résultat net par action (en €)	0,57	0,02

Table 85. 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
Au 31 décembre 2008	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)	-
Au 31 décembre 2009	529 896	462 833	-	992 729
Au 31 décembre 2009	529 896	462 833	-	992 729
Apport par augmentation de capital	87 819	71 851		159 670
Travaux immobilisés	-	1 263	2 371	3 634
Activation d'honoraires de commercialisation et participations aux travaux	-	316	-	316
Cessions d'immeubles	(1 879)	(1 480)	-	(3 359)
Transferts	16 422	47 803	(2 338)	61 887
Au 31 décembre 2010	632 258	582 586	33	1 214 877

Variation des amortissements des immeubles de placement (en K€)

	Terrains	Constructions	Immobilisations en cours	Immeubles de placement
Au 31 décembre 2008	13 241	61 002		74 243
Dotations aux amortissements		12 833		12 833
Dépréciations	15 187	11 104		26 291
Cessions d'immeubles		(289)		(289)
Au 31 décembre 2009	28 428	84 650		113 078
Au 31 décembre 2009	28 428	84 650		113 078
Dotations aux amortissements		13 905		13 905
Dépréciations	(2 135)	(1 141)		(3 276)
Reclassement	3 685	(3 685)		-
Cessions d'immeubles		(291)		(291)
Au 31 décembre 2010	29 978	93 438		123 416

Variation de la valeur nette des immeubles de placement (en K€)

	Terrains	Constructions	Immobilisations en cours	Immeubles de placement
Au 31 décembre 2008	518 640	400 768	5	919 413
Variation	(17 172)	(22 585)	(5)	(39 762)
Au 31 décembre 2009	501 468	378 183	-	879 651
Au 31 décembre 2009	501 468	378 183	-	879 651
Variation	100 812	110 965	33	211 810
Au 31 décembre 2010	602 280	489 148	33	1 091 461

Table 86. 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
Au 31 décembre 2008	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)
Au 31 décembre 2009	11 107	50 771	61 878
Au 31 décembre 2009	11 107	50 771	61 878
Apport par augmentation de capital	69 481	56 849	126 330
Travaux immobilisés	-	7 006	7 006
Activation des frais financiers	-	626	626
Transferts	(11 107)	(50 780)	(61 887)
Au 31 décembre 2010	69 481	64 472	133 953

Table 87. Note 3 – Valeur vénale des immeubles de placement*En millier d'euros*

	Valeur vénale hors droits	Valeur nette comptable
Immeubles de placement	1 042 876	879 651
Immeubles en développement	95 245	61 878
Au 31 décembre 2009	1 138 121	941 529
Immeubles de placement	1 292 228	1 091 461
Immeubles en développement	136 259	133 953
Au 31 décembre 2010	1 428 487	1 225 414

Table 88. Note 4 – 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
Au 31 décembre 2008	192	225	983	1 400
Acquisitions d'immobilisations d'exploitation	2	508	44	554
Transfert	306	(306)	-	-
Au 31 décembre 2009	500	427	1 027	1 954
Au 31 décembre 2009	500	427	1 027	1 954
Acquisitions d'immobilisations d'exploitation	1	310	26	337
Mise au rebut	(130)	-	(20)	(150)
Transfert	488	(488)	-	-
Au 31 décembre 2010	859	249	1 033	2 141

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
Au 31 décembre 2008	165	-	330	495
Dotations aux amortissements	86	-	81	167
Dépréciations	(20)	-	-	(20)
Au 31 décembre 2009	231	-	411	642
Au 31 décembre 2009	231	-	411	642
Dotations aux amortissements	245	-	81	326
Mise au rebut	(130)	-	(20)	(150)
Dépréciations	(16)	-	-	(16)
Au 31 décembre 2010	330	-	472	802

Variation de la valeur nette des immobilisations d'exploitation (en K€)

	Immobilisations incorporelles	Immobilisations incorporelles en cours	Immobilisations corporelles	Immobilisations d'exploitation
Au 31 décembre 2008	27	225	653	905
Variation	242	202	(37)	407
Au 31 décembre 2009	269	427	616	1 312
Au 31 décembre 2009	269	427	616	1 312
Variation	260	(178)	(55)	27
Au 31 décembre 2010	529	249	561	1 339

**Table 89.** Note 5 – Instruments financiers dérivés

En milliers d'euros

	Au 31 décembre 2010		Au 31 décembre 2009		À moins de 3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans
	Actif	Passif	Actif	Passif				
Contrats d'échange de taux d'intérêt - part à plus d'un an		17 983		16 821	-	-	17 983	-
Contrats d'échange de taux d'intérêt - part à moins d'un an		9 968		10 945	-	9 968	-	-
Juste valeur	-	27 951	-	27 766	-	9 968	17 983	-
	Au 31 décembre 2010		Au 31 décembre 2009		À moins de 3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans
Contrats d'échange de taux d'intérêt	310 800		318 600			8 400	302 400	
Encours notionnel	310 800		318 600		-	8 400	302 400	-

Au 31 décembre 2010, il a été procédé à la distribution entre les parts à plus d'un an et à moins d'un an, des contrats d'échange de taux d'intérêt.

Table 90. Note 6 – Créances d'exploitation

En milliers d'euros

	31/12/2010	31/12/2009
Créances clients	31 540	27 060
Créances douteuses nettes	504	274
Créances douteuses	3 203	1 204
Provisions	(2 699)	(930)
Variation des provisions		
Dotations	(3 308)	(1 439)
Reprises utilisées	-	-
Reprises non utilisées	1 539	702
Total Créances d'exploitation	32 044	27 334

Le montant de 2,7 M€ de provisions sur créances douteuses se compose essentiellement du litige avec l'ex-locataire de l'immeuble situé 2, rue du 4 Septembre.

Table 91. Note 7 – Autres créances d'exploitation

<i>En milliers d'euros</i>		
	31/12/2010	31/12/2009
État (hors créances d'impôt sur les sociétés)	442	531
Avances et acomptes	1 365	4 428
Fonds de roulement	108	108
Créances sur cession d'immeubles	-	165
Autres créances diverses	66	72
Charges constatées d'avance	599	656
Total Autres créances d'exploitation	2 580	5 960

Table 92. Note 8 – Autres actifs courants

<i>En milliers d'euros</i>		
	31/12/2010	31/12/2009
Actifs financiers disponibles à la vente à moins d'un an	-	736
dont titres cotés	-	762
dont créances de produits financiers	-	(26)

Table 93. Note 9 – Trésorerie et équivalents de trésorerie

<i>En milliers d'euros</i>		
	31/12/2010	31/12/2009
Valeurs mobilières détenues jusqu'à l'échéance	-	1 203
Disponibilités	19 652	16 954
Total Trésorerie active	19 652	18 157
Découverts bancaires	17 498	4 152
Total Trésorerie et équivalents de trésorerie nette	2 154	14 005

Table 94. Note 10 – Emprunts et dettes financières
10.1 – Évolution des emprunts et dettes financières

(En milliers d'euros)

	Emprunts Part non courante	Emprunts Part courante	Dettes financières à vue < 1 an	Intérêts courus	Total Emprunts et dettes financières
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
Au 31 décembre 2009	520 870	17 832	4 152	-	542 854
Augmentation	-	-	13 346	27	13 373
Diminution	-	(17 832)	-	-	(17 832)
Reclassement	(14 497)	14 497			-
Au 31 décembre 2010	506 373	14 497	17 498	27	538 395

Table 95. Note 10 – Emprunts et dettes financières
Note 10.2 – Durée restant à courir des emprunts

	Valeur nette	À moins de 3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans
A vue	17 498	17 498	-		
A terme	520 870	14	14 483	69 068	437 305
Durée restant à courir des emprunts	538 368	17 512	14 483	69 068	437 305

Table 96. Note 10 – Emprunts et dettes financières
10.3 – Ventilation des emprunts par garanties

	Hypothèques	Promesses d'hypothèques	Non garantis	Total Emprunts
Emprunts et dettes financières	13 438	511 494	17 498	542 430

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 4.062 K€.

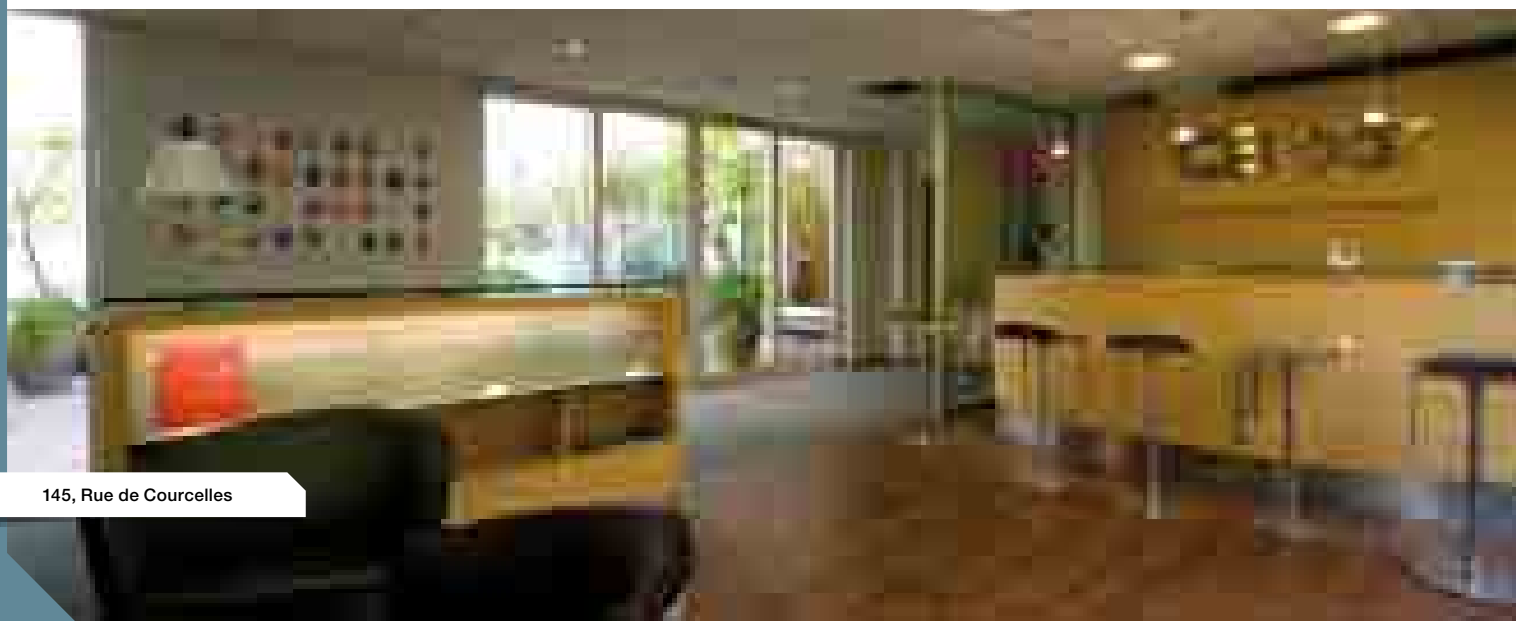




Table 97. Note 10 – Emprunts et dettes financières
10.4 – Ventilation des emprunts par types de taux

	Taux variable	Taux fixe
Emprunts et dettes financières	538 395	-

Table 98. Note 10 – Emprunts et dettes financières
10.5 – Exposition au risque de taux

	31/12/10	31/12/09
Couverture de la dette brute :		
Dette Brute à taux variable	504 640	522 420
Dette à taux fixe transformée en taux variable		
Dette totale brute à taux variable	504 640	522 420
Swaps de taux	310 800	318 600
Dette brute à taux variable non swappée	20 292	20 969
Dette à taux variable non couverte	214 132	224 789

Sur la base du portefeuille de couverture existant, et compte tenu des conditions contractuelles au 31 décembre 2009, une hausse des taux d'intérêts de 1% aurait un impact négatif de 1.102 K€ sur le résultat de l'exercice 2010. Une baisse des taux d'intérêts de 1% aurait un impact positif de 1.099 K€ sur le résultat de l'exercice 2011. L'impact sur les capitaux propres hors résultat serait non significatif.

Table 99. Note 11 – Impôts
11.1 – Détail de l'impôt différé selon sa nature
(avant compensation des positions actives et passives)

(En milliers d'euros)

	31/12/2010	31/12/2009
Impôts différés actifs	0	79
Déficit secteur taxable		70
Actifs financiers disponibles à la vente		9
Impôts différés passifs	0	3 591
Plus value en sursis d'imposition sur titres		3 591



Table 100. Note 11 – Impôts
11.2 – Détail des impôts différés par maturité

	Valeur nette	A moins d'un an	Entre 1 et 2 ans
Impôts différés actifs	-		
Impôts différés passifs	-		
Total Impôts différés	-	-	-

Table 101. Note 11 – Impôts
11.3 – Analyse du résultat fiscal

	31/12/2010	31/12/2009
Résultat fiscal taxable de droit commun	24 033	(211)
Résultat fiscal taxable au taux réduit	1 555	
Résultat fiscal exonéré		28 943
Total résultat fiscal	25 588	28 732

Table 102. Note 11 – Impôts
11.4 – Analyse de la charge d'impôt

	31/12/2010	31/12/2009
Impôts sur les sociétés	(8 977)	(639)
Impôts différés	3 512	59
Total (charge) produit d'impôt	(5 465)	(580)

Table 103. Note 11 – Impôts
11.5 – Preuve d'impôt consolidée

	31/12/2010	31/12/2009
Charge d'impôt de la période	(5 465)	(580)
Résultat avant impôt	19 037	(5 386)
Taux de l'impôt français	33,33%	33,33%
Impôt théorique au taux ci-dessus	(6 345)	1 795
Différence à expliquer	880	(2 375)
Différences permanentes	682	(1 718)
Résultat des sociétés sous régime SIIC		(1 728)
Autres	682	10
Prélèvement de 20% sur distribution	164	(639)
Différence de taux sur cession d'immeuble de placement	223	
Contribution sociale	(203)	
Divers	14	(18)

Table 104. Note 12 – 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	6 913	-	-	330	457	1 705
Dépôts de garantie - part courante	530	398	132	-	-	-
Total Dépôts de garantie	7 443	398	132	330	457	1 705
	5 ans	6 ans	7 ans	8 ans	9 ans	10 ans et plus
Dépôts de garantie - part non courante	635	746	265	491	1 367	917
Dépôts de garantie - part courante						
Total Dépôts de garantie	635	746	265	491	1 367	917

Table 105. Note 13 – Provisions à court terme*(En milliers d'euros)*

	Provisions pour restructuration	Provisions pour prélèvement de 20% sur les versements de dividendes	Provisions pour impôt	Autres Provisions pour risques	Total
Au 31 décembre 2008	12	1 679			1 691
Reclassement en dette d'impôt		(515)			(515)
Dotations	205	-			205
Reprises utilisées	(12)	(1 164)			(1 176)
Au 31 décembre 2009	205	-	-	-	205
Au 31 décembre 2009	205	-	-	-	205
Dotations	-	-	4 220	420	4 640
Reprises utilisées	(205)	-	-	(17)	(222)
Reprises non utilisées	-	-	-	(403)	(403)
Au 31 décembre 2010	-	-	4 220	-	4 220

Table 106. Note 14 – Dettes fournisseurs et autres dettes*(En milliers d'euros)*

	31/12/2010	31/12/2009
Dettes fournisseurs	2 925	1 390
Dettes fournisseurs d'immobilisations	3 533	412
Dettes fiscales et sociales (hors dette d'impôt exigible)	4 401	3 364
Comptes de régularisation (dont loyers facturés d'avance)	19 085	16 457
Autres dettes	98	103
Total Dettes fournisseurs et autres dettes	30 042	21 726

Table 107. Note 15 – Engagements hors bilan*(En milliers d'euros)*

	31/12/2010	31/12/2009
Engagements reçus	4 861	17 848
Ligne de crédit non utilisées	4 861	17 848
Engagements donnés	518 078	536 203
Engagements de garantie en faveur d'établissements de crédit	518 078	536 203
Engagements sur contrats d'instruments financiers à terme	310 800	318 600
Contrats d'échange de taux d'intérêts (swaps)	310 800	318 600

**Table 108.** Note 16 – Revenus locatifs nets

	31/12/2010	31/12/2009
Revenus locatifs	62 616	62 785
Charges locatives non récupérées	(3 039)	(1 955)
Charges refacturées	8 201	8 123
Charges refacturables	(8 208)	(8 144)
Charges non récupérables	(3 032)	(1 934)
Autres produits nets	(2 079)	(609)
Charge nette sur créances douteuses	(1 768)	(737)
Autres produits	38	141
Autres charges	(349)	(13)
Frais de gestion	(52)	(55)
Total Revenus locatifs nets	57 446	60 166

Table 109. Note 17 – Coûts de structure nets

	31/12/2010	31/12/2009
Charges de personnel	(1 507)	(1 554)
Autres charges de structure	(1 753)	(1 943)
Frais administratifs	(1 489)	(1 819)
Impôts, taxes et versements assimilés	(264)	(124)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	(310)	(146)
Total Coûts de structure nets	(3 570)	(3 643)

Table 110. Note 18 – Coût de l'endettement net

	31/12/2010	31/12/2009
Produits financiers	11	201
Intérêts et produits assimilés (dont produits de trésorerie)	11	201
Charges financières	(21 540)	(26 392)
Intérêts et charges assimilées	(21 498)	(26 334)
Intérêts sur actifs financiers disponibles à la vente	(2)	(22)
Impôts, commissions, courtages sur cessions de titres	(40)	(36)
Coût de l'endettement net	(21 529)	(26 191)

Table 111. Note 19 – Information par zone géographique

(En milliers d'euros)

Compte de résultat par zone géographique	TOTAL	Paris Centre Ouest	Paris - Hors centre ouest	Ile-de-France	Province
REVENUS LOCATIFS NETS	57 446	39 553	11 938	5 907	48
Revenus locatifs	62 616	42 728	12 511	7 329	48
Charges locatives non récupérées	(3 039)	(1 362)	(599)	(1 078)	-
Charges refacturées	8 201	4 364	2 692	1 142	3
Charges refacturables	(8 208)	(4 371)	(2 692)	(1 142)	(3)
Charges non récupérables	(3 032)	(1 355)	(599)	(1 078)	-
Autres produits nets	(2 079)	(1 782)	35	(332)	-
Charges nettes sur créances douteuses	(1 768)	(1 798)	30	-	-
Autres produits	38	33	5	-	-
Autres charges	(349)	(17)	-	(332)	-
Frais de gestion	(52)	(31)	(9)	(12)	-
AUTRES PRODUITS ET CHARGES D'EXPLOITATION	(10 629)	(5 031)	(3 270)	(2 328)	-
Dotations aux amortissements des immeubles de placement	(13 905)	(7 552)	(3 270)	(3 083)	-
Dotation nette aux provisions sur actifs	3 276	2 521	-	755	-
Résultat d'exploitation avant frais financiers et charges générales d'exploitation	46 817	34 522	8 668	3 579	48
Répartition des principaux actifs par zone géographique	TOTAL	Paris - Centre Ouest	Paris - Hors centre ouest	Ile-de-France	Province
Immeubles de placement	1 091 461	580 970	184 769	325 653	69
Immeubles en développement	133 953	7 623	-	126 330	-
Total du patrimoine (VNC)	1 225 414	588 593	184 769	451 983	69

NB : L'information par segment opérationnel n'est pas pertinente, le patrimoine étant constitué à 97 % de bureaux.

20.4. Vérification des informations financières historiques annuelles

20.4.1. Comptes Sociaux

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

SEREG
140, rue du Faubourg Saint Honoré
75008 Paris

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Exercice clos le 31 décembre 2010

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 2010, 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.



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 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. 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, D.1, 1.1 et 1.2 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. 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 28 mars 2011,

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Benoit Audibert

SEREG
Denis Van Strien







20.4.2. Comptes consolidés

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

SEREG
140, rue du Faubourg Saint Honoré
75008 Paris

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2010

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 2010, 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.

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 les éléments suivants :

- Comme indiqué dans la note B.20 des états financiers consolidés, la direction de SIIC de Paris 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. Nos travaux ont consisté à examiner les données et les 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.20, 1.1, 1.2 et 1.3 aux états financiers consolidés donnent une information appropriée.
- Comme indiqué dans les notes B.3 et B.9 des états financiers consolidés, SIIC de Paris a recours à des instruments dérivés comptabilisés à la juste valeur dans le bilan consolidé. Pour déterminer cette juste valeur, la société a recours à des experts indépendants qui utilisent des techniques d'évaluation basées sur des paramètres de marché. Nous avons apprécié les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations. Comme indiqué dans la note B.3 de l'annexe, les évaluations retenues par la société reposent sur des estimations. Il est donc possible que les valeurs de réalisation diffèrent de l'évaluation effectuée en date d'arrêté. Nous nous sommes par ailleurs assurés que les notes B.3, B.9 et 5 aux états financiers consolidés donnent une information appropriée.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, 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 28 mars 2011,

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Benoît Audibert

SEREG
Denis Van Strien



20.5. Date des dernières informations financières

Les dernières informations financières datent du 31 décembre 2010 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^{er} 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 des sociétés 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.

20.7.1. Affectation du résultat

Il est ici rappelé que la Société étant en suspension du régime SIIC pour l'exercice 2010, elle n'est pas soumise pour cet exercice à l'obligation de distribution. Aussi, compte tenu des divers éléments intervenant dans les choix d'affectation du résultat, il sera proposé à l'Assemblée Générale Annuelle de fixer le dividende 2010 à 0,04 € par action, soit un total à distribuer de 1.814 K€, ce qui correspond au solde de l'obligation de distribution reportée au titre de l'exercice 2009.

Sous réserve de l'approbation des actionnaires, le montant total à répartir de 3.407 K€ - soit le montant de 3.373 K€ de résultat social auquel s'ajoute le montant de 34 K€ de report à nouveau de l'exercice 2009 - pourrait être affecté comme suit :

- Dividende :	1.814 K€
- Réserve Légale :	169 K€
- Report à nouveau :	1.424 K€

Compte tenu des divers éléments intervenant dans les choix d'affectation du résultat de l'exercice 2010 décrits ci-après, il sera proposé à l'Assemblée Générale Annuelle de fixer le dividende net de l'exercice à 0,04 € par action, soit un total à distribuer de 1.814 K€. Ce dividende bénéficiera en totalité du taux de réfaction de 40 % pour le calcul de l'impôt sur le revenu.

Pour l'exercice 2010, le résultat fiscal s'établit à 22.737 K€. SIIC de Paris 8^{ème} ayant constaté un déficit dans le secteur taxable de 160 K€ en 2009, en conséquence de quoi l'assiette de calcul de l'impôt sur les sociétés est ramenée à 22.577 K€. La charge d'impôt de l'exercice s'établit ainsi à 7.477 K€.

20.7.2. Distribution des 5 derniers exercices

L'Assemblée Générale des actionnaires de SIIC de Paris SA du 21 juin 2010 a approuvé la proposition du Conseil d'administration du 19 février 2010 et décidé du versement d'un dividende de 0,72 € par action au titre de l'exercice 2009, soit 19.538 K€. Le dividende a été mis en paiement le 13 juillet 2010.

L'Assemblée Générale des actionnaires de la société SIIC de Paris 8^{ème} SA du 21 juin 2010 a approuvé la proposition du Conseil d'administration du 19 février 2010 et décidé du versement d'un dividende au titre de l'exercice 2009 de 0,70 € par action, soit 7.000 K€. Ce montant inclut l'acompte sur dividende 2009 de 6.000 K€ décidé par le Conseil d'administration du 11 décembre 2009 et versé le 18 décembre de la même année. Le solde a été mis en paiement le 07 juillet 2010.

Le dividende total net versé aux actionnaires par le groupe SIIC de Paris s'est élevé à 19.678 K€.

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 112. Distributions effectuées au cours des 5 derniers exercices

	2009	2008	2007	2006	2005
Capital rémunéré	43.342.304	31.238.608	31.238.608	31.238.608	31.238.608
Nombre d'actions	27.088.940	1.952.413	1.952.413	1.952.413	1.952.413
Dividende net par action	0,72 €	1,75 €	13,17 €	14,30 €	9,20 €
Avoir fiscal	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Total par action	0,72 €	1,75 €	13,17 €	14,30 €	9,20 €

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 susceptible d'avoir 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

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.



Chapitre 21. Informations complémentaires

21.1. Capital social	266
21.1.1. Montant du capital souscrit	266
21.1.2. Actions non-représentatives du capital	266
21.1.3. Autodétention	266
21.1.4. Capital autorisé non-emis	267
21.1.5. Conditions régissant tout droit ou obligation visant à augmenter le capital	268
21.1.6. Capital faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option	269
21.1.7. Évolution du capital social au cours de l'exercice	269
21.2. Actes constitutifs et Statuts	270
21.2.1. Objet social de SIIC de Paris (article 2 des Statuts)	270
21.2.2. Dispositions concernant les membres des organes d'administration, de direction et de surveillance	270
21.2.3. Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions	275
21.2.4. Actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires	276
21.2.5. Conditions régissant les convocations des assemblées générales et de leur admission	277
21.2.6. Conditions pouvant différer, retarder ou empêcher un changement de contrôle	278
21.2.7. Fixation du seuil au-dessus duquel toute participation doit être divulguée	278
21.2.8. Conditions régissant les modifications du capital	278



21.1. Capital social

21.1.1. Montant du capital souscrit

Le capital social est de 68.104.208 €, divisé en 42.565.130 actions de 1,60 € de valeur nominale chacune, entièrement libérées.

21.1.2. Actions non-représentatives du capital

A la date d'enregistrement du présent document de référence, il n'existe pas d'actions non représentatives du capital.

21.1.3. Autodétention

À u 31 décembre 2009, 177.550 actions propres étaient comptabilisées en déduction des capitaux propres au prix moyen d'acquisition de 12,56 € soit 2.230 K€. L'Assemblée Générale Extraordinaire du 21 juin 2010 a décidé d'annuler, conformément aux dispositions de l'article L. 225-209 7^{ème} alinéa du Code de commerce, ces actions auto-détenues par SIIC de Paris. Ainsi, au 31 décembre 2010, SIIC de Paris ne détient plus aucune action propre.

Suite à cette opération, le capital social de SIIC de Paris SA a diminué de 284 K€. La différence entre le prix de rachat des actions auto-détenues, soit 12,56 €, et leur valeur nominale a été imputée sur les réserves de la Société pour un montant de 1 946 K€.

L'Assemblée Générale Mixte du 21 juin 2010, 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 45 € et ce dans une enveloppe n'excédant pas 10% du capital.

Table 113. Caractéristiques du programme de rachat d'actions

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	
<ul style="list-style-type: none">- 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 ;- 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 ;- 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 ;- mettre en place et d'honorer des obligations et notamment de remettre des actions à l'occasion de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens immédiatement ou à terme à des actions de la Société, ainsi que réaliser toutes opérations de couverture à raison des obligations de la Société (ou de l'une de ses filiales) liées à ces valeurs mobilières, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le Conseil d'administration ou la personne agissant sur la délégation du Conseil d'administration appréciera ;- proposer aux salariés d'acquérir des actions, notamment dans le cadre d'un Plan d'Epargne Entreprise dans les conditions prévues par les articles L.3332-1 et suivants du Code du travail en application de toute autorisation ultérieure ;- réduire le capital de la Société en application de toute autorisation en ce sens décidée par l'Assemblée Générale.	
Durée du programme	18 mois maximum



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.

21.1.4. Capital autorisé non-emis

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 2010, 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 2010, 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^{er} 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 2010.



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 2010
21 juin 2010	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 €	Non
21 juin 2010	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
21 juin 2010	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
21 juin 2010	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
21 juin 2010	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
21 juin 2010	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	Oui
21 juin 2010	19	26 mois	Limitation globale des délégations et autorisations d'augmentation de capital	300.000.000 €	Non

21.1.5. 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.

À la clôture de l'exercice 2010, 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 21 juin 2010 sont décrites ci-avant au paragraphe « 21.1.4. « Capital autorisé non émis ».

21.1.6. 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.

21.1.7. 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 euros réalisée en juin 2009 par la création de 774.236 actions nouvelles, soit un nombre total de 2.726.649 actions ;
- La division par 10 de la valeur nominale des actions effective en date du 03 novembre 2009.

Au 31 décembre 2009, le capital social totalisait 43.626.384 €, divisé en 27.266.490 actions de 1,60 € de valeur nominale chacune, entièrement libérées.

Au cours de l'exercice 2010, le capital social a été modifié lors de :

- L'annulation de 177.550 actions auto-détenues en date du 30 novembre 2010,
- L'émission de 15.476.190 actions nouvelles en date du 27 décembre 2010, en rémunération des apports par Société Foncière Lyonnaise de deux actifs.

Au 31 décembre 2010, Le capital social est de 68.104.208 €, divisé en 42.565.130 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 créés (- annulées)	Valeur nominale des actions	Évolution du capital social	Montant du capital social (post opération)	Nombre total d'actions composant le capital
29 décembre 2010	Rémunération d'un apport	15.476.190	1,60 €	24.761.904,00 €	68.104.208,00 €	42.565.130
30 novembre 2010	Annulation de titres auto-détenus	-177.550	1,60 €	-284.080,00 €	43.342.304,00 €	27.088.940
03 novembre 2009	Division du nominal par 10	0	1,60 €	0,00 €	43.626.384,00 €	27.266.490
30 juin 2009	Augmentation de capital	774.236	16,00 €	12 387 776,00 €	43.626.384,00 €	2.726.649
2008	Aucune	0	16,00 €	0,00 €	31.238.608,00 €	1.952.413
2007	Aucune	0	16,00 €	0,00 €	31.238.608,00 €	1.952.413

21.2. Actes constitutifs et Statuts

21.2.1. 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.

À 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. »

21.2.2. 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. »



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 15 – PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

« Le Conseil d'administration élit parmi ses membres un Président sous les conditions prévues par la loi ; Son mandat peut être renouvelé conformément aux prescriptions légales.

Le Président du Conseil d'administration exerce les missions qui lui sont conférées par la loi. Il organise et dirige les travaux du Conseil d'administration, dont il rend compte à l'Assemblée Générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société.

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

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

Le Conseil d'administration nomme également, en fixant la durée de ses fonctions, un secrétaire qui peut être choisi, soit parmi les Administrateurs, soit en dehors d'eux. »

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. »

ARTICLE 18 – POUVOIRS DU CONSEIL

« Le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. 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 - Décisions soumises à l'approbation préalable du conseil d'administration statuant à la majorité qualifiée :

19.1. Par exception aux dispositions de l'article 16 relatives aux règles de majorité, et de l'article 18 relatives aux pouvoirs du Conseil d'Administration, aucune action concernant les décisions ou les projets de décisions suivantes ne pourra être entreprise tant que ces décisions n'auront pas été préalablement autorisées par le Conseil d'Administration statuant à la majorité des 8/10^{èmes} des membres présents ou représentés :

- (i) toute décision qui aurait, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, pour conséquence de faire perdre à la Société et/ou sa filiale cotée, la société SIIC de Paris 8^{ème}, société immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 338 100 076 (sous réserve que la Société contrôle toujours SIIC de Paris 8^{ème}) le bénéfice du régime SIIC ;
- (ii) toute décision qui aurait, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, pour conséquence d'entraîner la radiation des actions de la Société du marché réglementé d'Euronext Paris ;
- (iii) toute modification importante, immédiate ou à terme, directe ou indirecte, des statuts (notamment toute augmentation ou réduction de capital, fusion, scission, apport ou toute opération de restructuration équivalente ou toute émission d'instruments donnant accès au capital) ;
- (iv) toute modification de l'objet social de la Société ou modification significative de l'activité ;
- (v) toute modification de la structure d'endettement des sociétés du Groupe SIIC de Paris à la date du 27 décembre 2010 portant sur plus de deux cents millions (200 000 000) d'€ et toute opération de financement ou refinancement dès lors qu'une telle opération aurait pour effet de porter le ratio endettement sur valeur du patrimoine à plus de 55% ;
- (vi) tout investissement dès lors (i) que son montant unitaire excèderait soixante-quinze millions (75 000 000) d'euros ou (ii) que son montant unitaire, augmenté du montant total de tous les investissements réalisés au cours des derniers 12 mois, excèderait cent vingt millions (120 000 000) d'euros ;
- (vii) toute acquisition, cession ou transfert d'actifs ou de participations dès lors (i) que son montant unitaire excèderait soixante-quinze millions (75 000 000) d'euros ou (ii) que son montant unitaire, augmenté du montant total de toutes les acquisitions, cessions ou, selon le cas, de tous transferts d'actifs réalisés au cours des derniers 12 mois, excèderait cent vingt millions (120 000 000) d'euros ;
- (viii) tout accord de joint-venture ou de partenariat dès lors que le montant de la participation (i) excèderait soixante-quinze millions (75 000 000) d'euros ou (ii) augmenté du montant total de tous les accords équivalents conclus au cours des derniers 12 mois, excèderait cent vingt millions (120 000 000) d'euros ;
- (ix) toute conclusion, modification ou renouvellement (i) d'une convention entre (x) une société du Groupe SIIC de Paris (y) et toute personne détenant directement ou indirectement plus de 5% du capital ou des droits de vote de la Société ou une entité que cette dernière contrôlerait (au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce) (ii), d'une convention à laquelle une telle personne (ou une entité qu'elle contrôlerait) serait, directement et/ou indirectement, intéressé (iii) et plus généralement toute convention réglementée visée à l'article L.225-38 du Code de commerce (autre que les conventions visées à l'article L.225-39 du Code de commerce qui devront toutefois être approuvées par le Conseil d'Administration).

Dans chacun des cas ci-dessus, les montants auxquels il est fait référence doivent, pour un même projet, s'apprécier globalement (que l'investissement, l'acquisition, la cession ou le contrat considéré soit réalisé en une ou plusieurs fois et par une ou plusieurs entités du Groupe SIIC de Paris). « Groupe SIIC de Paris » désigne la Société et les entités qu'elle contrôle (au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce).

19.2. Les dispositions du présent article 19 deviendront caduques à compter du 31 décembre 2017.



ARTICLE 20 – 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 21 – DIRECTION GÉNÉRALE

« Sous réserve des pouvoirs que la loi attribue expressément aux Assemblées d'Actionnaires et au Conseil d'Administration et (ii) des pouvoirs du Conseil d'administration tels que définis à l'article 19, 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, sous réserve des mêmes limitations, que le Directeur Général. »

ARTICLE 22 – 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 23 – 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. »



21.2.3. 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. »

ARTICLE 11 – DROITS ET OBLIGATION 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 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 50 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. »



21.2.4. Actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires

ARTICLE 24 – 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 42 – 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. »

21.2.5. Conditions régissant les convocations des assemblées générales et de leur admission

ARTICLE 25 – 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. »

ARTICLE 26 – FORME ET DÉLAIS DE LA CONVOCATION

« Les Assemblées Générales sont convoquées par le Conseil d'administration. A défaut, elles peuvent être également convoquées :

- Par les Commissaires aux Comptes ;
- Par un mandataire désigné, en justice, à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs actionnaires réunissant au moins 5% du capital social, soit d'une association d'actionnaires répondant aux conditions fixées à l'article L 225-120 du Code de commerce ;
- Par les liquidateurs ;
- Par les actionnaires majoritaires en capital ou en droits de vote après une offre publique d'achat ou d'échange ou après une cession d'un bloc de contrôle.

Les dispositions qui précèdent sont applicables aux assemblées spéciales. Les actionnaires agissant en désignation d'un mandataire de justice doivent réunir au moins le dixième des actions de la catégorie intéressée.

Sauf dérogation prévue par les dispositions légales et réglementaires en vigueur, les convocations ont lieu quinze jours au moins avant la date prévue pour la réunion de l'Assemblée. Ce délai est réduit à six jours pour les Assemblées Générales réunies sur deuxième convocation et pour les Assemblées prorogées. La Société publie trente-cinq jours au moins avant la date de l'assemblée un avis de réunion conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables.

Les convocations sont faites dans les formes et conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Les réunions ont lieu aux jours, heure et lieu indiqués dans l'avis de convocation.

Les avis de convocation doivent notamment indiquer avec clarté et précision l'ordre du jour de la réunion.

Tout Actionnaire, autre qu'une personne physique, détenant directement ou indirectement 10% ou plus du capital de la Société devra confirmer ou infirmer les informations déclarées en application du dernier alinéa de l'article 11 des statuts au plus tard cinq (5) jours de bourse avant la date de toute Assemblée appelée à se prononcer sur une distribution, par voie de notification à la Société selon les termes et modalités décrits audit article. »

ARTICLE 28 – 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. »



21.2.6. 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.

21.2.7. 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 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 50 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 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 50.2 – 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 des 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 26 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. »

21.2.8. 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 24 – 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. »





ARTICLE 37 – 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 39 – QUORUM ET MAJORITÉ (RELATIF AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES EXTRAORDINAIRES - ALINÉA 3)

« 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, bénéfiques ou primes d'émission. »

ARTICLE 40 – COMPÉTENCE – ATTRIBUTIONS (RELATIF AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES EXTRAORDINAIRES - ALINÉA 3)

« 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. »

Chapitre 22.

Contrats importants

Dans le cadre du développement de Montrouge, SIIC de Paris a contracté avec la société GTM Bâtiment. L'immeuble, hors restaurant d'entreprise, a été réceptionné et mis en service le 11 mars 2010. Les derniers aménagements concernant le restaurant d'entreprise ont été effectués au cours du quatrième trimestre 2010.

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 qui s'est terminée au cours de l'exercice 2010, SIIC de Paris a signé avec Eiffage en juillet 2009 pour un montant de marché de travaux de 3.290 K€ HT. Ce groupe de tout premier plan a été retenu suite une procédure rigoureuse d'appel d'offre et au terme de processus de Comité d'étude, pour lequel la Société avait signé un contrat en avril 2009.

Au 31 décembre 2010, il n'existe aucun contrat important en cours concernant des travaux de rénovation lourde ou des opérations de développement.

Le contrat de financement de 545 M€, décrit notamment au Chapitre 10. « Trésorerie et capitaux » est toujours en cours à la date du présent document et n'a pas fait l'objet de novation au cours de l'exercice 2010.

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.



65, Rue de Courcelles

Chapitre 23. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts

23.1. Expertises immobilières.....	284
------------------------------------	-----

et déclarations d'intérêts



23.1. Expertises immobilières

Rapport d'Expertise Synthétique

Portefeuille immobilier de SIIC de Paris – Groupe REALIA

31 Décembre 2010

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 2010.

DATE DU RAPPORT

31 DECEMBRE 2010

DESTINATAIRE

SIIC de Paris
24, place Vendôme
75001 Paris

À l'attention de M. Jorge Sanz Marcelo, Directeur Général Délégué

LES BIENS IMMOBILIERS

SIIC de Paris possède 39 biens immobiliers, dont 38 sont situés en Ile de France, et 1 dans le Sud de la France.

INSTRUCTIONS

En accord avec vos instructions datées du 02 décembre 2010, 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 2010.

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 2010 :

1 510 547 179 Euros

VALEUR VÉNALE NETTE TOTALE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER DE SIIC DE PARIS AU 31 DECEMBRE 2010 :

1 428 486 500 Euros

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 2010.

MÉTHODOLOGIE

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. Enfin, la Valeur Vénale Nette au m² obtenue est analysée à titre de recoupement.

Cordialement,





_2. CHAMP D'ANALYSE & SOURCES D'INFORMATION

SOURCES D'INFORMATION

Nous avons réalisé notre travail sur la base des informations qui nous ont été fournies par SIIC de Paris. 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.

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 : 7 000 000 €.

3. RÉPARTITION DES VALEURS AU 31 DÉCEMBRE 2010

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 fournissons la ventilation des Valeurs Vénales Brutes par secteur géographique et par nature :

VENTILATION GÉOGRAPHIQUE

	Nb. Actifs	Valeur Vénale Brute
Paris Intra-Muros	31	998 823 537 €
Reste Île-de-France	7	511 337 390 €
Province	1	386 252 €
Total	39	1 510 547 179 €

VENTILATION PAR NATURE :

	Nb. Actifs	Valeur Vénale Brute
Bureaux (ou prépondérance bureaux)	35	1 497 167 627
Hôtels	1	9 509 359 €
Résidentiel	1	371 498 €
Industriel	2	3 498 695 €
Total	39	1 510 547 179 €



Chapitre 24. Documents accessibles au public

24.1. Politique d'information.....	290
24.2. Agenda financier	290
24.3. Publication des 12 derniers mois.....	291



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^{er} septembre 2008), SIIC de Paris a cessé la publication au BALO de la situation trimestrielle ainsi que du rapport d'activité et des comptes semestriels. La Société a mis en place un site internet www.sicdeparis.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

À titre de rappel, l'exercice social de la Société débute le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre.

Table 116. Agenda financier de l'exercice en cours

Date	Description
26/01/2012	Publication du chiffre d'affaires annuel 2011
17/11/2011	Publication du Chiffre d'affaires du 3 ^{ème} trimestre 2010
25/08/2011	Publication du Rapport Financier Semestriel 2011
28/07/2011	Publication du Chiffre d'affaires semestriel
10/05/2011	Publication du Chiffre d'affaires du 1 ^{er} trimestre 2011
06/05/2011	Publication du Document de Référence 2010
28/02/2011	Publication des Résultats annuels 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.

Table 117. Publication des 12 derniers mois à l'Autorité des marchés financiers

Date	Certificat de dépôt AMF	Catégorie	Description
16/03/2011	211C0322	Seuil	Franchissement(s) de seuil(s)
07/03/2011	211C0276	Seuil	Franchissement(s) de seuil(s)
29/12/2010	210C1341	Seuil	Franchissement(s) de seuil(s)
27/12/2010	210C1330	Seuil	Franchissement(s) de seuil(s) - Déclaration d'intention
27/12/2010	210C1330	Offre publique	Dérogation à l'obligation de déposer un projet d'offre publique
10/12/2010	E.10-0083	Opération	Apport
10/12/2010	D.10-0298-A01	Document de référence	Actualisation du document de référence 2009
26/11/2010	210C1218	Offre publique	Dérogation à l'obligation de déposer un projet d'offre publique
26/11/2010	210C1218	Pacte	Pactes-Conventions entre actionnaires
21/04/2010	D.10-0298	Document de référence	Document de référence 2009

PUBLICATION AU BULLETIN DES ANNONCES LÉGALES OBLIGATOIRES

Ces publications sont disponibles sur le site internet du « Bulletins des Annonces Légales Obligatoires (BALO) » : <http://www.journal-officiel.gouv.fr/balo/>

Table 118. Publication des 12 derniers mois au BALO

Date	N° d'affaire	Catégorie	Description
20/04/2011	1101301	Convocations > Assemblée d'actionnaires et de porteurs de parts	Avis de réunion valant avis de convocation à l'Assemblée Générale Mixte du 10 mai 2011
04/04/2011	1101044	Convocations > Assemblée d'actionnaires et de porteurs de parts	Avis de réunion valant avis de convocation à l'Assemblée Générale Mixte du 10 mai 2011
06/12/2010	1006276	Convocations > Assemblée d'actionnaires et de porteurs de parts	Avis de convocation à l'Assemblée Générale Mixte du 27 décembre 2010
26/11/2010	1006136	Convocations > Assemblée d'actionnaires et de porteurs de parts	Avis de convocation à l'Assemblée Générale Mixte du 27 décembre 2010
22/11/2010	1006071	Convocations > Assemblée d'actionnaires et de porteurs de parts	Avis de convocation à l'Assemblée Générale Mixte du 27 décembre 2010
13/09/2010	1005229	Publications Périodiques > Sociétés commerciales et industrielles (Comptes annuels)	Avis d'approbation par l'assemblée générale mixte du 21 juin 2010 des comptes annuels et des comptes consolidés
17/05/2010	1002302	Convocations > Assemblée d'actionnaires et de porteurs de parts	Avis de convocation valant avis de réunion à l'Assemblée Générale Mixte du 21 juin 2010

PUBLICATION À EURONEXT (HUGIN)

Ces publications sont disponibles sur le site internet d'Euronext : <http://www.euronext.com>

Table 119. Publication des 12 derniers mois sur le réseau Hugin

Date	Description
24/02/2011	SIIC de Paris : Résultats annuels 2010
28/01/2011	SIIC de Paris - Nombre d'actions et de droits de vote
27/01/2011	SIIC de Paris : Chiffre d'affaires annuel 2010
27/12/2010	L'Assemblée Générale mixte des actionnaires de SIIC de Paris approuve l'opération d'apport
10/12/2010	Document d'enregistrement Assemblée Générale du 27/12/2010
10/12/2010	Actualisation portant sur le document de référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 21 avril 2010 sous le numéro D.10-0298
10/12/2010	Modalités de mise à disposition ou de consultation des documents préparatoires à l'Assemblée Générale Mixte du 27 décembre 2010
26/11/2010	SIIC de Paris et SFL signent un traité d'apport
22/11/2010	SIIC de Paris et SFL poursuivent leurs négociations exclusives
12/11/2010	Chiffre d'affaires du 3ème trimestre 2010
21/10/2010	SIIC de Paris et SFL entrent en négociations exclusives
19/08/2010	Mise à disposition du rapport financier semestriel 2010
29/07/2010	Chiffre d'affaires 1 ^{er} semestre 2010
28/06/2010	AGM du 21 juin – Résultat des votes
02/06/2010	Adhésion au Code Middlednext
10/05/2010	Activités et Chiffre d'affaires du 1 ^{er} trimestre 2010
23/04/2010	Publication du Document de référence 2009

DÉPÔTS AU GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE DE PARIS

Les formalités relatives aux exercices 2009 et 2010 ont été réalisées postérieurement à la tenue de l'Assemblée Générale Ordinaire correspondante. Ces informations sont disponibles sur : <http://www.infogreffe.com>



Chapitre 25. 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^{ème} société d'investissements immobiliers cotée sur le compartiment C d'Euronext Paris SA détenue à 87,80 % par SIIC de Paris ;
- SCI Vendôme Casanova détenue à 99,99 % par SIIC de Paris ;
- SCI 36, Rue de Naples détenue à 99,99 % par SIIC de Paris.

Au 31 décembre 2010, l'ensemble 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^{ème} 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^{ème} et 7^{ème} 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.
- Le 19 février 2010, Cofitem-Cofimur a procédé au rachat des 7.779 titres reçus par SIIC de Paris au prix de 94,26 € l'action. Rappelons que ces titres avaient été reçus en échange de l'apport de branche d'activité de crédit-bail immobilier du 19 octobre 2006.

La transaction totale s'est élevée à 731 K€ nets de frais. La cession n'a pas généré de profit ni de perte de cession dans le compte de résultat consolidé.

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



Annexe 1

Index des tableaux, graphiques,

Table 1. Honoraires des contrôleurs légaux des comptes et des membres de leurs réseaux.....	19
Table 2. Chiffres-clés au 31 décembre 2010.....	22
Table 3. Groupe SIIC de Paris - Cash flow récurrent au 31 décembre 2010	23
Table 4. Groupe SIIC de Paris - Cash flow au 31 décembre 2010.....	24
Table 5. Capacité d'autofinancement	24
Table 6. Évolution du besoin en fonds de roulement de SIIC de Paris	25
Table 7. Groupe SIIC de Paris - Loan-To-Value	26
Table 8. Groupe SIIC de Paris - Actif net réévalué	26
Table 9. SIIC de Paris – Évolution mensuelle du cours de bourse 2010 vs. 2009	28
Table 10. Évolution du cours de bourse de SIIC de Paris comparée aux indices sectoriels du 1 ^{er} janvier 2010 au 31 décembre 2010.....	29
Table 11. Évolution du besoin en fonds de roulement de SIIC de Paris.....	36
Table 12. Échéance des emprunts du Groupe au 31 décembre 2010	37
Table 13. Présentation de la couverture du risque de taux au 31 décembre 2010	38
Table 14. Détermination de la position nette après gestion.....	39
Table 15. Récapitulatif des engagements hors-bilan au 31 décembre 2010.....	40
Table 16. Opérations de rénovation prévues au cours de l'exercice 2011.....	51
Table 17. Évolution de la valeur du patrimoine du Groupe SIIC de Paris au cours de l'exercice 2010.....	55
Table 18. Répartition géographique du patrimoine du Groupe SIIC de Paris	56
Table 19. Répartition du patrimoine en pourcentage de la surface totale par typologie d'actif.....	57
Table 20. Répartition du patrimoine en pourcentage de la valeur totale par typologie d'actif	58
Table 21. Comparaison du taux de vacance SIIC de Paris « bureaux » vs. Panel Immostat.....	59

et autres tables du document de référence

Table 22. Récapitulatif des principaux projets de rénovation envisagés au cours des prochains exercices.....	61
Table 23. Évolution des loyers du Groupe SIIC de Paris au cours de l'exercice 2010.....	63
Table 24. Valeur locative de marché des immeubles de SIIC de Paris par rapport au Panel Immostat	64
Table 25. Répartition sectorielle des locataires « Bureaux » du Groupe SIIC de Paris selon les loyers en base annualisée.....	65
Table 26. Répartition des baux du Groupe SIIC de Paris en fonction de la date de fin des baux.....	66
Table 27. Répartition des baux du Groupe SIIC de Paris en fonction de la date première échéance possible	67
Table 28. Informations sectorielles - Compte de résultat consolidé par zones géographiques.....	68
Table 29. Répartition géographique des revenus locatifs nets.....	69
Table 30. Données concernant le marché immobilier	70
Table 31. Organigramme du Groupe SIIC de Paris au 31 décembre 2010	76
Table 32. Taux de rendement initial et taux de capitalisation selon la classe d'actifs	81
Table 33. Détails du patrimoine du Groupe SIIC de Paris	82
Table 34. Détails des cessions et acquisitions de l'exercice 2006	83
Table 35. Détails des cessions et acquisitions de l'exercice 2007	83
Table 36. Détails des cessions et acquisitions de l'exercice 2008	84
Table 37. Détail des cessions et acquisitions de l'exercice 2009.....	84
Table 38. Détail des cessions et acquisitions de l'exercice 2010.....	84
Table 39. Compte de résultats annuels consolidés au 31 décembre 2010 du Groupe SIIC de Paris	88

Annexe 1

Index des tableaux, graphiques,

Table 40. Résultat financier consolidé du Groupe SIIC de Paris au 31 décembre 2010.....	89
Table 41. Revenus locatifs nets consolidés au 31 décembre 2010	90
Table 42. Coûts de structure nets consolidés	90
Table 43. Tableau de variation des capitaux propres au cours des trois derniers exercices.....	94
Table 44. Tableau des flux de trésorerie consolidés de SIIC de Paris.....	95
Table 45. Détail de l'endettement du Groupe SIIC de Paris	98
Table 46. Ratio d'endettement net bancaire (hors droits et droits inclus) de SIIC de Paris au cours des 3 derniers exercices.....	99
Table 47. Groupe SIIC de Paris - Loan-To-Value	100
Table 48. Groupe SIIC de Paris - Actif net réévalué au 31 décembre 2010	101
Table 49. 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	122
Table 50. Tableau récapitulatif des rémunérations versées par la Société et les sociétés du Groupe SIIC de Paris à chaque dirigeant mandataire social.....	123
Table 51. Rémunération perçue au titre des jetons de présence au cours des deux derniers exercices	125
Table 52. Eléments complémentaires de rémunération et autres informations.....	126
Table 53. Récapitulatif des principaux actionnaires de SIIC de Paris au cours des 3 derniers exercices	170
Table 54. Déclarations de franchissement de seuils au capital de SIIC de Paris au cours des 3 derniers exercices	172
Table 55. SIIC de Paris – Bilan actif.....	184
Table 56. SIIC de Paris – Bilan passif.....	185
Table 57. SIIC de Paris – Compte de résultat.....	186
Table 58. Note 1 – Évolution des immobilisations - Amortissements et provisions	203
Table 59. Note 2 – Location simple	204

et autres tables du document de référence

Table 60. Note 3 – Immobilisations d’exploitation.....	204
Table 61. Note 4 – Évolution des créances de location simple	204
Table 62. Note 5 – Évolution des autres créances	205
Table 63. Note 6 – Produits constatés d’avance.....	205
Table 64. Note 7 – Échéances des dettes sur établissements de crédit	205
Table 65. Note 8 – Dépôts de garantie par échéance.....	206
Table 66. Note 9 – Placements et participations	206
Table 67. Note 10 – Tableau des entreprises liées	207
Table 68. Note 11 – Dettes diverses	208
Table 69. Note 12 – Provisions pour risques et charges	208
Table 70. Note 13 – Évolution des capitaux propres	209
Table 71. Note 14 – Hors bilan	209
Table 72. Note 15 – Échéance des Caps et Swaps	210
Table 73. Note 16 – Produits et charges sur opérations de location simple.....	210
Table 74. Note 17 – Produits et charges générales d’exploitation.....	211
Table 75. Note 18 – Produits et charges financières	211
Table 76. Note 19 – Résultat exceptionnel.....	212
Table 77. Note 20 – Participations dont la valeur d’inventaire excède 1 % du capital de SIIC de Paris	212
Table 78. Note 21 – Résultats financiers de SIIC de Paris SA au cours des 5 derniers exercices	213
Table 79. Bilan consolidé actif.....	214
Table 80. Bilan consolidé passif	215
Table 81. Compte de résultat.....	216

Annexe 1

Index des tableaux, graphiques,

Table 82. État du resultat global (en K€).....	217
Table 83. Tableaux de variation des capitaux propres de SIIC de Paris.....	217
Table 84. Tableau des flux de trésorerie.....	218
Table 85. Note 1 – Immeubles de placement.....	245
Table 86. Note 2 – Immeubles en développement.....	246
Table 87. Note 3 – Valeur vénale des immeubles de placement.....	246
Table 88. Note 4 – Immobilisations d’exploitation.....	247
Table 89. Note 5 – Instruments financiers dérivés.....	248
Table 90. Note 6 – Créances d’exploitation.....	248
Table 91. Note 7 – Autres créances d’exploitation.....	249
Table 92. Note 8 – Autres actifs courants.....	249
Table 93. Note 9 – Trésorerie et équivalents de trésorerie.....	249
Table 94. Note 10 – Emprunts et dettes financières 10.1 – Évolution des emprunts et dettes financières.....	250
Table 95. Note 10 – Emprunts et dettes financières Note 10.2 – Durée restant à courir des emprunts.....	250
Table 96. Note 10 – Emprunts et dettes financières 10.3 – Ventilation des emprunts par garanties.....	250
Table 97. Note 10 – Emprunts et dettes financières 10.4 – Ventilation des emprunts par types de taux.....	251
Table 98. Note 10 – Emprunts et dettes financières 10.5 – Exposition au risque de taux.....	251
Table 99. Note 11 – Impôts 11.1 – Détail de l’impôt différé selon sa nature (avant compensation des positions actives et passives).....	251

et autres tables du document de référence

Table 100. Note 11 – Impôts	
11.2 – Détail des impôts différés par maturité.....	252
Table 101. Note 11 – Impôts	
11.3 – Analyse du résultat fiscal.....	252
Table 102. Note 11 – Impôts	
11.4 – Analyse de la charge d’impôt	252
Table 103. Note 11 – Impôts	
11.5 – Preuve d’impôt consolidée.....	253
Table 104. Note 12 – Dépôts de garantie par échéance.....	253
Table 105. Note 13 – Provisions à court terme.....	254
Table 106. Note 14 – Dettes fournisseurs et autres dettes.....	254
Table 107. Note 15 – Engagements hors bilan	254
Table 108. Note 16 – Revenus locatifs nets.....	255
Table 109. Note 17 – Coûts de structure nets	255
Table 110. Note 18 – Coût de l’endettement net	256
Table 111. Note 19 – Information par zone géographique.....	256
Table 112. Distributions effectuées au cours des 5 derniers exercices.....	263
Table 113. Caractéristiques du programme de rachat d’actions	266
Table 114. Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité.....	268
Table 115. Évolution du capital social au cours des 3 derniers exercices	269
Table 116. Agenda financier de l’exercice en cours	290
Table 117. Publication des 12 derniers mois à l’Autorité des marchés financiers.....	291
Table 118. Publication au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires	291
Table 119. Publication des 12 derniers mois sur le réseau Hugin	292

Annexe 2

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. – 4.1.1. – 4.1.3. – 4.1.4. – 4.2.1. – 4.2.2. – 4.2.4. – 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. – 18.4.2.
- Informations relatives aux rachats d'actions (art. L.225-211, al.2, du Code de commerce)	18.1.4. – 21.1.3
Etats 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.



Annexe 3

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 suivies 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 inclus 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	Evènements importants survenus depuis la date de clôture de l'exercice	20.1.3. – 20.3.4.
10	Évolution prévisibles de la Société et perspectives d'avenir	6.1. – 6.2. – 6.5. - 6.6. - 12.
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.
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
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.
17	Informations sociales	17.1. – 20.1.3. – 20.3.4.
18	État de la participation des salariés au capital social	18.1.
19	Informations environnementales	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
21	Prises de participation dans des sociétés ayant leur siège en France et représentant plus du 1/20, du 1/10, du 1/5, du 1/3, de la ½ ou des 2/3 du capital ou des droits de vote de ces sociétés	7. – 20.1.3. – 20.3.4. – 25.

N°	Informations requises dans le rapport de gestion	Chapitres
22	Aliénations d'actions intervenues à l'effet de régulariser les participations croisées	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.
24	Injonctions ou sanctions pécuniaires pour pratiques anticoncurrentielles	N/A
25	Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique :	18.4.
	Structure du capital de la Société ;	18.1.
	Restriction statutaires 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.
	Liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux et description de ceux-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 ;	N/A
	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 ;	18.4.
	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.
	Pouvoirs du Conseil d'administration, en particulier l'émission ou le rachat d'actions ;	16.1.3. – 21.1.3.
	Accords conclus par la Société et qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle ;	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
26	Mode de direction générale de la Société (uniquement en cas de modification)	N/A
27	Eléments 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
28	Informations sur les programmes de rachat d'actions	21.1.3.
29	Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité en matière d'augmentation de capital	21.1.4.
30	Tableau des résultats de la Société au cours des 5 derniers exercices	20.1.3. Note 21
31	Montant des dividendes distribués au cours des 3 derniers exercices	20.7.2.

siic de PARIS
Groupe REALIA

24, Place Vendôme ■ 75001 Paris ■ Tel : +33 (1) 56 64 12 00 ■ Fax : +33 (1) 56 64 12 13 ■ www.sicdeparis.fr

