

**siic** de PARIS **8**<sup>ème</sup>  
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 8<sup>ème</sup> ;
- Sur le site internet du Groupe SIIC de Paris ([www.siicdeparis.fr](http://www.siicdeparis.fr)) ;
- Ainsi que sur le site Internet de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).

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

- Les comptes sociaux et rapports des commissaires aux comptes sur les comptes sociaux relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2009, inclus dans le document de référence n° D.10-0292 déposé auprès de l'AMF le 20 avril 2010 ;
- Les comptes sociaux et rapports des commissaires aux comptes sur les comptes sociaux relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2008 inclus dans le document de référence n° D.09-0328 déposé auprès de l'AMF le 28 avril 2009.

# Sommaire

|                                                                                                   |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Chapitre 1. Personnes responsables</b> .....                                                   | 10 |
| 1.1. Dénomination de la personne responsable .....                                                | 12 |
| 1.2. Attestation de la personne responsable .....                                                 | 12 |
| <b>Chapitre 2. Contrôleurs légaux des comptes</b> .....                                           | 14 |
| 2.1. Dénomination des contrôleurs légaux des comptes .....                                        | 16 |
| 2.1.1. Commissaires aux comptes titulaires .....                                                  | 16 |
| 2.1.2. Commissaires aux comptes suppléants .....                                                  | 16 |
| 2.2. Contrôleurs légaux ayant démissionné, ayant été écartés ou n'ayant pas été re-designés ..... | 17 |
| 2.3. Honoraires des contrôleurs légaux des comptes et des membres de leurs réseaux .....          | 18 |
| <b>Chapitre 3. Informations financières sélectionnées</b> .....                                   | 20 |
| 3.1. Informations financières résumées .....                                                      | 22 |
| 3.2. SIIC de Paris 8 <sup>ème</sup> et la bourse .....                                            | 26 |
| <b>Chapitre 4. Facteurs de risque</b> .....                                                       | 28 |
| 4.1. Risques liés à l'activité .....                                                              | 30 |
| 4.1.1. Risques clients / risques locatifs .....                                                   | 30 |
| 4.1.2. Risques liés à la commercialisation de surface vacante .....                               | 30 |
| 4.1.3. Risques liés aux changements de cycle : impacts sur les loyers ou les valorisations .....  | 31 |
| 4.1.4. Risques liés aux opérations de cessions et d'acquisitions d'actifs immobiliers .....       | 31 |
| 4.1.5. Risques liés à la concurrence sur les marchés immobiliers .....                            | 32 |
| 4.1.6. Risques liés aux fournisseurs et autres prestataires .....                                 | 32 |
| 4.2. Risques financiers .....                                                                     | 33 |
| 4.2.1. Risques de liquidité - Financement du besoin en fonds de roulement .....                   | 33 |
| 4.2.2. Risques de taux .....                                                                      | 34 |
| 4.2.3. Risques de change .....                                                                    | 35 |
| 4.2.4. Risques sur actions .....                                                                  | 35 |
| 4.2.5. Risques liés aux engagements pris par la Société – Hors bilan .....                        | 36 |
| 4.3. Risques juridiques, réglementaires et fiscaux .....                                          | 37 |
| 4.3.1. Risques de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique .....    | 37 |
| 4.3.2. Faits exceptionnels et litiges .....                                                       | 37 |
| 4.3.3. Réglementation et risques liés à son évolution .....                                       | 38 |
| 4.3.4. Risques liés au régime SIIC .....                                                          | 38 |

|                                                                                                          |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.4. Risques liés à la gouvernance de la Société .....                                                   | 40 |
| 4.4.1. Risques liés à l'influence exercée sur la Société par son actionnaire de référence .....          | 40 |
| 4.5. Risques résultant de l'exercice par la Société de son activité.....                                 | 41 |
| 4.5.1. Conséquences environnementales de l'activité .....                                                | 41 |
| 4.6. Assurances et couverture des risques .....                                                          | 42 |
| 4.7. Revue des risques .....                                                                             | 42 |
| <b>Chapitre 5. Informations concernant SIIC de Paris 8<sup>ème</sup></b> .....                           | 44 |
| 5.1. Histoire et évolution de la Société.....                                                            | 46 |
| 5.1.1. Raison sociale et nom commercial.....                                                             | 46 |
| 5.1.2. Lieu et numéro d'enregistrement.....                                                              | 46 |
| 5.1.3. Date de constitution et durée de vie.....                                                         | 46 |
| 5.1.4. Autres informations concernant SIIC de Paris 8 <sup>ème</sup> .....                               | 46 |
| 5.1.5. Évènements importants dans le développement des activités de SIIC de Paris 8 <sup>ème</sup> ..... | 47 |
| 5.2. Investissements .....                                                                               | 48 |
| 5.2.1. Principaux investissements réalisés au cours de l'exercice.....                                   | 48 |
| 5.2.2. Principaux investissements en cours et leur méthode de financement.....                           | 48 |
| 5.2.3. Stratégie d'investissements et engagements fermes.....                                            | 48 |
| <b>Chapitre 6. Aperçu des activités</b> .....                                                            | 50 |
| 6.1. Principales activités .....                                                                         | 52 |
| 6.1.1. Activité patrimoniale.....                                                                        | 52 |
| 6.1.2. Activité technique .....                                                                          | 56 |
| 6.1.3. Activité de commercialisation.....                                                                | 57 |
| 6.1.4. Activité locative .....                                                                           | 57 |
| 6.2. Principaux marchés .....                                                                            | 61 |
| 6.2.1. Les marchés sur lesquels SIIC de Paris 8 <sup>ème</sup> intervient.....                           | 61 |
| 6.2.2. Le marché de bureaux en Île-de-France.....                                                        | 62 |
| 6.3. Évènements exceptionnels ayant influencé l'activité .....                                           | 63 |
| 6.4. Degré de dépendance de SIIC de Paris 8 <sup>ème</sup> à l'égard des baux commerciaux.....           | 63 |
| 6.5. Position concurrentielle de SIIC de Paris 8 <sup>ème</sup> .....                                    | 63 |
| 6.5.1. Parmi les acteurs du marché de bureaux en Île-de-France.....                                      | 63 |
| 6.5.2. Au sein du compartiment SIIC .....                                                                | 64 |
| 6.6. Stratégie et vision d'entreprise .....                                                              | 65 |

# Sommaire

|                                                                                                    |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Chapitre 7. Organigramme</b> .....                                                              | 66 |
| 7.1. Périmètre du groupe .....                                                                     | 68 |
| 7.2. Principales filiales .....                                                                    | 69 |
| <b>Chapitre 8. Propriétés immobilières, usines et équipements</b> .....                            | 70 |
| 8.1. Propriétés immobilières louées .....                                                          | 72 |
| 8.1.1. Détails des cessions et acquisitions des 5 dernières années .....                           | 73 |
| 8.2. Facteurs environnementaux pouvant influencer l'utilisation des immobilisations corporelles .. | 73 |
| <b>Chapitre 9. Examen de la situation financière et du résultat</b> .....                          | 74 |
| 9.1. Situation financière .....                                                                    | 76 |
| 9.2. Résultat d'exploitation.....                                                                  | 79 |
| 9.2.1. Facteurs importants influant sur le revenu d'exploitation.....                              | 80 |
| 9.2.2. Changements importants du chiffre d'affaires net ou des produits nets.....                  | 80 |
| 9.2.3. Risque de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique.....       | 80 |
| <b>Chapitre 10. Trésorerie et capitaux</b> .....                                                   | 82 |
| 10.1. Capitaux propres .....                                                                       | 84 |
| 10.2. Source, montant et description des flux de trésorerie.....                                   | 85 |
| 10.3. Conditions d'emprunt et structure de financement.....                                        | 86 |
| 10.3.1. Structure de la dette .....                                                                | 86 |
| 10.3.2. Ratio loan-to-value.....                                                                   | 88 |
| 10.3.3. Actif net réévalué.....                                                                    | 88 |
| 10.4. Restriction éventuelle à l'utilisation de capitaux .....                                     | 89 |
| 10.5. Sources de financement attendues pour honorer les engagements pris .....                     | 91 |
| <b>Chapitre 11. Recherche et développement, brevets et licences</b> .....                          | 92 |
| <b>Chapitre 12. Information sur les tendances</b> .....                                            | 94 |
| 12.1. Principales tendances ayant affecté l'activité depuis le dernier exercice.....               | 96 |
| 12.2. Eléments susceptibles d'influer sur les perspectives de SIIC de Paris 8 <sup>ème</sup> ..... | 96 |
| <b>Chapitre 13. Prévisions ou estimations du bénéfice</b> .....                                    | 98 |

|                                                                                                                                                                                                                            |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>Chapitre 14. Organes d'administration, de Direction, de Surveillance et de Direction Générale</b> .....                                                                                                                 | 100 |
| 14.1. Informations générales .....                                                                                                                                                                                         | 102 |
| 14.1.1. Direction Générale.....                                                                                                                                                                                            | 102 |
| 14.1.2. Membres du Conseil d'administration .....                                                                                                                                                                          | 102 |
| 14.1.3. Mandats et fonctions des administrateurs .....                                                                                                                                                                     | 103 |
| 14.1.4. Profil des administrateurs .....                                                                                                                                                                                   | 104 |
| 14.2. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'Administration, de Direction, de Surveillance et de Direction Générale .....                                                                                             | 105 |
| <b>Chapitre 15. Rémunération et avantages</b> .....                                                                                                                                                                        | 106 |
| 15.1. Rémunérations et avantages en nature attribués aux administrateurs de SIIC de Paris 8 <sup>ème</sup> .....                                                                                                           | 108 |
| 15.1.1. Rémunération .....                                                                                                                                                                                                 | 108 |
| 15.1.2. Jetons de présence .....                                                                                                                                                                                           | 110 |
| 15.1.3. Eléments complémentaires .....                                                                                                                                                                                     | 113 |
| 15.2 Sommes provisionnées ou constatées par SIIC de Paris 8 <sup>ème</sup> ou ses filiales aux fins de versement de pensions, de retraite ou d'autres avantages .....                                                      | 113 |
| <b>Chapitre 16. Fonctionnement des organes d'administration et de direction</b> .....                                                                                                                                      | 114 |
| 16.1. Les organes d'Administration et de Direction.....                                                                                                                                                                    | 116 |
| 16.1.1. Direction de la Société .....                                                                                                                                                                                      | 116 |
| 16.1.2. Composition du Conseil d'administration .....                                                                                                                                                                      | 116 |
| 16.1.3. Rôle et fonctionnement du Conseil d'administration .....                                                                                                                                                           | 117 |
| 16.1.4. Évaluation du Conseil d'administration .....                                                                                                                                                                       | 122 |
| 16.1.5. Règles de répartition des jetons de présence et montant individuel des versements effectués.....                                                                                                                   | 123 |
| 16.2. Informations sur les contrats de services .....                                                                                                                                                                      | 124 |
| 16.3. Informations relatives aux Comités .....                                                                                                                                                                             | 124 |
| 16.3.1. Présentation générale des différents comités.....                                                                                                                                                                  | 124 |
| 16.4. Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur en France.                                                                                                                               | 128 |
| 16.5. Rapport sur le contrôle interne et le gouvernement d'entreprise .....                                                                                                                                                | 128 |
| 16.5.1. Rapport du président sur le fonctionnement du Conseil d'administration et sur les procédures de contrôle interne.....                                                                                              | 128 |
| 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 8 <sup>ème</sup> ..... | 142 |

# Sommaire

|                                                                                                                                                            |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>Chapitre 17. Salariés</b> .....                                                                                                                         | 144 |
| 17.1. Effectifs .....                                                                                                                                      | 146 |
| 17.2. Participations et stock options .....                                                                                                                | 146 |
| 17.3. Accord prévoyant une participation des salariés dans SIIC de Paris 8 <sup>ème</sup> .....                                                            | 146 |
| <b>Chapitre 18. Principaux actionnaires</b> .....                                                                                                          | 148 |
| 18.1. Répartition du capital .....                                                                                                                         | 150 |
| 18.1.1. Opérations sur le capital .....                                                                                                                    | 151 |
| 18.1.2. Déclarations de franchissement de seuil au cours des 3 derniers exercices .....                                                                    | 151 |
| 18.2. Droits de vote des principaux actionnaires .....                                                                                                     | 153 |
| 18.3. Détention ou contrôle de SIIC de Paris 8 <sup>ème</sup> .....                                                                                        | 153 |
| 18.4. Accord pouvant entraîner un changement de contrôle .....                                                                                             | 153 |
| <b>Chapitre 19. Opérations avec des apparentés</b> .....                                                                                                   | 154 |
| 19.1. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions<br>et engagements réglementés .....                                                 | 156 |
| <b>Chapitre 20. Informations financières concernant le patrimoine,<br/>la situation financière et les résultats de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup></b> ..... | 158 |
| 20.1. Informations financières historiques .....                                                                                                           | 160 |
| 20.1.1. Bilan .....                                                                                                                                        | 160 |
| 20.1.2. Compte de résultat .....                                                                                                                           | 162 |
| 20.1.3. État indiquant les variations de capitaux propres .....                                                                                            | 163 |
| 20.1.4. Règles et méthodes comptables, annexes et notes explicatives .....                                                                                 | 164 |
| 20.2. Vérification des informations financières historiques annuelles .....                                                                                | 185 |
| 20.3. Politique de distribution des dividendes .....                                                                                                       | 186 |
| 20.3.1. Affectation du Résultat .....                                                                                                                      | 186 |
| 20.3.2. Dividendes des 5 derniers exercices .....                                                                                                          | 187 |
| 20.4. Procédures judiciaires et d'arbitrage .....                                                                                                          | 187 |
| 20.5. Changements significatifs de la situation financière .....                                                                                           | 187 |



|                                                                                                                                        |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>Chapitre 21. Informations complémentaires</b> .....                                                                                 | 188 |
| <b>21.1. Capital social</b> .....                                                                                                      | 190 |
| 21.1.1. Montant du capital souscrit .....                                                                                              | 190 |
| 21.1.2. Actions non-représentatives du capital .....                                                                                   | 190 |
| 21.1.3. Autodétention .....                                                                                                            | 190 |
| 21.1.4. Capital autorisé non-émis .....                                                                                                | 192 |
| 21.1.5. Conditions régissant tout droit ou obligation visant à augmenter le capital .....                                              | 192 |
| 21.1.6. Capital faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel<br>ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option ..... | 193 |
| 21.1.7. Évolution du capital social au cours de l'exercice .....                                                                       | 193 |
| <b>21.2. Actes constitutifs et Statuts</b> .....                                                                                       | 193 |
| 21.2.1. Objet social de SIIC de Paris 8 <sup>ème</sup> .....                                                                           | 193 |
| 21.2.2. Dispositions concernant les membres des organes d'administration, de direction et de surveillance ....                         | 194 |
| 21.2.3. Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions .....                                                 | 198 |
| 21.2.4. Actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires .....                                                            | 200 |
| 21.2.5. Conditions régissant les convocations des Assemblées Générales et de leur admission .....                                      | 200 |
| 21.2.6. Conditions pouvant différer, retarder ou empêcher un changement de contrôle .....                                              | 201 |
| 21.2.7. Fixation du seuil au dessus duquel une participation doit être divulguée .....                                                 | 201 |
| 21.2.8. Conditions régissant les modifications du capital .....                                                                        | 201 |
| <b>Chapitre 22. Contrats importants</b> .....                                                                                          | 202 |
| <b>Chapitre 23. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts<br/>  et déclarations d'intérêts</b> .....                     | 204 |
| 23.1. Expertises immobilières .....                                                                                                    | 206 |
| <b>Chapitre 24. Documents accessibles au public</b> .....                                                                              | 210 |
| 24.1. Politique d'information .....                                                                                                    | 212 |
| 24.2. Agenda financier .....                                                                                                           | 212 |
| 24.3. Publication des 12 derniers mois .....                                                                                           | 213 |
| <b>Chapitre 25. Informations sur les participations</b> .....                                                                          | 214 |
| <b>Annexe 1. Index des tableaux, graphiques,<br/>  et autres tables du document de référence</b> .....                                 | 216 |
| <b>Annexe 2. Table de concordance avec le rapport financier annuel</b> .....                                                           | 218 |
| <b>Annexe 3. Table de concordance avec le rapport de gestion</b> .....                                                                 | 220 |

# Chapitre 1. Personnes responsables

|                                                           |    |
|-----------------------------------------------------------|----|
| <b>1.1. Dénomination de la personne responsable</b> ..... | 12 |
| <b>1.2. Attestation de la personne responsable</b> .....  | 12 |





## 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.

SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>  
Monsieur Ignacio Bayón Mariné  
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 le rapport de gestion, avec lequel une table de concordance se trouve en annexe 3, présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elle est confrontée.

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

Fait à Paris, le 6 mai 2011.

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

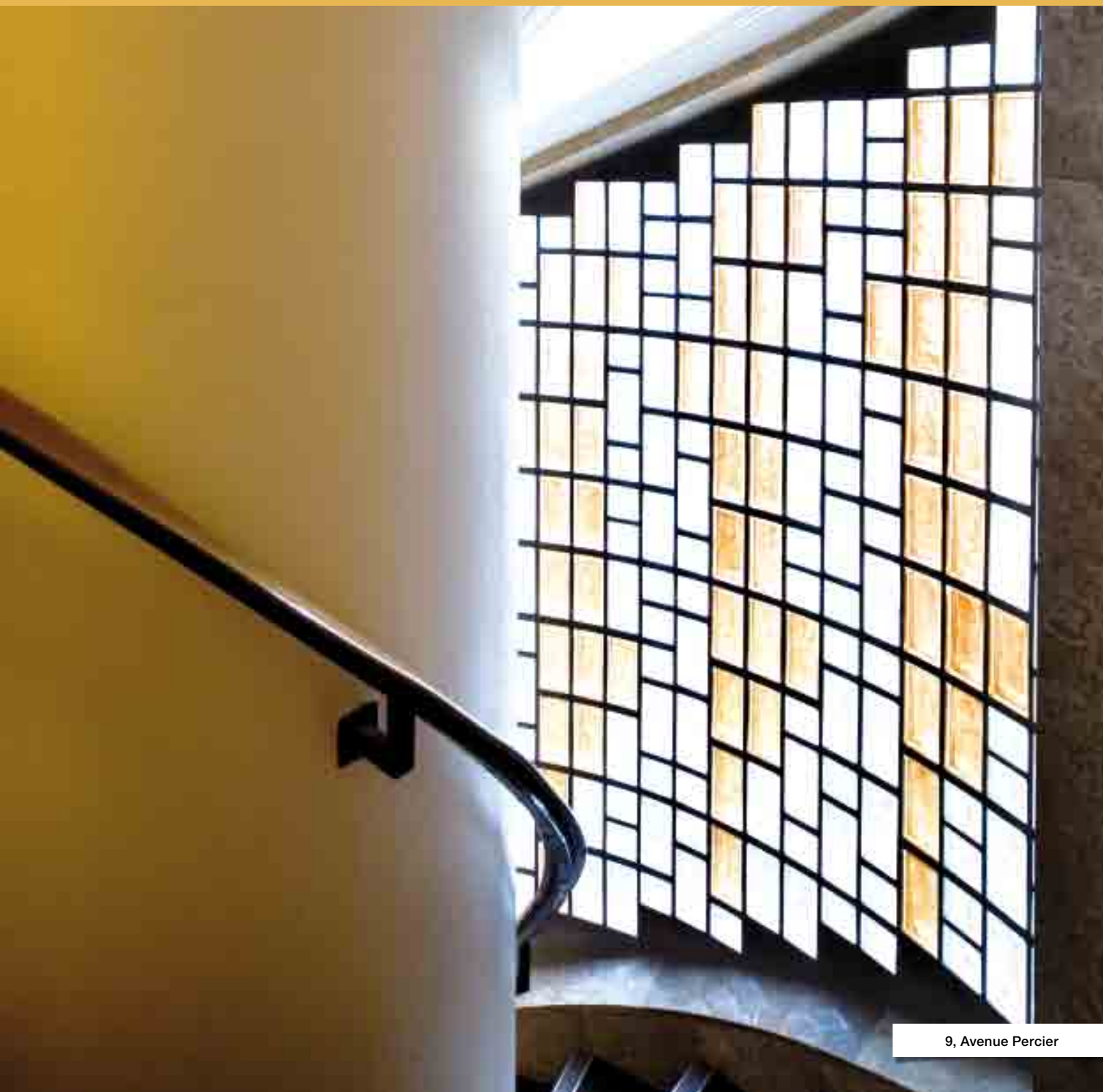


39, Avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie

# Chapitre 2.

# Contrôleurs légaux des comptes

|                                                                                                              |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>2.1. Dénomination des contrôleurs légaux des comptes</b> .....                                            | 16 |
| 2.1.1. Commissaires aux comptes titulaires.....                                                              | 16 |
| 2.1.2. Commissaires aux comptes suppléants.....                                                              | 16 |
| <b>2.2. Contrôleurs légaux ayant démissionné, ayant été écartés<br/>ou n'ayant pas été re-designés</b> ..... | 17 |
| <b>2.3. Honoraires des contrôleurs légaux des comptes<br/>et des membres de leurs réseaux</b> .....          | 18 |



9, Avenue Percier

## 2.1. Dénomination des contrôleurs légaux des comptes

### 2.1.1. Commissaires aux comptes titulaires

#### DELOITTE

185, avenue du Général de Gaulle

92200 Neuilly-sur-Seine

Représenté par Monsieur Christophe Postel-Vinay

Date de premier mandat : 2010

Début de mandat : 2010

Echéance du mandat : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015

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 (Commissaire aux comptes suppléant)

Début du mandat en cours : 2010

Echéance du mandat : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015

Cabinet appartenant à la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris.

### 2.1.2. Commissaires aux comptes suppléants

#### MONSIEUR ETIENNE BORIS

63, avenue de Villiers

92200 Neuilly sur Seine Cedex

Date de premier mandat : 2010

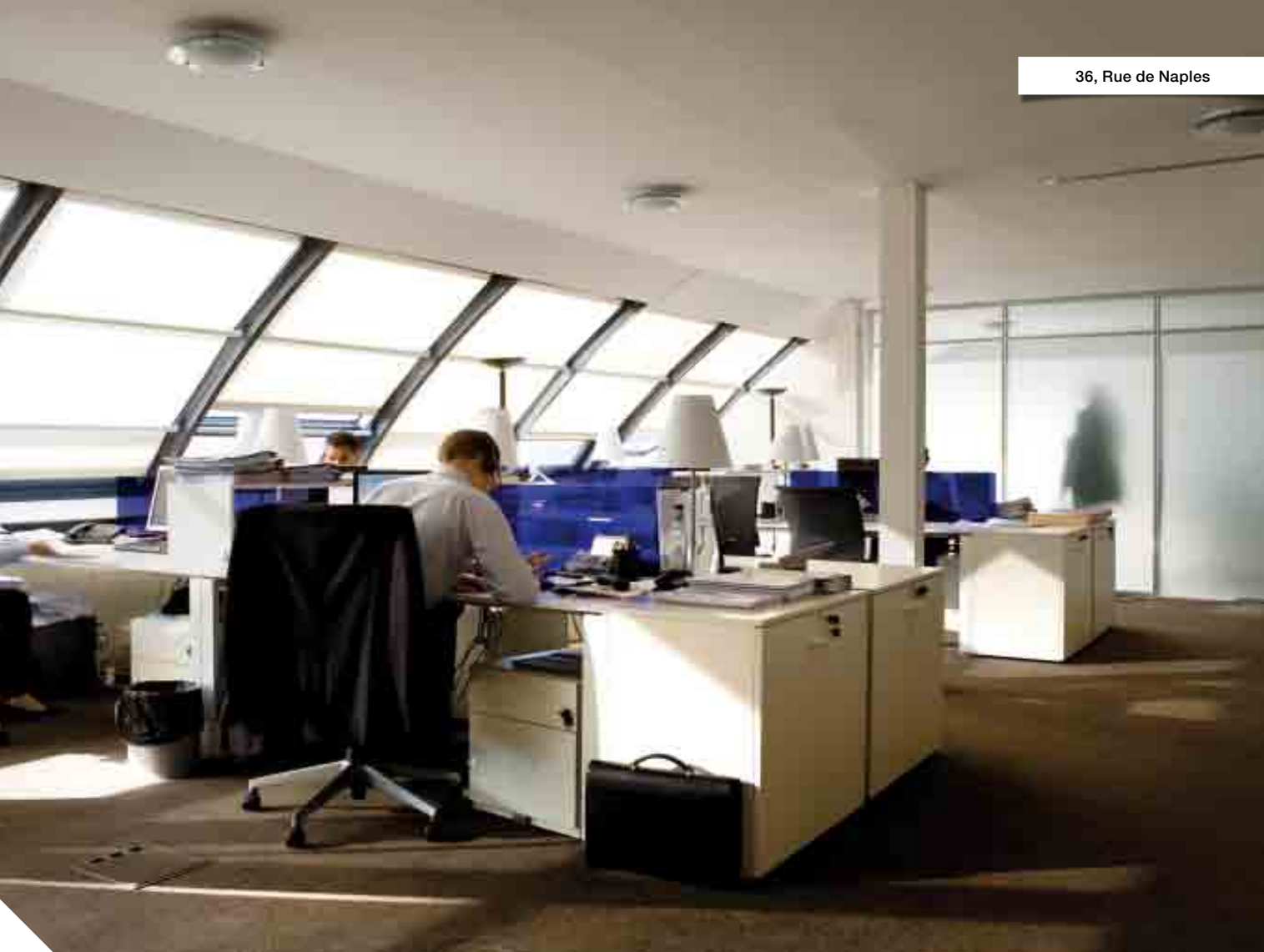
Début du mandat en cours : 2010

Echéance du mandat : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015

Cabinet appartenant à la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Versailles.







### CABINET TUILLET ASSOCIES

27, rue Dumont d'Urville  
75016 Paris

Représenté par Monsieur Philippe Gautier

Date de premier mandat : 2004

Début du mandat en cours : 2010

Echéance du mandat : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015

Cabinet appartenant à la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris.

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

La Société précise qu'aucun contrôleur légal n'a démissionné ou été écarté au cours de l'exercice 2010. Cependant, la Société précise qu'au cours de l'Assemblée Générale du 21 juin 2010, statuant sur le renouvellement des deux Commissaires aux comptes titulaires et des deux Commissaires aux comptes suppléants, le Cabinet SOCAUDIT et le Cabinet MAZARS ; Commissaires aux comptes titulaires, et le Cabinet SEREG ; Commissaire aux comptes suppléant n'ont pas été renommés. Le Cabinet SEREG a été renommé en tant que Commissaire aux comptes titulaire.

L'Assemblée Générale du 21 juin 2010, sur proposition du Conseil d'administration, a nommé, pour une durée de 6 ans qui prendra fin lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015 :

- le Cabinet DELOITTE, Commissaire aux comptes titulaires de la Société, en remplacement du Cabinet SOCAUDIT ;
- le Cabinet SEREG représenté par Denis VAN STRIEN, Commissaire aux comptes titulaire de la société, en remplacement du Cabinet MAZARS ;
- Monsieur Etienne BORIS, Commissaire aux comptes suppléant de la société, en remplacement du Cabinet SEREG.



L'Assemblée Générale du 21 juin 2010, sur proposition du Conseil d'administration, a renouvelé le mandat du Commissaire aux comptes suppléant de la Société, le Cabinet TUILLET ASSOCIES, représenté par Monsieur Philippe GAUTIER, pour une durée de 6 ans qui prendra fin lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

## 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

(En € H.T.)

|                                                                                                           | Montant       |               | %           |             | Montant       |               | %           |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|-------------|-------------|---------------|---------------|-------------|-------------|
|                                                                                                           | SEREG         | MAZARS        | SEREG       | MAZARS      | DELOITTE      | SOCAUDIT      | DELOITTE    | SOCAUDIT    |
|                                                                                                           | 2010          | 2009          | 2010        | 2009        | 2010          | 2009          | 2010        | 2009        |
| Audit                                                                                                     |               |               |             |             |               |               |             |             |
| Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels                                   | 14 000        | 14 000        | 100%        | 100%        | 14 000        | 14 000        | 100%        | 100%        |
| Autres diligences et prestations et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes |               |               |             |             |               |               |             |             |
| Sous Total Audit                                                                                          | 14 000        | 14 000        | 100%        | 100%        | 14 000        | 14 000        | 100%        | 100%        |
| Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement                             |               |               |             |             |               |               |             |             |
| <b>TOTAL</b>                                                                                              | <b>14 000</b> | <b>14 000</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>14 000</b> | <b>14 000</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> |



# Chapitre 3. Informations financières sélectionnées

|                                                              |    |
|--------------------------------------------------------------|----|
| <b>3.1. Informations financières résumées</b> .....          | 22 |
| <b>3.2. SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> et la bourse</b> ..... | 26 |



142, Boulevard Haussmann

## 3.1. Informations financières résumées

\_CHIFFRES-CLÉS ET ACTIVITÉ 2010

**Table 2.** Informations financières résumées au 31 décembre 2010

(En milliers d'euros sauf données par action)

|                                                                  | 31/12/2010 | 31/12/2009 | 31/12/2008 |
|------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| Loyers nets                                                      | 6.881      | 7.065      | 7.430      |
| Résultat d'exploitation                                          | 5.266      | 4.481      | 4.723      |
| Résultat exceptionnel                                            | 0          | (13)       | 20.763     |
| Résultat net de la période                                       | 3.354      | 4.546      | 22.431     |
| Capacité d'autofinancement                                       | 4.125      | 4.348      | 2.161      |
| Valorisation droits inclus                                       | 130.201    | 131.117    | 152.302    |
| Besoin en fonds de roulement                                     | (2.035)    | 1.265      | 984        |
| Dette nette                                                      | 20.608     | 23.664     | 13.970     |
| ANR de reconstitution ou droits inclus                           | 113.430    | 108.614    | 137.448    |
| ANR de reconstitution ou droits inclus par action <sup>(1)</sup> | 11,34      | 10,86      | 68,72      |
| Ratio Loan-to-Value (droits inclus)                              | 15,83 %    | 18,05 %    | 9,17 %     |

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

Depuis le 31 décembre 2008, la Société n'a procédé à aucune cession ou acquisition d'actifs immobiliers. Elle ne prévoit pas de réaliser d'acquisitions en 2011, en revanche, elle envisage la cession de l'immeuble situé 12, boulevard Malesherbes, en fonction de l'évolution du marché très spécifique des murs d'établissement hôtelier. Au cours de l'exercice 2010, 103 K€ ont été investis pour la rénovation du patrimoine de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> sur 3 actifs.

Sur l'ensemble de l'année 2010, SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> a commercialisé 295 m<sup>2</sup> de surface. La commercialisation de ces surfaces est effective sur une base de loyers en baisse de (5,3 %) en comparaison des loyers annuels précédemment générés.

La vacance financière et la vacance technique sont nulles au 31 décembre 2010.



141, Boulevard Haussmann



9, Avenue Percier

### \_ REVENUS LOCATIFS NETS

Le chiffre d'affaires de 8.161 K€, constitué exclusivement des loyers et des provisions sur charges sur opérations de location simple, est à comparer au chiffre d'affaires constaté au 31 décembre 2009, qui s'élevait à 8.182 K€. La stabilité du chiffre d'affaires au cours des deux derniers exercices est liée à la compensation de l'effet négatif de l'indexation des loyers par la commercialisation d'une surface de 295 m<sup>2</sup> au 39, avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie.

### \_ RÉSULTAT D'EXPLOITATION

Le résultat d'exploitation est en hausse de 17,5 %, et ce malgré une réduction de (2,6 %) des loyers nets. En effet, la réduction des charges sur créances douteuses à (457 K€) contre (681 K€) et des autres frais administratifs à (211 K€) contre (385 K€) cumulée à l'augmentation des reprises de provisions sur créances douteuses de 135 K€ à 549 K€, suite au règlement de litiges clients au cours de l'exercice 2010, ont permis de générer un résultat d'exploitation de 5.266 K€ en 2010.

### \_ RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> n'a pas réalisé d'opérations exceptionnelles en 2010.

### \_ RÉSULTAT NET

Les comptes annuels de l'exercice 2010 font ressortir un résultat net après impôts de 3.354 K€ à comparer à 4.546 K€ pour l'exercice 2009. Le résultat net est en baisse de (26 %) par rapport à l'exercice 2009, et ce essentiellement compte tenu de l'imposition au régime de droit commun suite à la suspension temporaire du régime SIIC pour l'exercice 2010.

### \_ CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT

Au 31 décembre 2010, SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> présente une capacité d'autofinancement importante de 4,1 M€, qui pourra lui servir notamment à financer de nouveaux investissements en ce qui concerne, par exemple, la rénovation de son patrimoine. La capacité d'autofinancement se décompose comme suit :

**Table 3.** Évolution de la capacité d'autofinancement de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>

(En milliers d'euros sauf données par action)

|                                     | 31/12/2010   | 31/12/2009   |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Excédent brut d'exploitation</b> | <b>6.074</b> | <b>6.001</b> |
| Autres produits et charges          | (37)         | (43)         |
| Résultat financier                  | (243)        | (437)        |
| Résultat exceptionnel               | 0            | (9)          |
| Impôt sur les sociétés              | (1.669)      | (1.164)      |
| <b>Capacité d'autofinancement</b>   | <b>4.125</b> | <b>4.348</b> |



## \_ BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

La structure des emplois et ressources est moins favorable à fin 2010 pour SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> ; en effet les créances d'exploitation sont en baisse à 2.254 K€, compte tenu de la baisse des autres créances à moins d'un an et les dettes d'exploitation sont en hausse à 4.289 K€ suite à l'augmentation des dettes fiscales et sociales notamment en raison de l'imposition au régime de droit commun suite à la suspension temporaire du régime SIIC pour l'exercice 2010.

**Table 4. Évolution du besoin en fonds de roulement de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>**

En milliers d'euros

|                                                                              | 31/12/2010     | 31/12/2009     |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Créances d'exploitation</b>                                               | <b>(2.254)</b> | <b>(4.800)</b> |
| Dont Avances et acomptes                                                     | (280)          | (362)          |
| Dont Créances de location simple                                             | (1.925)        | (2.366)        |
| Dont Autres créances à moins d'un an<br>(Hors prêt de 17 M€ à SIIC de Paris) | (38)           | (2.072)        |
| <b>Dettes d'exploitation</b>                                                 | <b>4.289</b>   | <b>3.535</b>   |
| Dont Dettes fournisseurs                                                     | 229            | 190            |
| Dont Dettes fiscales et sociales                                             | 2.124          | 1.475          |
| Dont Autres dettes                                                           | 20             | 20             |
| Dont Produits constatés d'avance                                             | 1.916          | 1.850          |
| <b>Besoin en fonds de roulement</b>                                          | <b>2.035</b>   | <b>(1.265)</b> |

## \_ VALORISATION DU PATRIMOINE ET VARIATION DE VALEUR

La valorisation droits inclus du patrimoine de la Société, au 31 décembre 2010, s'établit à 130,2 M€. A périmètre constant, elle subit une légère inflexion de (0,7 %) comparée à la valorisation au 31 décembre 2009 compte tenu de la très faible hausse continue des taux de capitalisation.

## \_ ENDETTEMENT NET ET RATIO LOAN-TO-VALUE (LTV)

L'endettement net de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> a baissé de près de 3.000 K€ au cours de l'exercice, passant de 23.664 K€ à 20.608 K€ : la dette brute a augmenté de 25.121 K€ au 31 décembre 2009 à 37.790 K€ à fin 2010, soit une augmentation de 50 % sur un an, et la trésorerie de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> s'est réduite, passant de 1.457 K€ au 31 décembre 2009 à 182 K€. Néanmoins, SIIC de Paris possède une position débitrice en compte courant de 17.000 K€ favorable à SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>, comme décrit ci-avant. Cette position débitrice résulte d'un contrat de prêt conclu

entre la Société et sa maison-mère le 25 juin 2010 portant sur un montant de 7.000 K€. Ce montant a été augmenté de 10.000 K€ supplémentaires par avenant à l'acte de prêt en date du 19 novembre 2010.

En complément de la baisse de l'endettement net, la stabilité de la valeur du patrimoine entre le 31 décembre 2009 et le 31 décembre 2010, permet au ratio loan-to-value de baisser de 18,05 % à fin 2009 à 15,83 % à fin 2010 (en valeur droits inclus).



**Table 5. Ratio *loan-to-value***

En milliers d'euros

|                                            | 31/12/2010     | 31/12/2009     | 31/12/2008    |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|---------------|
| Total Dette Brute                          | 37.790         | 25.121         | 29.506        |
| Dette nette                                | 20.608         | 23.664         | 13.970        |
| Valorisation Droit Inclus des Actifs       | 130.201        | 131.117        | 152.302       |
| <b>Ratio Loan-To-Value (Droits Inclus)</b> | <b>15,83 %</b> | <b>18,05 %</b> | <b>9,17 %</b> |

**\_ACTIF NET RÉÉVALUÉ**

L'actif net réévalué de reconstitution droits inclus est en légère hausse de 4,4 %, et ce compte tenu de la stabilité de la plus-value sur le patrimoine après impôts, et de l'augmentation des capitaux propres, détaillée au paragraphe 10.1. « *Capitaux propres* ».

L'actif net réévalué de reconstitution droits inclus après fiscalité latente s'élève au 31 décembre 2010 à 11,34 € par action contre 10,86 € au 31 décembre 2009.

**Table 6. Actif net réévalué**

En milliers d'euros

|                                           | ANR de reconstitution |                       | ANR de liquidation    |                       |
|-------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                           | 31/12/2010<br>(en K€) | 31/12/2009<br>(en K€) | 31/12/2010<br>(en K€) | 31/12/2009<br>(en K€) |
| Capitaux Propres Part du Groupe           | 50.828                | 48.494                | 50.827                | 48.495                |
| Plus-value après IS sur patrimoine        | 59.405                | 59.518                | 53.049                | 53.089                |
| Titres                                    | 3.197                 | 601                   | 3.197                 | 601                   |
| <b>Actif net réévalué</b>                 | <b>113.430</b>        | <b>108.614</b>        | <b>107.073</b>        | <b>102.185</b>        |
| <b>Actif net réévalué (en € / action)</b> | <b>11,34</b>          | <b>10,86</b>          | <b>10,71</b>          | <b>10,22</b>          |



24, Place Vendôme

## 3.2. SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> et la bourse

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

### \_ PRINCIPAUX CHIFFRES STATISTIQUES 2010

Le nombre total d'actions composant le capital social de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> n'a pas varié au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010, et s'élève à 10.000.000 d'actions.

Le nombre total de titres échangés en 2010 s'est établi à 262.494 contre 100.034 titres en 2009, pour un volume total de transactions de 2,9 M€ contre 1,1 M€ en 2009. Il en résulte un nombre moyen mensuel de titres échangés de 21.874 titres, pour un volume moyen mensuel de transaction de 246 K€. Le prix moyen de transaction, qui prend en compte le nombre de titres échangés, est de 11,23 € en 2010, à comparer à 11,09 € en 2009. Le cours moyen du titre s'est établi à 11,39 € en 2010, à comparer à 10,54 € en 2009.

L'activité hors marché relative aux titres de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> au cours de l'année 2010 a consisté en la cession, le 17 décembre 2010, par Prigest-FCP Valfrance à SIIC de Paris de 580.000 actions de la Société sur la base du cours de bourse du 15 décembre 2010.

### \_ ÉVOLUTION DES COURS EN 2010

L'évolution à la baisse du cours a été continue sur l'année :

- Au 04 janvier 2010 : 11,90 € ;
- Au 31 décembre 2010 : 10,85 € ;
- Plus bas de l'année 2010 : 9,76 €, le 14 mai 2010 ;
- Plus haut de l'année 2010 : 12,70 € le 03 février 2010.

**Table 7. Évolution des cours**

|                      | 2010         |             |                | 2009         |             |                |
|----------------------|--------------|-------------|----------------|--------------|-------------|----------------|
|                      | Max.         | Min.        | Volume         | Max.         | Min         | Volume         |
| Janvier              | 12,41        | 11,90       | 1 106          | 10,08        | 10,90       | 3 345          |
| Février              | 12,70        | 12,30       | 1 717          | 10,20        | 10,60       | 105            |
| Mars                 | 12,30        | 12,00       | 353            | 10,20        | 11,00       | 415            |
| Avril                | 12,50        | 11,00       | 1 841          | 10,18        | 11,00       | 12 480         |
| Mai                  | 11,01        | 9,76        | 4 252          | 10,40        | 11,12       | 5 235          |
| Juin                 | 10,90        | 10,25       | 1 025          | 10,00        | 10,80       | 330            |
| Juillet              | 11,10        | 10,82       | 1 215          | 10,20        | 11,00       | 2 090          |
| Août                 | 11,10        | 11,00       | 2 297          | 10,70        | 11,15       | 2 015          |
| Septembre            | 11,51        | 11,04       | 1 670          | 11,30        | 11,16       | 1 570          |
| Octobre              | 11,61        | 11,00       | 3 017          | 11,40        | 10,00       | 20 620         |
| Novembre             | 11,26        | 11,02       | 780            | 11,56        | 9,40        | 44 165         |
| Décembre             | 11,24        | 10,85       | 243 683        | 12,10        | 9,20        | 7 669          |
| <b>Année entière</b> | <b>12,70</b> | <b>9,76</b> | <b>262 494</b> | <b>12,10</b> | <b>9,20</b> | <b>100 039</b> |



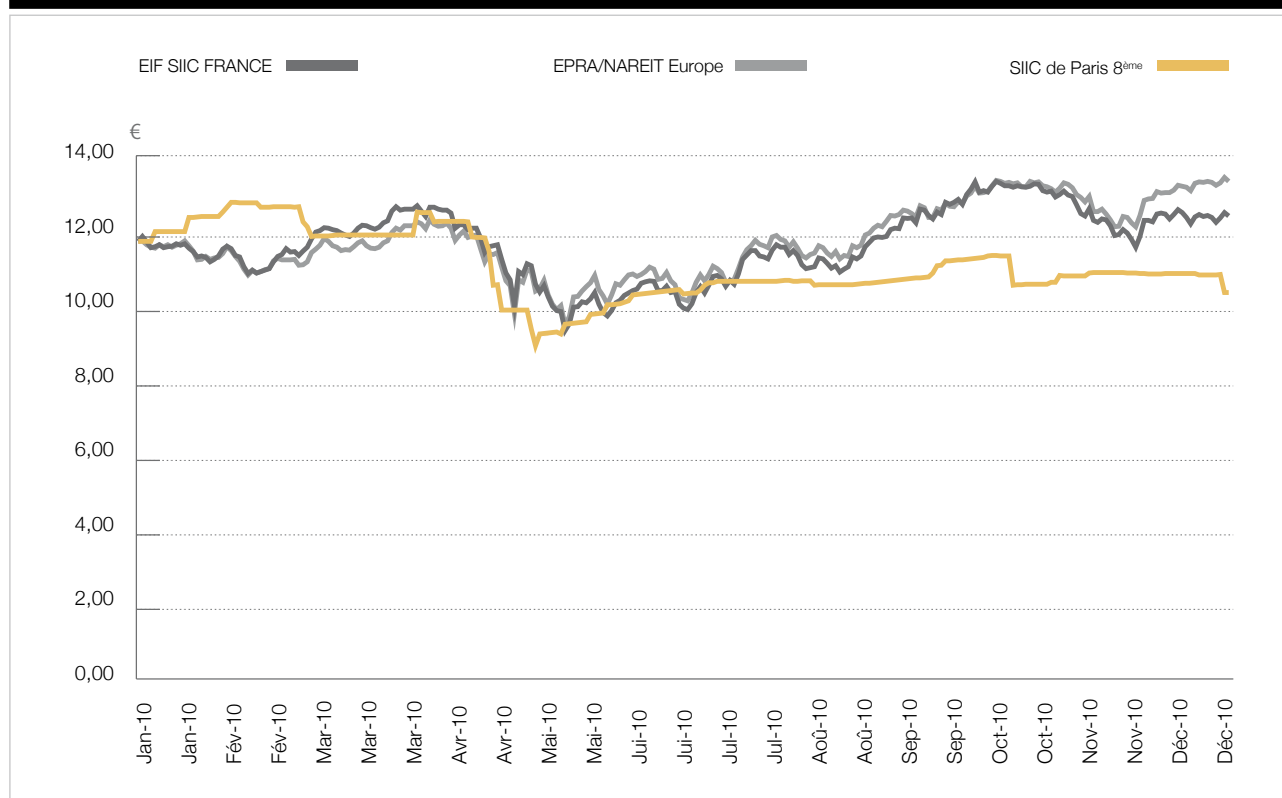


39, Avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie

### \_ÉVOLUTION COMPARÉE AUX INDICES DE RÉFÉRENCE DU SECTEUR

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 %. Le cours de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> est resté stable jusqu'à mi-avril 2010, puis a chuté à son plus bas annuel en mai 2010. Il a suivi une légère remontée sur le reste de l'exercice. En 2010, le cours de l'action SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> fait état d'une baisse de (8,8 %), passant de 11,90 € au 04 janvier 2010 à 10,85 € au 31 décembre 2010.

**Table 8.** Évolution du cours de bourse de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> en comparaison avec les indices sectoriels (rebasés)



# Chapitre 4.

# Facteurs de risque

|                                                                                                  |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>4.1. Risques liés à l'activité</b> .....                                                      | 30 |
| 4.1.1. Risques clients / risques locatifs .....                                                  | 30 |
| 4.1.2. Risques liés à la commercialisation de surface vacante .....                              | 30 |
| 4.1.3. Risques liés aux changements de cycle : impacts sur les loyers ou les valorisations ..... | 31 |
| 4.1.4. Risques liés aux opérations de cessions et d'acquisitions d'actifs immobiliers .....      | 31 |
| 4.1.5. Risques liés à la concurrence sur les marchés immobiliers .....                           | 32 |
| 4.1.6. Risques liés aux fournisseurs et autres prestataires .....                                | 32 |
| <b>4.2. Risques financiers</b> .....                                                             | 33 |
| 4.2.1. Risques de liquidité - Financement du besoin en fonds de roulement .....                  | 33 |
| 4.2.2. Risques de taux .....                                                                     | 34 |
| 4.2.3. Risques de change .....                                                                   | 35 |
| 4.2.4. Risques sur actions .....                                                                 | 35 |
| 4.2.5. Risques liés aux engagements pris par la Société – Hors bilan .....                       | 36 |
| <b>4.3. Risques juridiques, réglementaires et fiscaux</b> .....                                  | 37 |
| 4.3.1. Risques de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique .....   | 37 |
| 4.3.2. Faits exceptionnels et litiges .....                                                      | 37 |
| 4.3.3. Réglementation et risques liés à son évolution .....                                      | 38 |
| 4.3.4. Risques liés au régime SIIC .....                                                         | 38 |
| <b>4.4. Risques liés à la gouvernance de la Société</b> .....                                    | 40 |
| 4.4.1. Risques liés à l'influence exercée sur la Société par son actionnaire de référence .....  | 40 |
| <b>4.5. Risques résultant de l'exercice par la Société de son activité</b> .....                 | 41 |
| 4.5.1. Conséquences environnementales de l'activité .....                                        | 41 |
| <b>4.6. Assurances et couverture des risques</b> .....                                           | 42 |
| <b>4.7. Revue des risques</b> .....                                                              | 42 |



## 4.1. Risques liés à l'activité

### 4.1.1. Risques clients / risques locatifs

L'activité locative de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> assure une bonne visibilité quant à l'évolution du résultat récurrent. Son portefeuille de 5 immeubles représentant 13.766 m<sup>2</sup> est occupé par 23 locataires ; 4 locataires supplémentaires louent exclusivement des parkings. En 2010, le premier locataire de la Société représente 14 % des loyers annuels, les 5 premiers locataires représentent 58 % des loyers annuels et enfin, les 10 premiers locataires représentent 77 % des loyers annuels. La gestion du risque de contrepartie dans l'activité locative de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> reste, par conséquent, une préoccupation majeure de la Société.

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

L'organisation et les contrôles de facturation et de recouvrement des loyers et des charges font l'objet de procédures définies pour assurer une grande réactivité face à la survenance des événements. Par ailleurs, tout impayé de plus de trois mois est provisionné à 100 %. A ce titre, au 31 décembre 2010, des charges de créances douteuses d'un montant de 457 K€, liées principalement aux litiges commerciaux expliqués plus en détails au paragraphe 4.3.2. *Faits exceptionnels et litiges* », sont enregistrés dans les comptes de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>. Les créances de loyers classées en douteux sont provisionnées à 100 % de leur montant hors taxe.

SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> conserve une relation étroite avec chacun des locataires en place et suit régulièrement les échéances des baux afin de prévenir tout départ. SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> veille également avec ses prestataires gestionnaires et experts aux exigences futures et aux attentes de ses locataires. Elle entretient régulièrement son patrimoine par 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.

### 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 8<sup>ème</sup> devra procéder à la commercialisation des surfaces vacantes. Cette commercialisation pourra être impactée par l'importance de la demande correspondant au bien proposé et par le contexte économique en général rendant plus ou moins longue la durée de commercialisation. Par ailleurs, cette commercialisation dépend également des niveaux de loyers attendus sur le bien proposé à la location, niveaux de loyers ayant une conséquence directe sur les rendements locatifs dégagés par la Société et donc sur ses résultats.

Comme expliqué précédemment, la Société gère au mieux le risque de contrepartie afin d'éviter les évictions et le remplacement d'un locataire, notamment grâce à la mise en place, pour chaque actif, d'un plan prévisionnel sur 3 ans. SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> peut ainsi anticiper l'échéance d'un bail non renouvelé et prévoir au cas par cas, des travaux de rafraîchissement, d'embellissement ou de rénovation lourde lui permettant d'assurer un entretien régulier de son patrimoine et de l'amener progressivement aux meilleures normes de sécurité et de qualité environnementale, et de se conformer aux exigences de ses locataires.

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

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

Compte tenu de la gestion active des actifs et des locataires, des travaux de rénovation adéquats, et d'une veille proactive des échéances des contrats de bail, la Société affiche un taux de vacance nul au 31 décembre 2010.





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

Le patrimoine de la Société, situé exclusivement dans le 8<sup>ème</sup> arrondissement et constitué de 5 immeubles indépendants, semble particulièrement adapté pour résister aux cycles immobiliers. Néanmoins, les évolutions macroéconomiques de l'activité en général peuvent influencer la demande de surface de bureaux et donc avoir un impact sur les résultats de la Société.

Les loyers de la Société sont indexés sur l'ICC. La Société a mis en place un plan prévisionnel à 3 ans faisant intervenir le jeu de l'indexation des loyers, des loyers de relocation, des taux de vacance liés aux travaux nécessaires après départ du locataire et de l'effet des acquisitions éventuelles. Ce plan prévisionnel permet d'anticiper, sauf événement exceptionnel, l'évolution régulière des loyers de la Société. Ce plan à

3 ans est revu deux fois par an sur des bases tenant compte en temps réel des dernières analyses de marché établies par les professionnels de l'immobilier parisien.

SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> détenant ses immeubles dans une optique de long terme, la politique de la Société est d'amener progressivement son patrimoine aux plus hautes normes de qualité environnementale et aux meilleurs standards de confort et de sécurité souhaités par les grands utilisateurs, le cas échéant au travers de rénovations lourdes.

Chaque année, le patrimoine foncier de la Société fait l'objet d'une étude approfondie et d'une valorisation par des experts indépendants, assurant ainsi la fiabilité des indicateurs financiers reposant sur la valorisation du patrimoine de la Société.

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

La stratégie de développement de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> est ciblée sur les actifs de bureaux détenus en pleine propriété, situés à Paris dans le quartier central des affaires et développant une surface moyenne supérieure à 2.000 m<sup>2</sup>. Les actifs à la vente répondant à ces critères sont peu nombreux, et suivant l'état concurrentiel du marché (se référer à la partie 4.1.5. « *Risques liés à la concurrence sur les marchés immobiliers* », leur acquisition peut s'avérer plus ou moins difficile tant en termes de délai que de conditions de prix. La Société ne peut pas garantir que des opportunités d'acquisition se matérialiseront à des conditions de marché et dans des délais satisfaisants. Par conséquent, la stratégie de développement pourrait en être affectée.

Par ailleurs, le processus d'arbitrage concernant certains actifs du portefeuille peut également être influencé par les conditions de marché : la Société pourrait ne pas pouvoir céder dans des conditions de marché ou dans des délais satisfaisants certains actifs qui ne correspondraient pas totalement ou plus à la stratégie et au positionnement de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>.

La Société s'efforce d'appréhender et d'anticiper les évolutions macroéconomiques et spécifiques du marché immobilier afin d'adapter sa politique d'acquisitions et de cessions.

Enfin, les projets d'acquisition ou de cession d'actifs font l'objet d'une analyse économique, commerciale, financière et juridique avant d'être soumis au Comité de Direction du Groupe SIIC de Paris après consultation des membres du Comité d'audit de SIIC de Paris et du Conseil d'administration de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>. Les diligences techniques sont 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 pour l'acquisition de biens immobiliers : OPCI, SCPI, institutionnels et assureurs, fonds d'investissement français et étrangers, promoteurs, utilisateurs, investisseurs privés, foncières SIIC et non-SIIC. Certains bénéficient d'une surface financière supérieure, de conditions d'emprunt facilitées et/ou d'un patrimoine plus important, qui leur permettent d'être plus dynamique dans sa gestion patrimoniale.

Dans cet environnement concurrentiel, la stratégie de développement de la Société, pourrait être affectée en termes de calendrier des investissements qu'elle est susceptible de réaliser, impactant à plus ou moins long terme sa croissance et ses résultats futurs.

Mais, grâce à une gestion optimisée de sa trésorerie et de son endettement, la Société est en mesure de développer sa stratégie de croissance, en bonne place face à ses concurrents. Il est rappelé que la Société bénéficiant du statut SIIC, le cessionnaire jouit également, dans certains cas, d'une fiscalité avantageuse. Par ailleurs, la Société effectue toutes les diligences nécessaires avant toute opération visant à augmenter la taille de son patrimoine dans l'optique d'optimiser ses rendements locatifs. Pour plus de détails, sur le statut SIIC et les conséquences de la suspension temporaire du régime pour SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>, se reporter au paragraphe 4.3.4. « *Risques liés au régime SIIC* ».

#### 4.1.6. Risques liés aux fournisseurs et autres prestataires

SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> n'a pas de fournisseur ou de contrepartie dont l'importance soit déterminante pour l'activité de la Société. Par ailleurs, SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> n'a pas de contrats de longue durée avec quelque partenaire ou fournisseur que ce soit, afin de garder la flexibilité nécessaire à la valorisation de son patrimoine.

En matière de commercialisation des locaux, la Société conclut en général des mandats co-exclusifs avec des professionnels reconnus de la place, pour une durée déterminée et pour un seul projet à la fois.

De la même façon, pour ses projets de rénovation, de construction ou de simples travaux de mise aux normes, la Société procède par appels d'offres et contracte avec différents prestataires pour un projet donné et selon un mandat précis à durée déterminée.

Dans le but de valoriser au mieux son patrimoine, SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> a également contracté différents accords en matière d'assistance et de gestion technique. L'intégralité du patrimoine est réparti sur différents prestataires experts afin de garder la flexibilité nécessaire dans la gestion de son

patrimoine et de minimiser sa dépendance. L'objet de leur mandat porte sur l'administration et la surveillance générale de l'immeuble, la gestion des charges de fonctionnement de l'immeuble, la gestion technique, la relation avec les locataires et la relation avec la copropriété si nécessaire.

Conformément aux articles L. 441-6-1 et D. 441-4 du Code de commerce et à l'article 24 de la loi LME du 04 août 2008, SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> 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 s'élève à 229 K€ dont 188 K€ de factures non parvenues. Le solde, soit 41 K€, est intégralement constitué de dettes non échues. De même, il n'existe à cette date, aucune facture dont le délai de paiement pourrait être supérieur à 30 jours du fait d'une contestation de la facturation. Le solde de la dette fournisseur au 31 décembre 2010 ne comprend aucune dette dont les délais de règlement ne sont pas soumis à la loi française.

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



## 4.2. Risques financiers

### 4.2.1. Risques de liquidité - Financement du besoin en fonds de roulement

Le risque de liquidité est traditionnellement faible compte tenu de la structure des emplois et ressources de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>.

Au 31 décembre 2010, le besoin en fonds de roulement de la Société s'élève à 2.035 K€ :

La structure des emplois et ressources de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> est moins favorable à fin 2010 qu'elle ne l'était à fin 2009 ; en effet les créances d'exploitation sont en baisse à 2.254 K€, compte tenu de la baisse des autres créances à moins d'un an et les dettes d'exploitation sont en hausse à 4.289 K€ suite à l'augmentation des dettes fiscales et sociales notamment en raison de l'imposition au régime de droit commun pour l'exercice 2010.

**Table 9. Évolution du besoin en fonds de roulement de SIIC de Paris**

| En millier d'euros                     |                |                |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
|                                        | 31/12/2010     | 31/12/2009     |
| <b>Créances d'exploitation</b>         | <b>(2.254)</b> | <b>(4.800)</b> |
| Dont Créances clients                  | (280)          | (362)          |
| Dont Créances d'impôt sur les sociétés | (1.925)        | (2.366)        |
| Dont Autres créances à moins d'un an   | (38)           | (2.072)        |
| <b>Dettes d'exploitation</b>           | <b>4.289</b>   | <b>3.535</b>   |
| Dont Dettes fournisseurs               | 229            | 190            |
| Dont Dettes fiscales et sociales       | 2.124          | 1.475          |
| Dont Autres dettes                     | 20             | 20             |
| Dont Produits constatés d'avance       | 1.916          | 1.850          |
| <b>Besoin en fonds de roulement</b>    | <b>2.035</b>   | <b>(1.265)</b> |

La Société ne considère pas être exposée au risque de liquidité au cours de l'exercice 2010, ni au cours des exercices futurs. De plus, ses capacités d'accès au crédit sont jugées excellentes : elle bénéficie de plusieurs lignes de crédit dont celle de la Banque Palatine pour 20 M€. Un tableau des échéances des créances et des dettes sur les établissements de crédit est repris au paragraphe 10.3. du présent document de référence : « *Conditions d'emprunt et structure de financement* ».

Des détails concernant les engagements de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> au titre de ses emprunts sont disponibles au paragraphe 10.4. « *Restriction éventuelle à l'utilisation de capitaux* ».

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

Il est précisé que SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> a décidé de substituer à partir du 1<sup>er</sup> 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. En termes de covenants, il est demandé le respect d'un ratio de Loan-To-Value inférieur à 50% au niveau consolidé du Groupe SIIC de Paris ainsi que l'observance d'un ratio de couverture de la dette (ICR) supérieur à 2,7 sur la base des comptes annuels de la Société.



## 4.2.2. Risques de taux

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

Au-delà, la maison-mère de la Société a procédé à l'acquisition de swaps dont l'objectif est de se prémunir contre une augmentation des taux d'intérêt, l'intégralité de sa dette étant contractée à taux variable. Son exposition au risque de marché est ainsi très limitée, ces opérations n'étant réalisées qu'en vue de l'adossement à des actifs immobiliers clairement identifiés et définis dans une optique de gestion du risque global de taux d'intérêt. Au 31 décembre 2010, SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> ne détient plus de VMP en portefeuille. La plus-value sur VMP autres que titres auto-détenus, enregistrée dans l'année est quasiment inexistante par rapport à celle de 118 K€ constatée en 2009.

Les seuls engagements hors bilan influencés par la variation des taux d'intérêt sont les engagements hors bilan reçus, constitués exclusivement des autorisations de découvert ou de crédit accordées par les établissements bancaires. Au 31 décembre 2010, la position du découvert consenti par la Banque Palatine est débitrice de 15.139 K€. Cette ligne porte intérêt au taux EURIBOR 3 mois, augmenté de 50 points de base.

Les engagements hors bilan sont détaillés en Note 13 des comptes sociaux présentés au chapitre 20 du présent document de référence : « *Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>* ».

Depuis le 06 juin 2009, date de remboursement définitif du prêt LCF - Natixis, la dette résiduelle est composée exclusi-

vement des capitaux restant dus sur les prêts à long terme contractés auprès d'EuroHypo. Ces prêts sont tous conclus à taux variable. Le risque de taux est périodiquement analysé par la Direction générale qui est ainsi en mesure d'actualiser si nécessaire les règles de financement et de couverture à mettre en œuvre compte tenu des opérations envisagées. La couverture de l'endettement de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> est assurée au niveau du Groupe SIIC de Paris par la mise en place en juin 2007 d'une couverture constituée de 8 swaps pour un montant total de 310,8 M€.

Les caractéristiques de la dette au 31 décembre 2010 sont analysées au Chapitre 10. « *Trésorerie et capitaux* ».

L'analyse de sensibilité du taux EURIBOR, taux de référence des 5 emprunts contractés par SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> permet de comprendre l'impact d'une hausse des taux, phénomène auquel SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> est exposée. La position nette au 31 décembre 2010 est de 37.790 K€. En considérant le taux EURIBOR, et la marge appliquée à chacun des 5 emprunts, une variation de 1 % à la hausse de l'EURIBOR aurait un impact sur la position nette pour une durée de 12 mois de 206 K€ d'intérêts supplémentaires.

Il est également rappelé qu'au 31 décembre 2010, SIIC de Paris possède une position débitrice de 17.000 K€ favorable à SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>, ce prêt a généré 111 K€ de produits financiers pour la Société. Le compte courant existant entre SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> et SIIC de Paris a généré 148 € de produits financiers et une charge financière nulle au cours de l'exercice 2010. La convention de compte courant prévoit que les avances en compte courant effectuées portent intérêt au taux légal (taux maximum fiscalement déductible publié par l'administration fiscale) fixé à 0,65% pour la période 2010. S'agissant d'un taux fixe, il n'existe pas de risque lié à ce compte courant.





39, Avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie

### 4.2.3. Risques de change

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

### 4.2.4. Risques sur actions

La Société n'a pas d'activité de marché. Dans la gestion de sa trésorerie, elle acquiert, dans une optique de placement à court terme (environ 3 mois et selon l'anticipation de ses besoins futurs de liquidité), uniquement des produits sans risque de capital, c'est-à-dire des SICAV, FCP de trésorerie ou certificats de dépôt - auprès de Banque Palatine uniquement. Elle ne prend aucun risque financier dans sa politique de placement de trésorerie.

Au 31 décembre 2010, SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> ne détient plus de VMP en portefeuille. La plus-value sur VMP autres que titres auto-détenus, enregistrée dans l'année est quasiment inexistante par rapport à celle de 118 K€ constatée en 2009.

#### ACTIONS AUTODÉTENUES

Les actions propres ont été acquises dans le cadre des autorisations données par les Assemblées Générales, en vue notamment de la régularisation des cours. Comme précisé à l'article L. 225-210 du Code de commerce, les actions possédées par la Société ne donnent pas droit aux dividendes et sont privées de droits de vote. L'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle du 21 juin 2010, dans sa huitième résolution, 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 18 € et ce dans une enveloppe n'excédant pas 10% du capital soit au total 939.513 titres à la date du 21 juin 2010

La société détient, au 31 décembre 2010, 353.041 actions acquises pour 3.882 K€. Elles sont comptabilisées en VMP au prix moyen d'acquisition de 10,99 €. Leur valeur boursière à la même date, s'élève à 3.947 K€, le cours de clôture moyen du mois de décembre 2010 étant de 11,18 €.

Au cours de l'année 2010, la société a procédé à l'achat de 298.128 titres pour un montant total de 3.348 K€ et à la vente de 5.574 de ces mêmes titres pour un montant total de 62 K€. Les plus-values constatées dans les comptes sur les cessions de titres auto-détenus s'élèvent à 35 K€ à la fin de l'année.

Le 25 juillet 2005, SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> avait confié à ODDO, en vue de l'animation du cours du titre, un contrat de liquidités qui a fait l'objet d'un avenant le 03 décembre 2008 destiné à effectuer un apport complémentaire de 80 K€ en espèces. Au 31 décembre 2010, les moyens alloués à ce contrat de liquidités s'élevaient à 6.094 titres et 108 K€ en espèces.

L'analyse de sensibilité du cours de bourse de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>, permet de comprendre l'impact d'une baisse du cours, phénomène auquel SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> est exposé.

Compte tenu d'une valeur boursière, à fin décembre 2010, de 3.947 K€ et d'un coût d'acquisition de 3.882 K€, une baisse de 1 % du cours de bourse moyen mensuel de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> réduirait la plus-value de cession de titres auto-détenus de à 54 K€ à 21 K€ avec la prise en compte d'une imposition à 16,5 % soit une baisse de 61 % de la plus-value.



#### 4.2.5. Risques liés aux engagements pris par la Société – Hors bilan

Les engagements hors bilan « donnés » sont constitués exclusivement des garanties hypothécaires consenties auprès d'Eurohypo pour 13.438 K€, à comparer à 13.783 K€ au 31 décembre 2009. Ces garanties hypothécaires sont liées aux prêts ayant permis de financer les acquisitions des actifs situés : 12, boulevard Maiesherbes, 141 et 142, boulevard Haussmann à Paris 8<sup>ème</sup> arrondissement.

Les engagements hors bilan « reçus » sont constitués exclusivement de l'autorisation de découvert accordée par la Banque Palatine et utilisée au 31 décembre 2010 à hauteur de 15.139 K€, à comparer à 4.152 K€ au 31 décembre 2009. Le risque lié à ces engagements hors bilan « reçus » est détaillé au chapitre 4.2.2. du présent document de référence : « *Risques de taux* ». La ligne de découvert autorisé consentie par la Banque Palatine pour un montant maximum de 20 M€ a été renouvelée au taux d'EURIBOR 3 mois + 0,50 % à échéance du 31 décembre 2010. Il est précisé que SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> a décidé de substituer à partir du 1<sup>er</sup> 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.

Les engagements hors bilan sont détaillés en Note 13 des annexes sociales, repris dans le tableau ci-après.

**Table 10. Récapitulatif des engagements hors-bilan**

|                                                                   | (Montants en euros) |                   |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|
|                                                                   | 31/12/2010          | 31/12/2009        |
| <b>Engagements donnés</b>                                         | <b>13.438.132</b>   | <b>13.782.958</b> |
| Dont Engagements de garantie en faveur d'établissements de crédit | 13.438.132          | 13.782.958        |
| Dont Engagements d'achat                                          |                     |                   |
| <b>Engagements reçus</b>                                          | <b>4.860.806</b>    | <b>17.847.602</b> |
| Dont Engagements de financement reçus d'établissements de crédit  | 4.860.806           | 17.847.602        |
| Dont Engagements de garantie reçus d'établissements de crédit     |                     |                   |
| <b>Engagements sur contrats financiers à terme</b>                |                     |                   |
| Dont Contrats d'échange de taux d'intérêts (SWAPS)                |                     |                   |
| Dont Contrats de garantie de taux plafond (CAPS)                  |                     |                   |

## 4.3. Risques juridiques, réglementaires et fiscaux

### 4.3.1. Risques de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique

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

### 4.3.2. Faits exceptionnels et litiges

SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>, comme toute société foncière détenant des immeubles en vue de leur location, est exposée à des 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<sup>er</sup> 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. Le dit locataire, l'étude notariale Lasaygues preneur à bail de 886 m<sup>2</sup> sur les 2.101 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 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.

Un autre litige, concerne le second locataire de l'immeuble situé 142, boulevard Haussmann. Celui-ci a assigné en référé SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> en raison d'une mauvaise régulation de la température de ses bureaux par la climatisation de l'immeuble. La demande de la société correspondant à un montant total estimé de près de 1.000 K€. SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> conteste le montant de l'indemnité car les dysfonctionnements de la climatisation ont pour origine un mauvais cloisonnement des bureaux par la société concernée. 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. L'expertise est toujours en cours et une nouvelle réunion a eu lieu en janvier 2011.

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 8<sup>ème</sup>, ont un bail à échéance triennale, dit « 3/6/9 » qui leur permet à l'issue de chaque période de mettre fin au bail. Dans certains cas, à l'échéance du bail et en cas de refus de renouvellement par le bailleur, le locataire peut bénéficier d'une indemnité d'éviction.

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

La Société est également tenue de respecter de nombreuses réglementations spécifiques ou générales régissant, entre autres, l'urbanisme commercial, la construction ou la rénovation de bâtiments, la santé publique, la sauvegarde de l'environnement et la sécurité des personnes. Toute modification substantielle de ces réglementations est susceptible d'avoir un impact sur ses résultats d'exploitation et ses perspectives de développement.

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

### 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<sup>er</sup> janvier 2003. Au titre du régime SIIC, la Société bénéficie d'une exonération d'impôt sur les sociétés, sous condition de distribution, sur la partie de son bénéfice provenant de la location de ses immeubles, des plus-values réalisées sur les cessions d'immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières, et de certains dividendes.

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

- 85 % pour les opérations liées à la location des actifs ;
- 50 % pour les plus values sur cessions d'actifs ;
- 100 % pour les dividendes reçus de filiales SIIC.

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

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

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

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

Il est notamment précisé que suite à l'émission par SIIC de Paris de 15.476.190 actions nouvelles en date du 29 décembre 2010, en rémunération des apports de deux actifs par Société Foncière Lyonnaise, Réalia respecte le seuil maximal 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<sup>er</sup> janvier 2009, être détenus, directement ou indirectement, à hauteur de 60 % ou plus, par un ou plusieurs actionnaires agissant de concert (autres que d'autres sociétés SIIC).

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

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<sup>er</sup> janvier 2011, de l'ensemble des sociétés du Groupe SIIC de Paris, notamment de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>. Il est à noter que ce retour dans le régime SIIC s'effectue, pour SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>, sans incidence en termes d'exit tax. En effet, l'évolution des valeurs d'expertises au 31 décembre 2010 n'a pas permis l'acquisition, pour la Société, d'une quelconque plus-value fiscale sur l'exercice 2010.

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.



12, Boulevard Maiesherbes



## 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

La Société est contrôlée à 87,8 % par SIIC de Paris, elle-même 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. SIIC de Paris dispose de la majorité nécessaire pour contrôler la nomination des membres du Conseil d'administration. Le Conseil d'administration est actuellement composé de six administrateurs dont cinq sont liés à l'actionnaire de référence.

Néanmoins, des mesures ont été prises pour éviter toute suspicion de contrôle abusif, et concernent notamment la composition du Conseil d'administration qui comporte un administrateur indépendant, au sens du code de gouvernance Middlednext, représentant le plus important actionnaire minoritaire, à savoir Les Assurances Mutuelles Le Conservateur, membre du Conseil d'administration depuis 1986, ainsi que deux censeurs, chargés de veiller à la stricte application des statuts et prenant part aux délibérations du Conseil d'administration avec voix consultative.

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

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

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

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



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

### 4.5.1. Conséquences environnementales de l'activité

SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> n'est pas, en sa qualité de société de services, en position de risque environnemental direct. Comme décrit très précisément dans l'état du patrimoine, son patrimoine locatif propre est composé quasi-exclusivement de bureaux situés principalement dans Paris. Lors de toute nouvelle acquisition, la Société fait procéder à des diligences par ses propres experts et des experts indépendants, en plus des expertises réglementaires, pour s'assurer de l'état des immeubles notamment en matière d'amiante et de réseaux.

La politique de la Société, qui gère ses actifs immobiliers dans une optique de détention durable, est d'assurer un entretien régulier de son patrimoine et de l'amener progressivement aux meilleures normes de sécurité et de qualité environnementale. Les rénovations lourdes réalisées par SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>, associent refonte complète des espaces de travail, modernisation des réseaux, renforce-

ment de l'isolation, aménagement paysager des terrasses et des espaces extérieurs, intégration et ouverture sur l'environnement urbain.

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



## 4.6. Assurances et couverture des risques

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

Le Groupe SIIC de Paris assure chacun des immeubles de son patrimoine par une police tous dommages sur la base des valeurs de reconstruction à neuf. Afin d'adapter le plafond contractuel des garanties, une actualisation de la valeur de ces immeubles est fournie à chaque début d'exercice.

La Société a fait le choix de contrats multirisques couvrant toutes les éventualités possibles de dommages à son patrimoine y compris les catastrophes naturelles et les risques d'attentats et d'actes de terrorisme. La limitation contractuelle d'indemnité est de 19.900 K€ par sinistre pour les actifs suivants : 39, avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie, 141 et 142, boulevard Haussmann et 12, boulevard Malesherbes. La limitation contractuelle d'indemnité est de 49.900 K€ par sinistre pour l'actif situé 9, avenue Percier.

Concernant les travaux de rénovation - construction, le groupe SIIC de Paris a mis en place une couverture des risques liés à ce type d'opérations via un protocole d'assurances

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

SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> dispose également d'une garantie « Pertes de Loyers » pour son activité locative, qui couvre trois ans de loyers.

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

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

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

## 4.7. Revue des risques

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





# Chapitre 5. Informations concernant SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>

|                                                                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>5.1. Histoire et évolution de la Société</b> .....                                                       | 46 |
| 5.1.1. Raison sociale et nom commercial .....                                                               | 46 |
| 5.1.2. Lieu et numéro d'enregistrement .....                                                                | 46 |
| 5.1.3. Date de constitution et durée de vie .....                                                           | 46 |
| 5.1.4. Autres informations concernant SIIC de Paris 8 <sup>ème</sup> .....                                  | 46 |
| 5.1.5. Événements importants dans le développement<br>des activités de SIIC de Paris 8 <sup>ème</sup> ..... | 47 |
| <b>5.2. Investissements</b> .....                                                                           | 48 |
| 5.2.1. Principaux investissements réalisés au cours de l'exercice .....                                     | 48 |
| 5.2.2. Principaux investissements en cours et leur méthode de financement .....                             | 48 |
| 5.2.3. Stratégie d'investissements et engagements fermes .....                                              | 48 |



141, Boulevard Haussmann

# 5.1. Histoire et évolution de la Société

## 5.1.1. Raison sociale et nom commercial

La Société est dénommée « SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> ». Elle pourra également utiliser comme nom commercial le nom de « Société d'Investissements Immobiliers Cotée de Paris 8<sup>ème</sup> ».

## 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 « 338 100 076 RCS PARIS».

## 5.1.3. Date de constitution et durée de vie

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

## 5.1.4. Autres informations concernant SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>

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

SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> est une société anonyme de droit français. L'adresse de son siège social est :

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

### \_ LÉGISLATION RÉGISSANT LES ACTIVITÉS

SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> est une société anonyme régie par les dispositions du Code de commerce applicable aux sociétés commerciales.

SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> a été créée avec le statut de société immobilière pour le commerce et l'industrie (SICOMI). Son retrait d'agrément en tant qu'établissement de crédit est devenu effectif en janvier 2005.

La Société a opté pour le statut de Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC) en septembre 2003 avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2003. Les spécificités de son régime fiscal sont décrites dans l'annexe aux comptes.

Suite au non-respect, au 1<sup>er</sup> janvier 2010, du seuil de détention de 60 % par un actionnaire unique, il est prévu par l'article 208 C IV – Alinéa 2 du Code Général des Impôts une sortie temporaire du régime SIIC sur l'exercice 2010 pour SIIC de Paris. Se reporter également au paragraphe 4.3.4. « *Risques liés au régime SIIC* » pour plus de détails.





### 5.1.5. Événements importants dans le développement des activités de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>

**Juillet 1986** : Création de la Société.

**Avril 1999** : Franchissement du seuil de 33,33 % du capital par PHRV suivi d'une offre publique d'achat amicale qui se concrétise par la détention de 81,13 % du capital.

**Janvier 2003** : La Société devient une filiale à 82 % de ImmoBanque devenue SIIC de Paris, foncière cotée sur le compartiment B d'Euronext Paris suite au rachat de la participation de PHRV par SIIC de Paris.

**Septembre 2003** : Option pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2003.

**Avril 2004** : L'Assemblée Générale des Actionnaires adopte une nouvelle dénomination sociale, « Bail Saint-Honoré » devient la « Société d'Investissements Immobiliers Cotée de Paris 8<sup>ème</sup> » ou « SIIC de PARIS 8<sup>ème</sup> ».

**Juin 2005** : L'activité de crédit-bail est apportée avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2005, à Cofitem-Cofimur. SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> reçoit en échange 96.339 titres Cofitem-Cofimur.

**Mai 2006** : Prise de contrôle de SIIC de Paris et de ses filiales par le Groupe REALIA.

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

**Janvier 2011** : Retour au régime SIIC pour le Groupe SIIC de Paris et ses filiales cotées, du fait de la dilution en dessous du seuil de 60 % de l'actionnaire Realia suite à la prise de participation par Société Foncière Lyonnaise à hauteur de 30 % du capital de SIIC de Paris.



## 5.2. Investissements

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

#### \_ACQUISITIONS

Au cours de l'exercice 2010, SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> n'a procédé à aucune acquisition d'actifs.

#### \_CESSIONS

Au cours de l'exercice 2010, SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> n'a procédé à aucune cession d'actifs.

#### \_AUTRES INVESTISSEMENTS

Comme décrit au paragraphe 6.1.2. « *Activité technique* », au cours de l'exercice 2010, l'activité technique s'est ralentie compte tenu des précédentes rénovations effectuées sur le patrimoine et de la poursuite de l'ensemble des baux sur l'exercice.

SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> a ainsi effectué quelques travaux d'aménagements complémentaires dans les immeubles situés 39, avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie et 142, boulevard Haussmann pour un montant total de 98 K€ et quelques travaux d'agencement au 141, boulevard Haussmann pour 5 K€.

L'ensemble de ces investissements ont été financés sur la trésorerie de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>.

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

Les investissements auxquels pourrait procéder la Société sont ceux relatifs aux travaux de rénovation et de mise en valeur des immeubles. Ces investissements sont définis lors de l'élaboration du plan pluriannuel à 3 ans. Celui-ci est réalisé par SIIC de Paris et prévoit la réalisation de travaux de rénovation de manière récurrente dans les différents immeubles détenus par SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>.

Le montant total des investissements ainsi planifiés s'élève à 3.416 K€, dont 686 K€ en 2011, 1.752 K€ en 2012 et 978 K€ en 2013. Pour 2011, ces travaux vont concerner les immeubles situés 142, boulevard Haussmann et 9, avenue Percier.

Dans le cadre de travaux d'entretien prévus pour l'exercice 2010 ; qui concernaient principalement l'actif situé 9, avenue Percier et accessoirement les actifs situés 39, avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie et le 142, boulevard Haussmann, SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> s'était entendue sur un budget de 205 K€, auprès de son gestionnaire technique BNP Paribas REPM. Ainsi, dans les comptes sociaux de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>, la sous-rubrique « autres créances diverses » pour 309 K€ est exclusivement constituée du fond de roulement alloué à BNP Paribas REPM, le gestionnaire technique des immeubles du patrimoine.

Ces projets de travaux ne font pas encore l'objet d'engagements fermes ; néanmoins SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> prévoit de les financer intégralement par sa trésorerie disponible.

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

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

Concernant l'année à venir, SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> n'a pas, à la date d'émission du présent document, pris d'autres engagements fermes sur un quelconque investissement.

La stratégie de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> est expliquée plus en détails au paragraphe 6.6. du présent document de référence : « *Stratégie et vision d'entreprise* ».





142, Boulevard Haussmann

# Chapitre 6.

# Aperçu des activités

|                                                                                                               |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>6.1. Principales activités</b> .....                                                                       | 52 |
| 6.1.1. Activité patrimoniale .....                                                                            | 52 |
| 6.1.2. Activité technique.....                                                                                | 56 |
| 6.1.3. Activité de commercialisation.....                                                                     | 57 |
| 6.1.4. Activité locative .....                                                                                | 57 |
| <b>6.2. Principaux marchés</b> .....                                                                          | 61 |
| 6.2.1. Les marchés sur lesquels SIIC de Paris 8 <sup>ème</sup> intervient .....                               | 61 |
| 6.2.2. Le marché de bureaux en Île-de-France .....                                                            | 62 |
| <b>6.3. Évènements exceptionnels<br/>    ayant influencé l'activité</b> .....                                 | 63 |
| <b>6.4. Degré de dépendance de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup><br/>    à l'égard des baux commerciaux</b> ..... | 63 |
| <b>6.5. Position concurrentielle<br/>    de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup></b> .....                           | 63 |
| 6.5.1. Parmi les acteurs du marché de bureaux en Île-de-France.....                                           | 63 |
| 6.5.2. Au sein du compartiment SIIC .....                                                                     | 64 |
| <b>6.6. Stratégie et vision d'entreprise</b> .....                                                            | 65 |



## 6.1. Principales activités

SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> est une société foncière qui a pour principale activité la détention d'un patrimoine d'immeubles de bureaux en vue de leur location. Cette activité se décline de façon connexe par une activité technique et une activité de commercialisation portant sur les biens immobiliers du portefeuille.

SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> possède un patrimoine de 13.762 m<sup>2</sup>. Il est composé de 5 immeubles et d'un actif de parkings, tous situés dans le quartier central des affaires parisien, et constitué principalement de surfaces de bureaux. Grâce à un programme de rénovation dynamique mené depuis quelques années (2.101 m<sup>2</sup> rénovés en 2006, 1.139 m<sup>2</sup> rénovés en 2007 / 2008) et une commercialisation efficace (5.476 m<sup>2</sup> commercialisés en 2007, 3.381 m<sup>2</sup> en 2008, 308 m<sup>2</sup> en 2009 et 295 m<sup>2</sup> en 2010), le patrimoine présente au 31 décembre 2010, un taux de vacance nul. En dépit de la gestion active de son patrimoine, les loyers sont en légère inflexion de (1,3 %) à périmètre constant, et ce compte tenu de l'impact en année pleine de l'indexation négative 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 fait apparaître une répartition raisonnable du risque locatif et par conséquent, une exposition moins importante aux aléas économiques pouvant affecter certains secteurs.

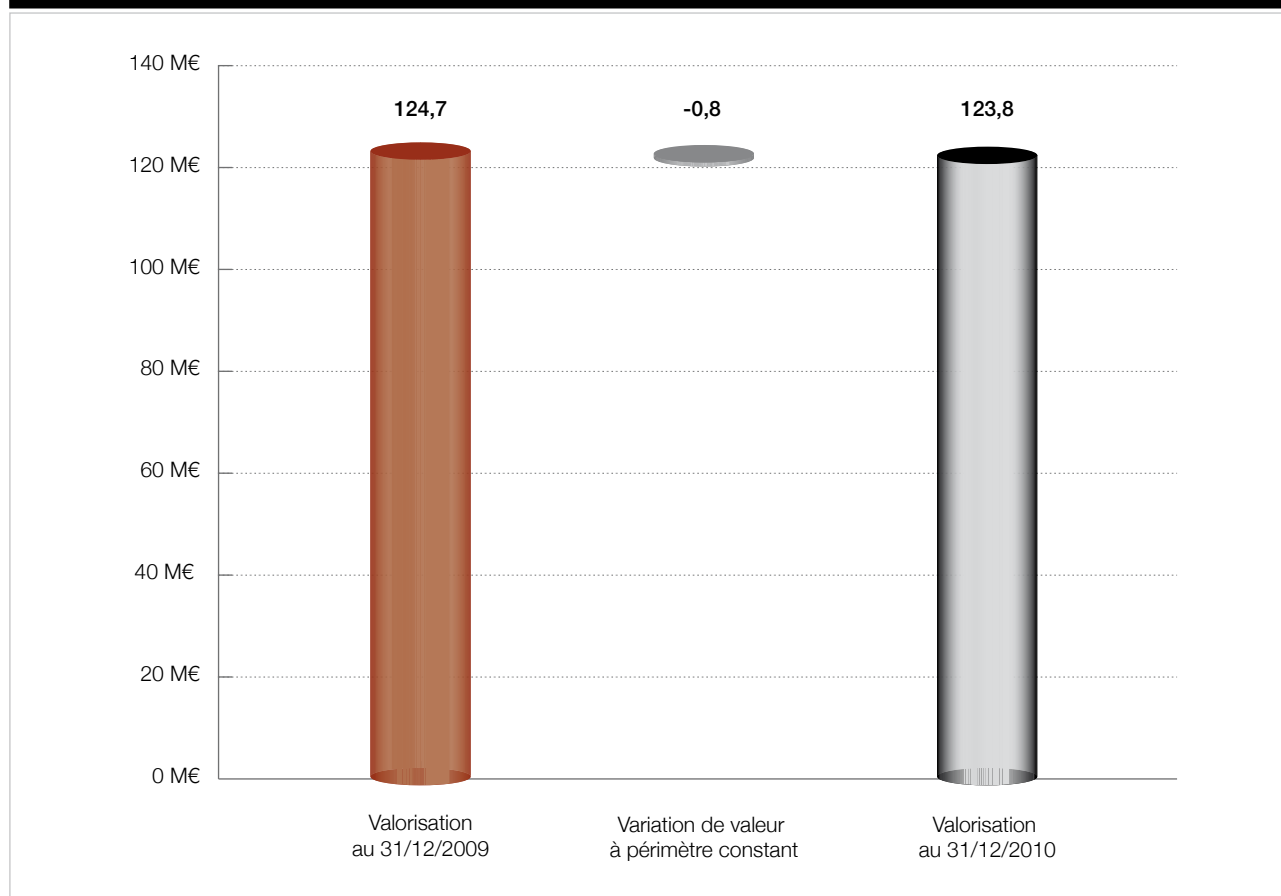
### 6.1.1. Activité patrimoniale

#### \_ VALORISATION DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2010, la valeur hors droits du patrimoine de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>, composé de 5 actifs immobiliers et 133 parkings, s'établit à 123,8 M€, selon les expertises réalisées par CB Richard Ellis.

La valorisation du patrimoine subit une légère baisse de (0,68 %) comparée à la valorisation au 31 décembre 2009. 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. Le taux moyen de capitalisation du patrimoine SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> a suivi également cette légère tendance à la baisse, passant ainsi de 5,82 % au 31 décembre 2009 à 5,44 % au 31 décembre 2010. Ce taux se situe dans la moyenne retenue par l'étude CBRE – Market view – Conjoncture immobilière du 4<sup>ème</sup> trimestre 2010 qui annonce pour les bureaux de la zone Paris Centre Ouest des taux de rendement locatif oscillant entre 4,75% et 6,00%.

**Table 11.** Évolution de la valeur du patrimoine de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> au cours de l'exercice 2010



Au cours de l'exercice 2010, SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> n'a procédé à aucune cession ou acquisition d'actifs.



## \_ RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE ET SECTORIELLE DU PATRIMOINE

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

Au 31 décembre 2010, les 13.762 m<sup>2</sup> du patrimoine de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> sont exclusivement situés dans le 8<sup>ème</sup> arrondissement, au cœur du Quartier Central des Affaires.

**Table 12.** Répartition géographique du patrimoine au 31 décembre 2010

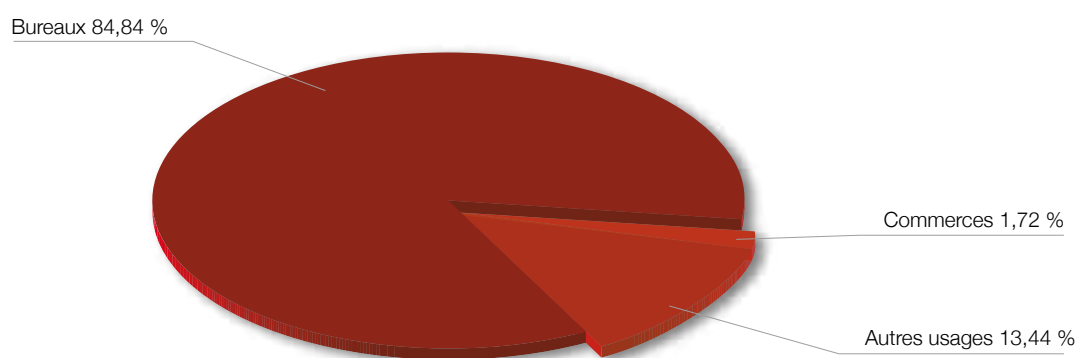




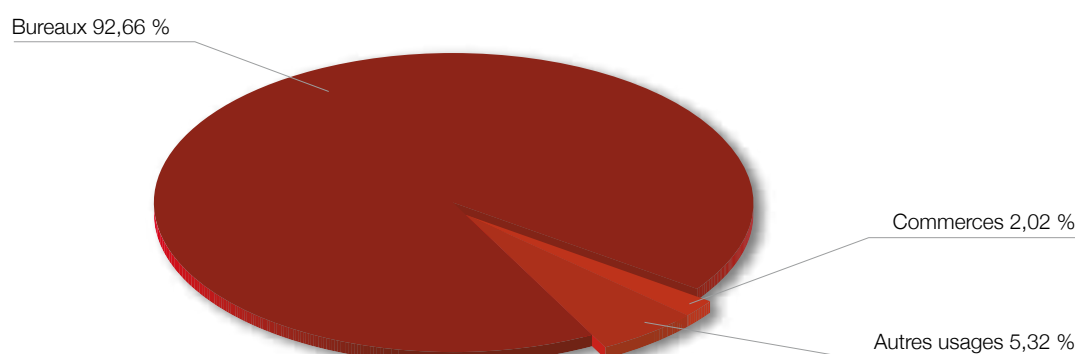
### RÉPARTITION SECTORIELLE

SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> confirme son positionnement de foncière spécialiste des actifs de bureaux avec 85 % des surfaces, soit 11.675 m<sup>2</sup>, et 93 % de la valeur représenté par cette typologie d'actif. Les surfaces de commerces restent très marginales avec 150 m<sup>2</sup> de l'actif situé l'actif situé 12, boulevard Malesherbes et 87 m<sup>2</sup> de l'actif situé 39, avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie. Enfin, la typologie « autres usages » correspond exclusivement à la partie à usage d'hôtel de l'actif situé au 12, boulevard Malesherbes.

**Table 13.** Répartition du patrimoine en pourcentage de la surface totale par typologie d'actif



**Table 14.** Répartition du patrimoine en pourcentage de la valeur totale par typologie d'actif <sup>(1)</sup>



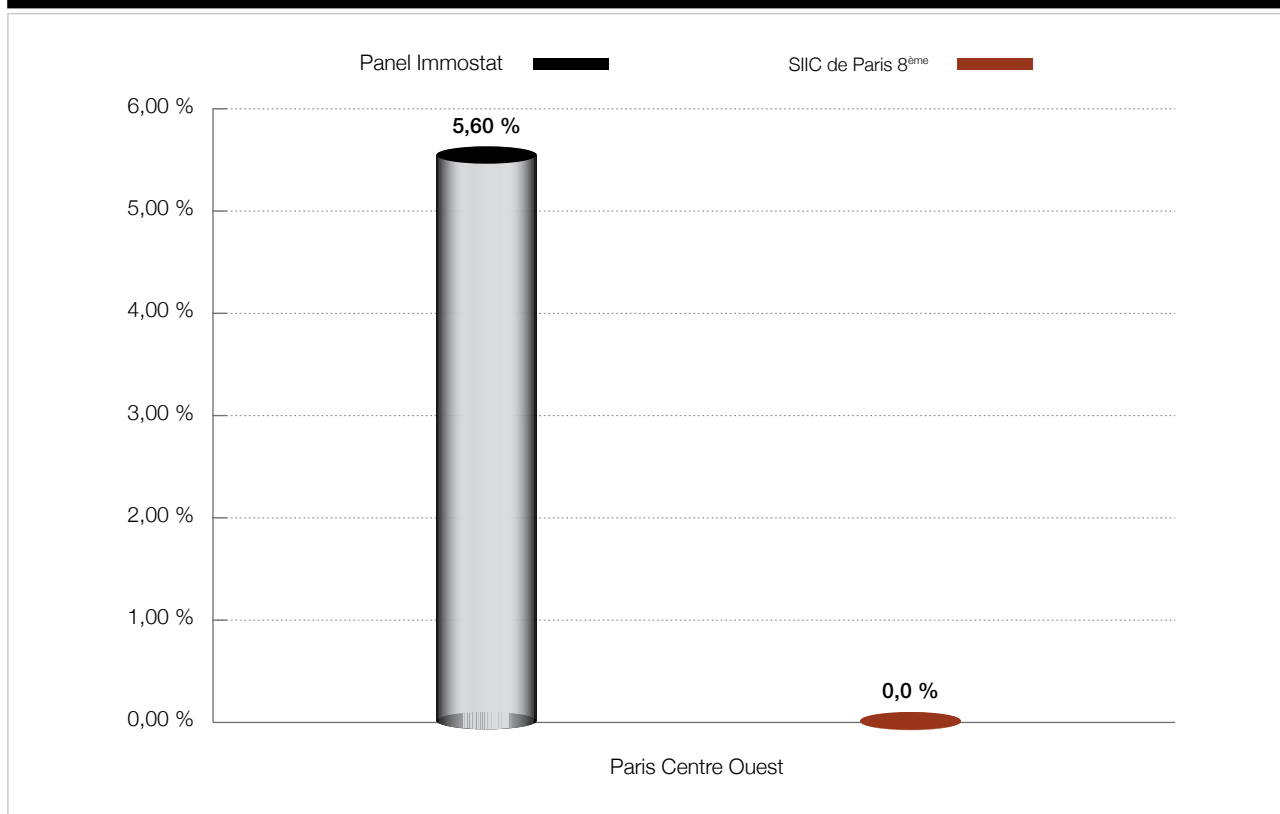
Note : (1) Par souci de cohérence, la valeur des parkings a été rattachée à la catégorie « Bureaux ».

## \_ TAUX DE VACANCE

Au 31 décembre 2010, le taux de vacance, en pourcentage de la surface totale, est nul. En effet, suite à la commercialisation au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2010 de 295 m<sup>2</sup> de surface vacante de l'immeuble situé au 39, avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie, le patrimoine de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> est entièrement loué.

D'après les analyses CBRE et les données du Panel Immostat à fin décembre 2010, la vacance pour la zone géographique de Paris Centre Ouest sur laquelle SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> intervient, s'établit à 5,60 % en moyenne.

**Table 15.** Comparaison du taux de vacance de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> au taux du marché



Source : CBRE et Panel Immostat – Market View Ile-de-France / France – Conjoncture Immobilière – 4<sup>ème</sup> trimestre 2010  
Données SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> hors vacance technique au 31 décembre 2010

## 6.1.2. Activité technique

### \_ 103 K€ INVESTIS EN 2010

Au cours de l'exercice 2010, l'activité technique s'est ralentie compte tenu des précédentes rénovations effectuées sur le patrimoine, de la poursuite de l'ensemble des baux sur l'exercice et d'un patrimoine entièrement loué.

Un total de 103 K€ ont été investis pour la rénovation du patrimoine de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> au cours de l'exercice 2010 avec :

- 65 K€ pour la création d'un bloc sanitaire et d'un contrôle d'accès au 142, boulevard Haussmann ;
- 32 K€ pour le remplacement d'équipement de climatisation et de chauffage au 39, avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie ;
- 5 K€ d'agencement au 141, boulevard Haussmann.



### 6.1.3. Activité de commercialisation

Au cours de l'exercice 2010, SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> a commercialisé 295 m<sup>2</sup> de surface vacante de l'immeuble situé au 39, avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie. Le 05 mars 2010, un bail de 9 ans dont 6 ans fermes a été signé avec une société de conseil pour un loyer annuel de 146,9 K€ soit environ 500 € / m<sup>2</sup>, conformément aux attentes du Groupe.

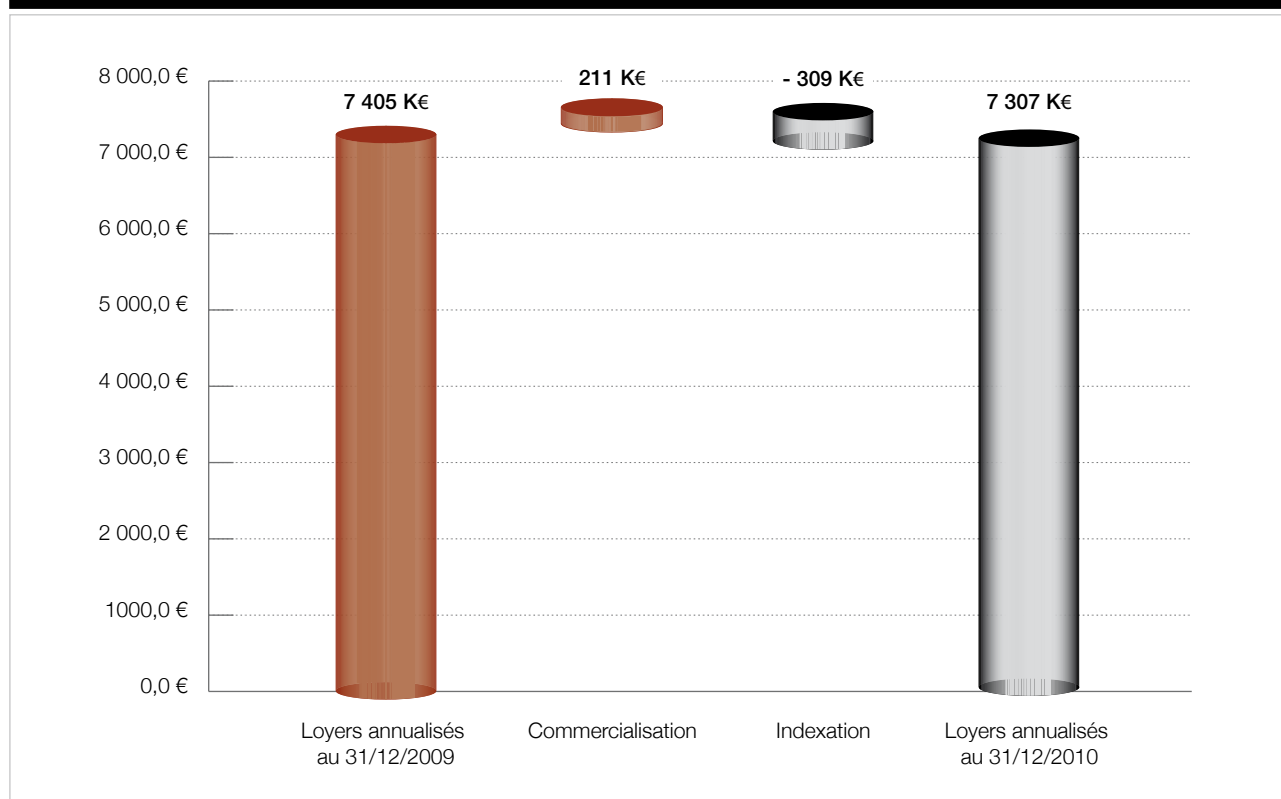
La commercialisation de cette surface est effective sur une base de loyer en légère baisse de (5,3 %) en comparaison des loyers annuels précédemment générés. Cet effet résulte de la dé-corrélation entre la valeur des loyers indexés et la valeur de marché. Dès lors que les surfaces sont re-commercialisées, les loyers appliqués se rapprochent des prix de marché et un écart peut apparaître.

### 6.1.4. Activité locative

#### \_ÉVOLUTION DES LOYERS

Le montant total annualisé des loyers au 31 décembre 2010 est de 7.307 K€, soit en légère inflexion de (1,3 %), en comparaison du montant total annualisé des loyers au 31 décembre 2009, de 7.405 K€. L'effet défavorable de l'indexation des loyers intervient pour (309 K€). La commercialisation de 295 m<sup>2</sup> au 39, avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie et le renouvellement du bail d'un locataire du 12, boulevard Malesherbes permet un gain de 211 K€ en base annualisée.

**Table 16.** Évolution des loyers en base annualisée



## VALEURS LOCATIVES

Au 31 décembre 2010, les valeurs locatives de marché des immeubles de bureaux détenus par SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> se maintiennent à des niveaux supérieurs à ceux constatés par CBRE - Panel Immostat pour la zone de Paris Centre Ouest, où se concentre le patrimoine :

- Pour les bureaux neufs ou restructurés, l'étude CBRE - Market view du 4<sup>ème</sup> trimestre 2010 retient une valeur moyenne de loyer de 513 €/m<sup>2</sup>, la valeur locative de marché des immeubles de bureaux détenus par SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> étant de 557 €/m<sup>2</sup>, le différentiel s'établit donc à 8,6% ;
- Pour les surfaces de seconde main : les immeubles détenus par SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> affichent une valeur locative de marché supérieure de 41 % à la valeur moyenne de 395 €/m<sup>2</sup> retenue pour la fin de l'année 2010.

Les valeurs locatives moyennes du patrimoine de bureaux s'établissent à 549 € par m<sup>2</sup>.

## \_ RÉPARTITION DES LOCATAIRES

Au 31 décembre 2010, le patrimoine de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> était occupé par un total de 27 locataires (33 baux) dont 4 locataires exclusifs de parkings, ce qui représente le renouvellement d'un bail et l'arrivée d'un nouveau locataire. En 2010, le premier locataire de la Société représente 14 % des loyers annuels, les 5 premiers locataires représentent 58 % des loyers annuels et enfin, les 10 premiers locataires représentent 77 % des loyers annuels.

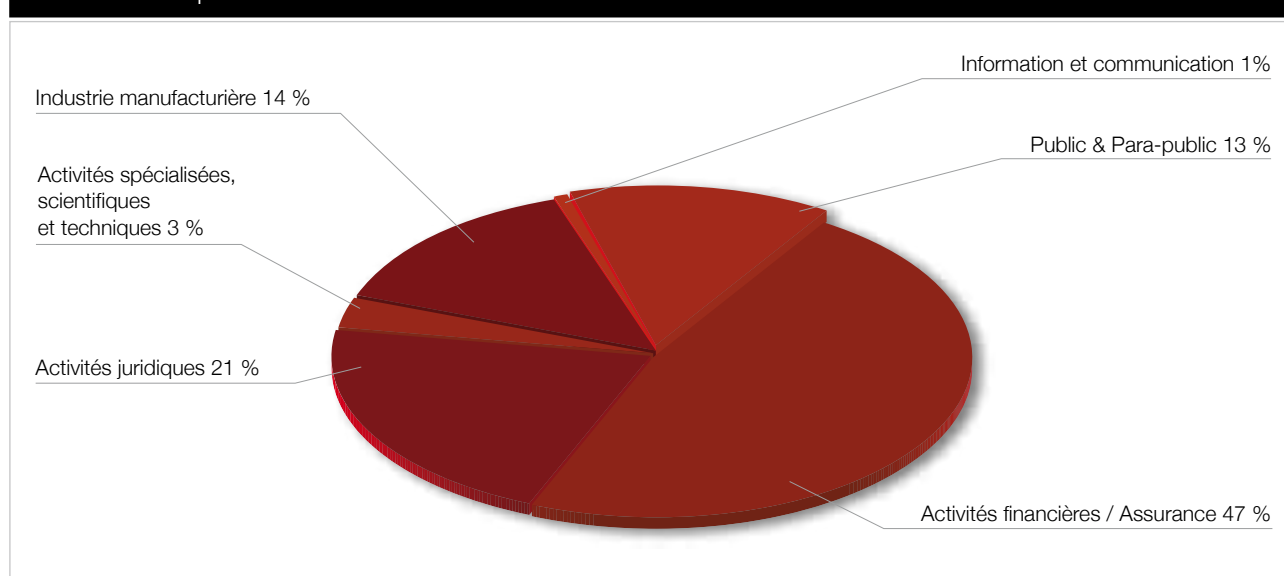
La répartition sectorielle des locataires de bureaux est représentée ci-après en pourcentage des loyers considérant les locataires de surfaces et donc hors locataires exclusifs de parkings. Concernant cette répartition, la localisation du patrimoine est déterminante :

les revenus locatifs sont majoritairement assurés par des entreprises exerçant leur activité dans le domaine des « activités financières / assurance » et le secteur juridique ; ces 2 secteurs représentant à eux seuls 68 % des revenus locatifs.

Toutefois le nombre élevé d'intervenants, fait apparaître une atomisation raisonnable du risque locatif et par là-même une moins grande exposition aux aléas économiques susceptibles d'affecter ces secteurs.

Les autres secteurs d'activité notables dans la répartition présentée ci-après sont ceux du public et parapublic pour 13 % et de l'industrie manufacturière pour 14 %.

**Table 17.** Répartition sectorielle des locataires de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>





24, Place Vendôme

### DURÉE DES BAUX

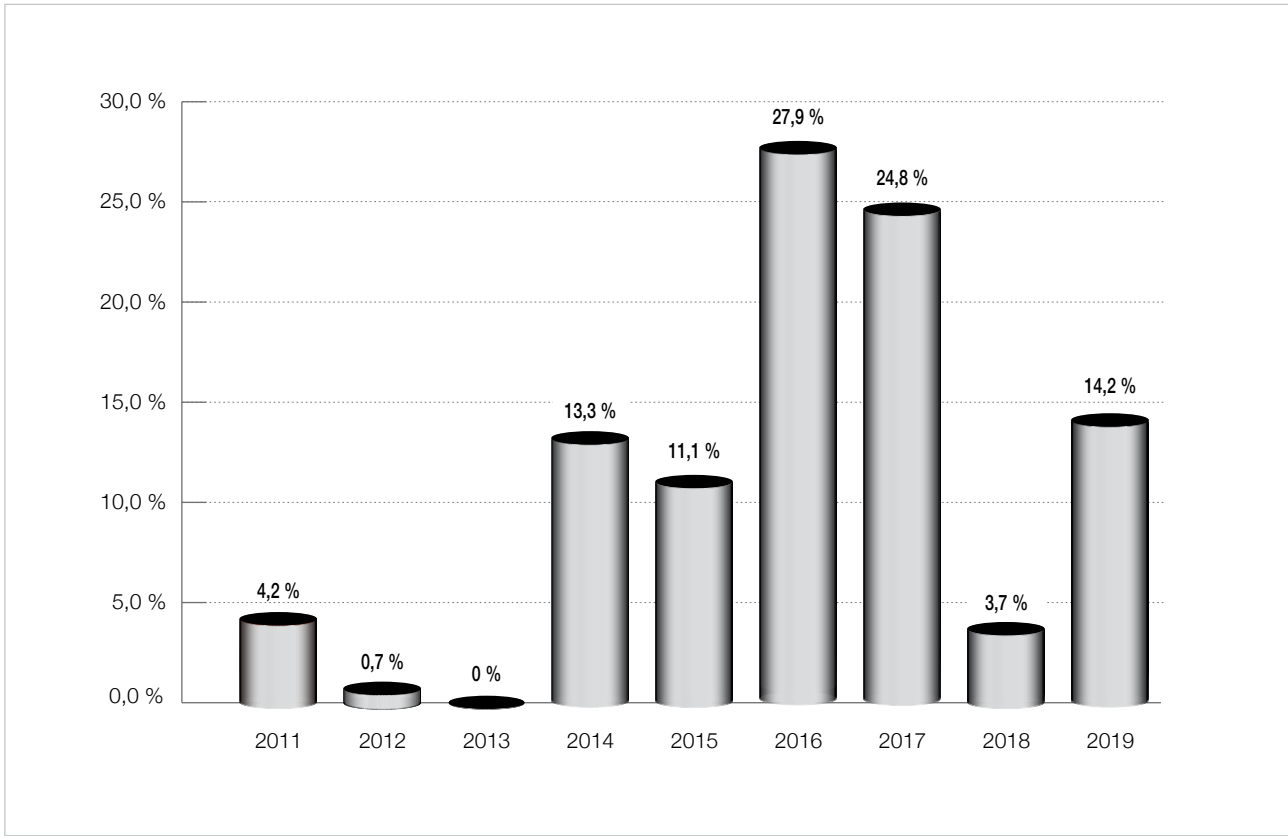
#### DATE DE FIN DES BAUX

L'étude précise des baux du portefeuille de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> fait ressortir une maturité moyenne de 5,7 années.

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

L'échéancier des dates de fin de baux fait apparaître des dates d'échéance de baux à long terme avec plus de 82 % des revenus locatifs de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> garantis au-delà de l'année 2014.

**Table 18.** Date de fin des baux de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>

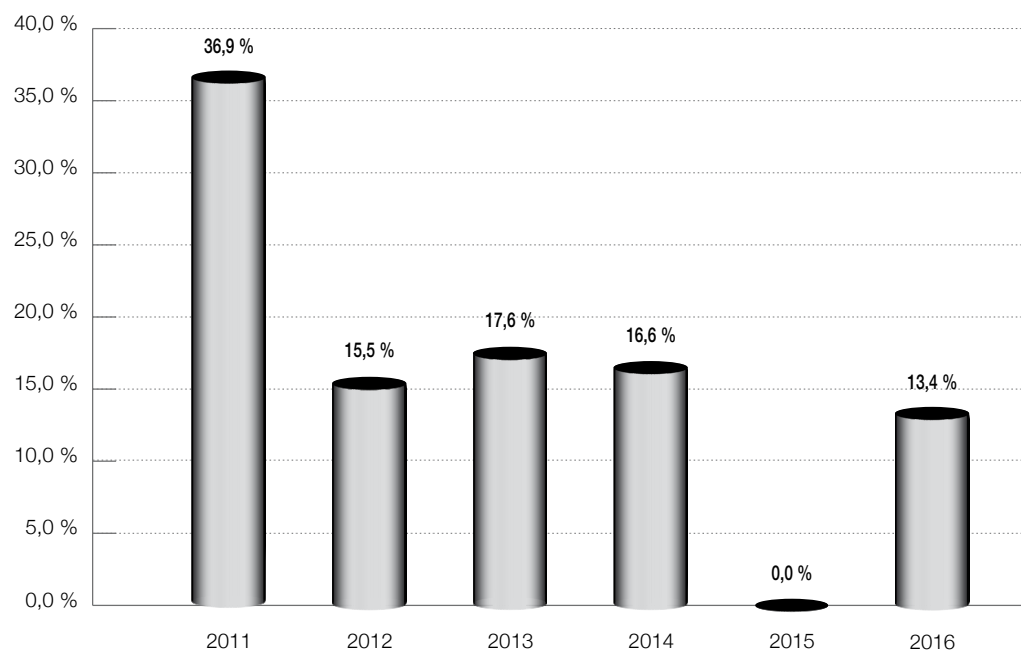




#### DATE DE PREMIÈRE ÉCHÉANCE POSSIBLE DES BAUX

L'échéancier des prochaines sorties potentielles, c'est-à-dire en fonction des prochaines échéances triennales ou postérieures selon les clauses spécifiques des baux, indique une échéance moyenne de 2,2 années. Ainsi, plus de 48 % des loyers sont sécurisés au-delà de 2012.

**Table 19.** Date de première échéance possible des baux de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>

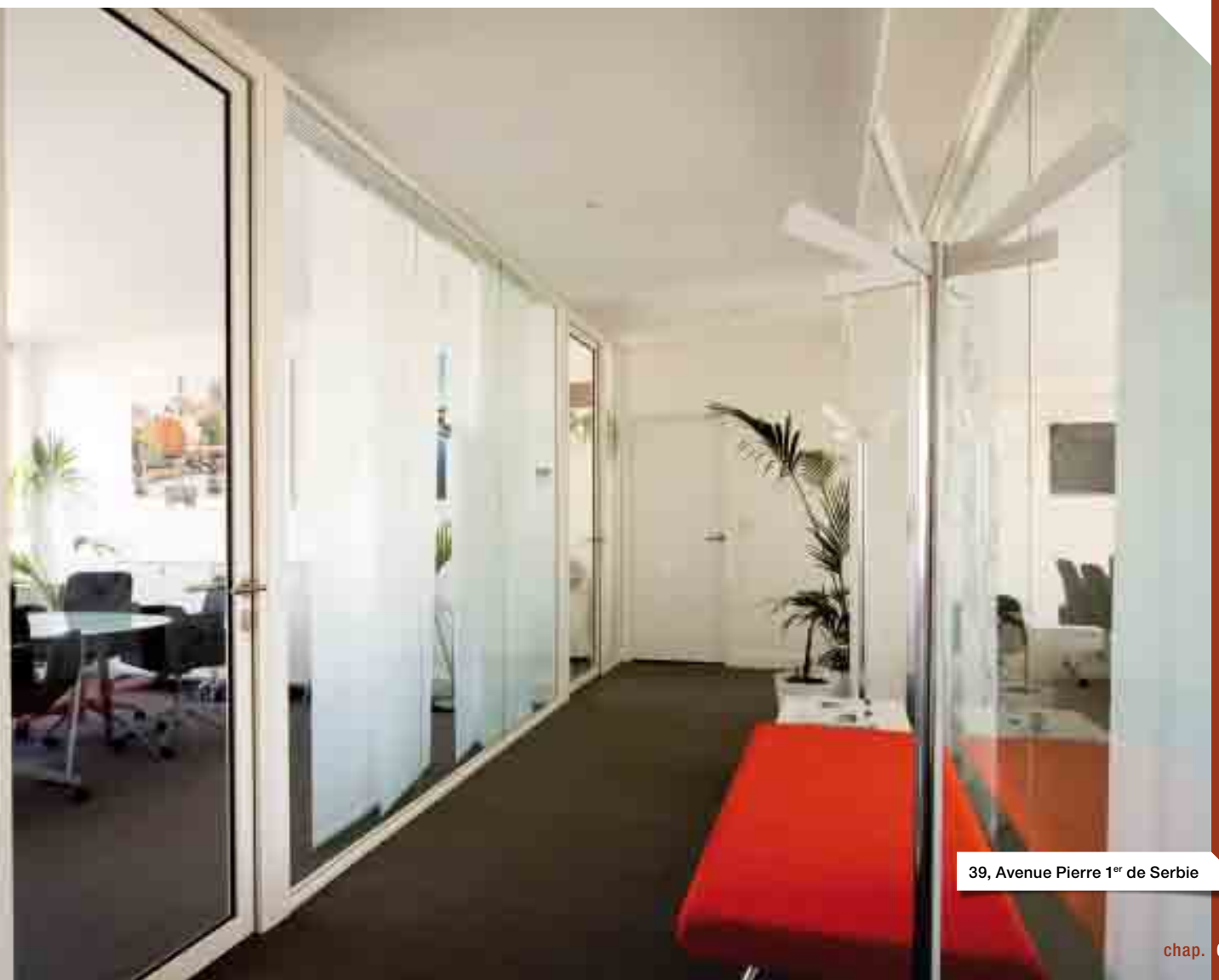
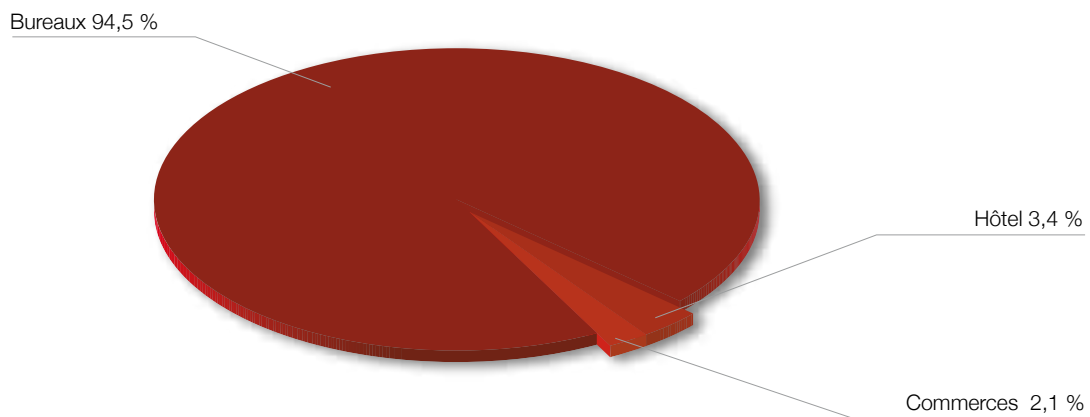


## 6.2. Principaux marchés

### 6.2.1. Les marchés sur lesquels SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> intervient

Les produits d'exploitation de la Société sont constitués à 99,7 % par les loyers et les charges refacturées aux locataires. En base annualisée, les loyers proviennent à 94,5 % de l'activité bureaux et plus marginalement, à hauteur de 3,4 % pour l'hôtellerie et 2,1 % pour les commerces.

Table 20. Répartition des loyers en base annualisée



## 6.2.2. Le marché de bureaux en Île-de-France

Comme le précise l'étude de CB Richard Ellis : « Market View : Conjoncture Immobilière, 4<sup>ème</sup> trimestre 2010 », les investissements en Île-de-France, toute typologie d'actifs confondue, ont progressé en 2010 à 8.276 M€, enrayant ainsi le processus de baisse entamé depuis 2008. Malgré l'assouplissement des conditions de financement, les investisseurs en fonds propres ont dominé le marché tout au long de l'année.

Concernant plus spécifiquement le marché des bureaux, la demande placée s'est élevée à 2,16 millions de m<sup>2</sup> soit une hausse de 15% par rapport à 2009. Mais les hausses attestent de fortes disparités selon la zone concernée avec notamment une proportion pour Paris de 43% de la demande placée francilienne, taux jamais atteint jusqu'ici. Après avoir baissé tout au long de l'année 2009, le loyer moyen pour les surfaces neuves - restructurées ou rénovées s'est raffermi

en 2010 avec une progression de 2,7 % pour la zone Paris intra-muros.

Cependant, les avantages commerciaux consentis aux preneurs restent toujours élevés avec en moyenne 1,5 à 2 mois de franchise de loyer par année d'engagement ferme.

Pour 2011, CBRE envisage, dans un contexte malgré tout incertain, une légère augmentation de la demande placée de bureaux en Ile-de-France qui se situerait entre 2,3 et 2,5 millions de m<sup>2</sup>, le stock d'offre restant stable avec un taux de vacance de l'ordre de 7% au global. Concernant plus précisément la zone Paris intra-muros où se concentre l'activité de la Société, CBRE anticipe une tension sur les produits comme les moyennes surfaces de qualité et les immeubles « prime ». Ces éléments laissent supposer une hausse des loyers faciaux qui pourrait bénéficier à la Société lors de commercialisations futures.

**Table 21.** Données concernant le marché immobilier

|                             | Transac-tions (m <sup>2</sup> ) | Evol. vs 2009 | Offre immédiate (m <sup>2</sup> ) | Evol. vs 2009 | Loyers Moyens | Evol. vs 2009 | Investis-sements (M€) | Evol. vs 2009 | Tx de vacance 2010* | Tx de va-cance 2009 * | Tx de rende-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 %                |
| 1 <sup>ère</sup> Couronne   | 313.166                         | (4,9%)        | 489.000                           | (10,6%)       | 208 €         | 3,0%          | 1.246                 | 425,7%        | na                  | 9,90%                 | 6,00% - 9,00%                  |
| 2 <sup>ème</sup> 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%                 |
| <b>TOTAL IDF</b>            | <b>2.160.513</b>                | <b>19,3%</b>  | <b>3.604.000</b>                  | <b>(0,6%)</b> | <b>307 €</b>  | <b>(1,3%)</b> | <b>8.276</b>          | <b>59,6%</b>  | <b>6,80 %</b>       | <b>6,8%</b>           | <b>na</b>                      |

Source : Immostat et CBRE (\*)



9, Avenue Percier

## 6.3. Évènements exceptionnels ayant influencé l'activité

Aucun évènement notable ou exceptionnel n'a influencé l'activité de la Société au cours de l'exercice 2010.

## 6.4. Degré de dépendance de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> à l'égard des baux commerciaux

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

Il est également rappelé que la vacance de surfaces, voir d'immeubles entiers, permet à la Société d'effectuer des travaux (réhabilitation, rénovation légère ou lourde) et d'amener progressivement son patrimoine aux plus hautes normes de qualité environnementale et aux meilleurs standards de confort et de sécurité souhaités par les grands utilisateurs.

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

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

## 6.5. Position concurrentielle de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>

Les conditions générales économiques et financières défavorables constatées au cours de l'exercice 2009 et la légère reprise en 2010 ont entraîné, pour la plupart des foncières, une stabilité des valeurs d'expertise au cours de l'exercice 2010. Cet effet a également touché le patrimoine du Groupe, mais ce dans une moindre mesure.

### 6.5.1. Parmi les acteurs du marché de bureaux en Île-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 8<sup>ème</sup> capitalise, au 15 novembre 2010, près de 113 millions d'euros soit 0,2 % du compartiment des SIIC et se situe à la 30<sup>ème</sup> place des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées, les 29 premières SIIC représentant 98,2 % de la capitalisation boursière du compartiment.

Néanmoins, SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> bénéficie de la taille du groupe SIIC de Paris. En effet, 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<sup>ème</sup> 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

Au 31 décembre 2010, la valeur hors droits du patrimoine de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>, composé de 5 actifs immobiliers et 133 parkings, s'établit à 123,8 M€, selon les expertises réalisées par CB Richard Ellis. Le patrimoine est situé exclusivement dans le quartier central des affaires parisien, et constitué principalement de surfaces de bureaux soit 93 % de la valeur représenté par cette typologie d'actif.

Il existe un nombre très limité de sociétés SIIC comparables à SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> par leur stratégie d'investissement, concentré sur les surfaces de bureaux situés dans Paris – Quartier Central des Affaires, ainsi que par la taille et la classe d'actifs de leur patrimoine. De fait, les SIIC les plus comparables à SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> sont Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> arrondissements, Immobilière Dassault et Affiparis.

Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> arrondissements dispose d'un patrimoine, d'une surface supérieure à 56.000 m<sup>2</sup>, composé principalement d'immeubles de bureaux situés dans les 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> arrondissements de Paris. Au 31 décembre 2010 :

- les loyers sont de 13,0 M€,
  - l'ANR est de 19,03 € par action.
- Source : Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 résultats annuels 2010 du 07 mars 2011*.

D'autres SIIC, comme Société Foncière Lyonnaise, possèdent un patrimoine plus important et sont plus proches du Groupe SIIC de Paris :

Société Foncière Lyonnaise détient un patrimoine de 20 actifs représentant près de 362.600 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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*).

## 6.6. Stratégie et vision d'entreprise

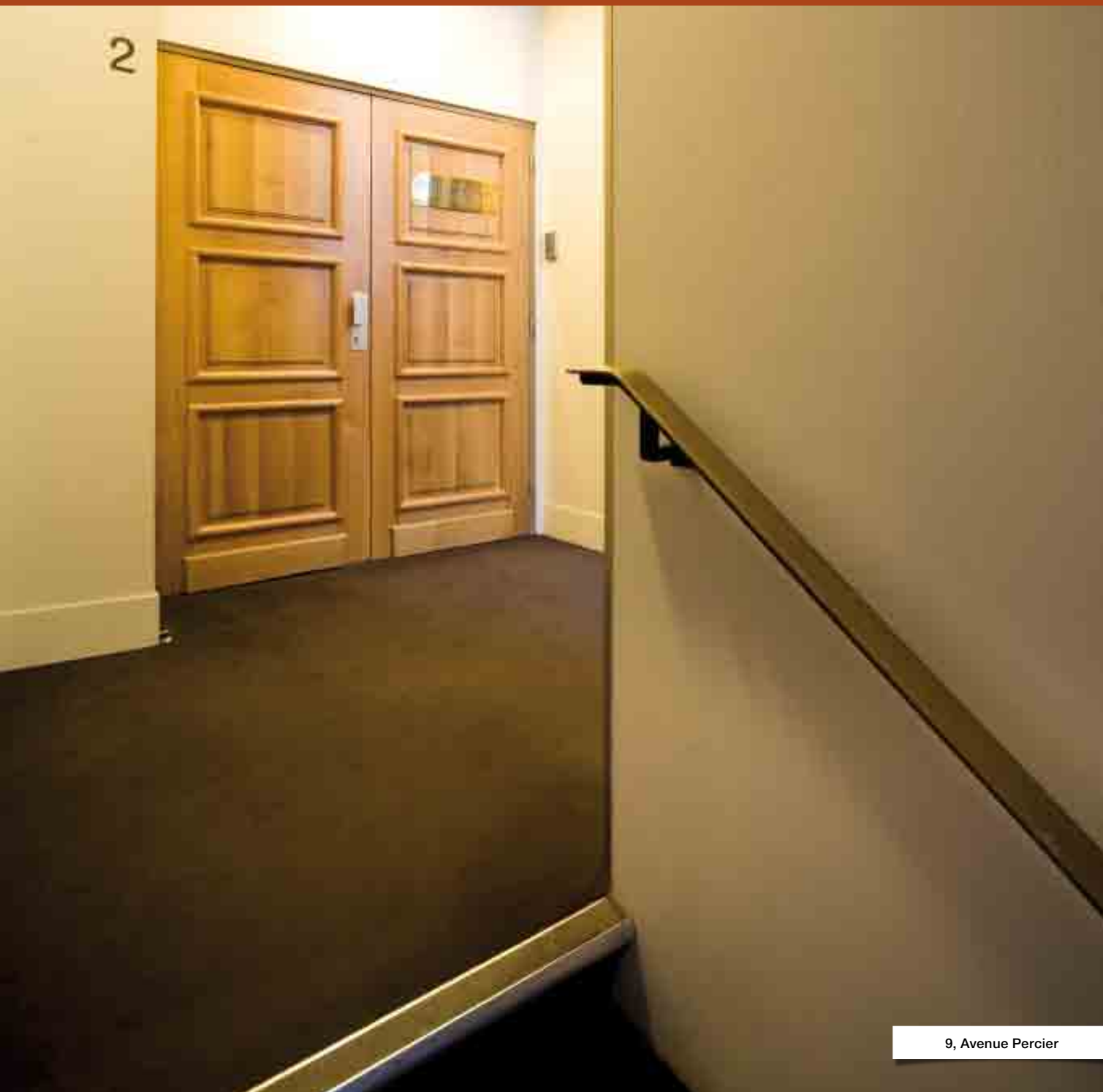
La Société continuera ses efforts pour valoriser au mieux son patrimoine et permettre par conséquent, une croissance régulière de la valorisation pour l'actionnaire via :

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



# Chapitre 7. Organigramme

|                                        |    |
|----------------------------------------|----|
| <b>7.1. Périmètre du groupe</b> .....  | 68 |
| <b>7.2. Principales filiales</b> ..... | 69 |



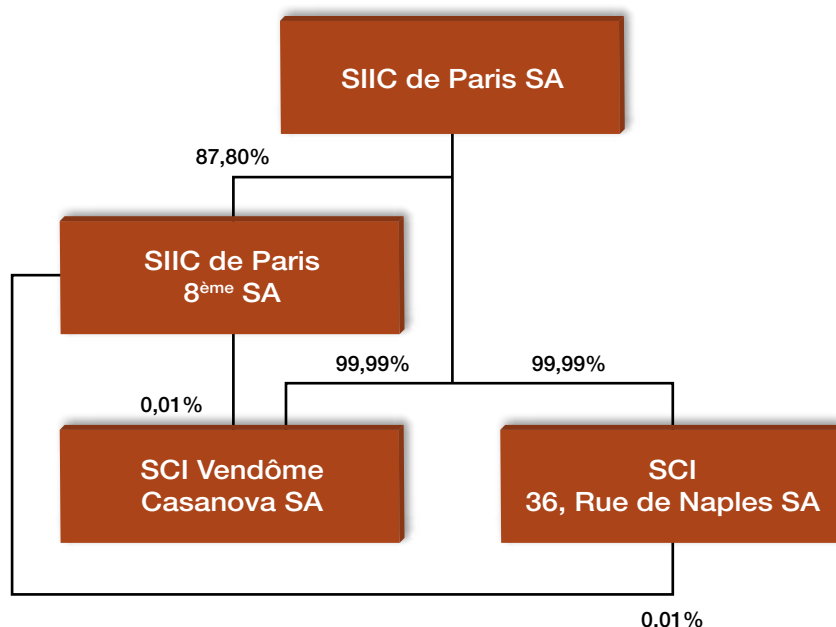
## 7.1. Périmètre du groupe

Au 31 décembre 2010, SIIC de Paris SA détient 87,80 % du capital de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> représentant 91,01 % des droits de vote, compte tenu de la détention propre de 353.041 actions par SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>, qui, conformément aux dispositions de l'article L. 225-210 du Code de commerce, ne donnent pas droit aux dividendes et sont privées de droits de vote. SIIC de Paris est une société d'investissements immobiliers cotée sur le compartiment B d'Euronext Paris.

SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> ne détient aucune filiale au 31 décembre 2010 mais détient néanmoins des participations de 0,01 % dans la SCI Vendôme Casanova et la SCI 36, rue de Naples. Ces sociétés arrêtent leurs comptes annuels au 31 décembre de chaque année. Les sièges sociaux des sociétés constituant le Groupe SIIC de Paris sont tous situés au 24, place Vendôme - 75001 Paris. SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> détient huit parts de la SCI Vendôme Casanova et une part de la SCI 36 Rue de Naples.

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

**Table 22.** Organigramme juridique du Groupe SIIC de Paris au 31 décembre 2010





24, Place Vendôme

Pour mémoire, il est rappelé que :

- En janvier 2003, SIIC de Paris a acquis auprès de PHRV, ancien actionnaire de référence, la participation de 82,00 % que cette dernière détenait dans SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>.
- 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<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup>, s'est ainsi totalement désengagé du capital de celle-ci.

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.

Des précisions concernant les conventions réglementées valables entre SIIC de Paris et SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> sont disponibles au Chapitre 19. « *Opérations avec des apparentés* ». Celles-ci concernent notamment le contrat de prêt de 17.000 K€ avec la société SIIC de Paris SA et le contrat de prestation de services avec la société SIIC de Paris SA.

## 7.2. Principales filiales

Les participations de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> ont toutes la même activité, à savoir la détention à long terme d'immeubles aux fins de location :

- La SCI 36, rue de Naples détient un immeuble de 2.252 m<sup>2</sup> à cette adresse qui a été totalement rénové et loué à compter du 15 décembre 2007 sur la base d'un bail de 9 ans dont 6 ans fermes.
- La SCI Vendôme Casanova est propriétaire d'un immeuble situé 22-24, Place Vendôme et 31-33, rue Danièle Casanova constitué de 2.150 m<sup>2</sup> de bureaux et 184 m<sup>2</sup> de commerces en pied d'immeuble. L'intégralité des surfaces est louée, essentiellement à la société Van Cleef et Arpels sur la base d'un bail ferme de 9 ans.

# Chapitre 8. Propriétés immobilières, usines et équipements

|                                                                                                                      |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>8.1. Propriétés immobilières louées</b> .....                                                                     | 72 |
| 8.1.1. Détails des cessions et acquisitions des 5 dernières années .....                                             | 73 |
| <b>8.2. Facteurs environnementaux<br/>pouvant influencer l'utilisation<br/>des immobilisations corporelles</b> ..... | 73 |



## 8.1. Propriétés immobilières louées

Le patrimoine du Groupe SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> totalise 13.762 m<sup>2</sup> répartis sur 6 actifs, y compris 1 actif de parkings, dont le détail est indiqué ci-après. La valeur totale s'établit à 123,8 M€ hors droits au 31 décembre 2010.

### \_ EXPERTISES IMMOBILIÈRES

L'ensemble du patrimoine de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>, fait l'objet, au 31 décembre et au 30 juin de chaque année d'une expertise par le Cabinet d'expertise immobilière indépendant CB Richard Ellis. Le dernier rapport d'expertise remis par CB Richard Ellis à la Société a été établi en date du 31 décembre 2010 en vue d'informer le Conseil d'administration. Ce rapport est disponible au Chapitre 23 du présent Document de Référence.

Les expertises ont été réalisées conformément aux recommandations du CESR de février 2005, ainsi que dans le respect de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière (version 3 – Juin 2006), et du Red Book version 6 de la RICS, avec une fréquence semestrielle, et ce depuis le 30 juin 2006.

Dans le cadre de la campagne d'expertises au 31 décembre 2010, un échantillon de 2 actifs a fait l'objet de visites complètes (intérieur et extérieur), comme à chaque semestre,

Afin que l'intégralité du patrimoine fasse l'objet d'une visite complète dans un délai maximum de 2 ans, comme à chaque semestre, un échantillon d'actifs fait l'objet de visites complètes (intérieur et extérieur). Parmi les 8 actifs visités du Groupe SIIC de Paris, 2 font partie du patrimoine de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> :

- 142, boulevard Haussmann,
- Parking situé Boulevard Haussmann.

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 8<sup>ème</sup>, au 31 décembre 2010 d'un montant de 130.200.690 euros, et à une valeur vénale nette totale du portefeuille immobilier de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>, au 31 décembre 2010, d'un montant de 123.844.000 euros.

SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> 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).

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 23.** Taux de rendement initial et taux de capitalisation selon la classe d'actifs

|              | Paris Intra Muros         |                        |
|--------------|---------------------------|------------------------|
|              | Taux de rendement initial | Taux de capitalisation |
| Bureaux      | 5,38 %                    | 5,47 %                 |
| Hôtel        | 3,57 %                    | 4,20 %                 |
| Parkings     | 10,54 %                   | 12,70 %                |
| <b>Total</b> | <b>5,29 %</b>             | <b>5,44 %</b>          |



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

Concernant l'année à venir, les organes de Direction de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> n'ont pas, à la date d'émission du présent document, pris d'engagement ferme sur un quelconque investissement en ce qui concerne l'acquisition de nouveaux actifs.

#### \_ PATRIMOINE DE SIIC DE PARIS 8<sup>ÈME</sup>

Au 31 décembre 2010 le patrimoine de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> se compose comme suit :

**Table 24. Patrimoine immobilier de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> au 31 décembre 2010**

| Immeuble                                    | Code Postal | Ville | Bureaux (m <sup>2</sup> ) | Commerces (m <sup>2</sup> ) | Résidentiel (m <sup>2</sup> ) | Autres usages (m <sup>2</sup> ) | Parkings (unités) | Surface totale (m <sup>2</sup> ) |
|---------------------------------------------|-------------|-------|---------------------------|-----------------------------|-------------------------------|---------------------------------|-------------------|----------------------------------|
| Parkings Haussmann                          | 75008       | Paris |                           |                             |                               |                                 | 70                | na                               |
| 9, avenue Percier                           | 75008       | Paris | 5 844                     |                             |                               |                                 | 8                 | 5.844                            |
| 12, boulevard Malesherbes                   | 75008       | Paris |                           | 150                         |                               | 1.850                           |                   | 2.000                            |
| 39, avenue Pierre 1 <sup>er</sup> de Serbie | 75008       | Paris | 2.404                     | 87                          |                               |                                 | 21                | 2.491                            |
| 141, boulevard Haussmann                    | 75008       | Paris | 1 326                     |                             |                               |                                 | 6                 | 1.326                            |
| 142, boulevard Haussmann                    | 75008       | Paris | 2.101                     |                             |                               |                                 | 28                | 2.101                            |
| <b>Total</b>                                |             |       | <b>11.675</b>             | <b>237</b>                  | <b>0</b>                      | <b>1.850</b>                    | <b>133</b>        | <b>13.762</b>                    |

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

Au cours des 5 derniers exercices, la Société n'a réalisé aucune acquisition et n'a réalisé qu'une seule cession, celle d'un actif de bureaux, au cours de l'exercice 2008, représentant 5.390 m<sup>2</sup> et 42 parkings, situé 60-62, rue d'Hauteville.

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

A la connaissance de la Société, aucun facteur de nature environnementale n'a eu ou n'est susceptible d'influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, les opérations de la Société.

Se reporter également au paragraphe 4.5.1 du présent document de référence « *Conséquences environnementales de l'activité* ».

# Chapitre 9. Examen de la situation financière et du résultat

|                                                                                                  |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>9.1. Situation financière</b> .....                                                           | 76 |
| <b>9.2. Résultat d'exploitation</b> .....                                                        | 79 |
| 9.2.1. Facteurs importants influant sur le revenu d'exploitation .....                           | 80 |
| 9.2.2. Changements importants du chiffre d'affaires net<br>ou des produits nets .....            | 80 |
| 9.2.3. Risque de nature gouvernementale, économique,<br>budgétaire, monétaire ou politique ..... | 80 |



## 9.1. Situation financière

**Table 25.** Compte de résultats annuels sociaux de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>

(En milliers d'euros)

|                                                               | 31/12/2010   | 31/12/2009   |
|---------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>                                | <b>8.761</b> | <b>8.373</b> |
| <b>Produits sur opérations de location simple</b>             | <b>8.742</b> | <b>8.350</b> |
| Dont Loyers nets                                              | 6.881        | 7.065        |
| Dont Charges refacturées                                      | 1.280        | 1.117        |
| Dont Autres produits                                          | 32           | 34           |
| Dont Reprise provisions sur créances douteuses                | 549          | 135          |
| Dont Reprise provisions pour risques et charges               |              |              |
| <b>Autres reprises de provisions pour risques et charges</b>  | <b>16</b>    | <b>20</b>    |
| <b>Autres produits d'exploitation</b>                         | <b>3</b>     | <b>3</b>     |
| <b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>                                 | <b>3.495</b> | <b>3.892</b> |
| <b>Charges sur opérations de location simple</b>              | <b>2.675</b> | <b>2.883</b> |
| Dont Charges refacturables                                    | 1.235        | 1.112        |
| Dont Charges non refacturables                                | 75           | 70           |
| Dont Charges sur créances douteuses                           | 457          | 681          |
| Dont Dotations aux amortissements                             | 907          | 935          |
| Dont Autres charges                                           | 0            | 85           |
| <b>Autres dotations de provisions pour risques et charges</b> | <b>.</b>     | <b>.</b>     |
| <b>Charges générales d'exploitation</b>                       | <b>820</b>   | <b>1.010</b> |
| Dont Frais de personnel                                       |              |              |
| Dont Autres frais administratifs                              | 211          | 400          |
| Dont Impôts, taxes et versements assimilés                    | 20           | 16           |
| Dont Dotations aux amortissements et provisions               | 16           | 20           |
| Dont Management fees versés                                   | 533          | 533          |
| Dont Jetons de présence versés                                | 40           | 40           |
| Dont Autres charges d'exploitation                            | 0            | 1            |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>                                | <b>5.266</b> | <b>4.481</b> |



142, Boulevard Haussmann

|                                                                     |              |              |
|---------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>PRODUITS FINANCIERS</b>                                          | <b>150</b>   | <b>220</b>   |
| Dont Intérêts & produits assimilés                                  | 115          | 28           |
| Dont Produits nets sur instruments financiers                       |              |              |
| Dont Produits nets sur cessions de VMP                              | 35           | 192          |
| Dont Dividendes reçus                                               |              |              |
| <b>CHARGES FINANCIÈRES</b>                                          | <b>393</b>   | <b>657</b>   |
| Dont Intérêts & charges assimilées                                  | 393          | 657          |
| Dont Intérêts et charges sur instruments financiers (swaps et caps) |              |              |
| Dont Charges nettes sur cession de titres                           |              |              |
| <b>RÉSULTAT FINANCIER</b>                                           | <b>(243)</b> | <b>(437)</b> |
| <b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>                                       |              |              |
| Dont Produits de cession d'immeubles de placement                   |              |              |
| Dont Produits de cession de titres de participation                 |              |              |
| Dont Boni de liquidation                                            |              |              |
| Dont Autres produits exceptionnels                                  |              |              |
| <b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>                                      |              | <b>13</b>    |
| Dont Charges sur cessions d'immeubles de placement                  |              |              |
| Dont Charges sur cession de titres de participation                 |              |              |
| Dont Autres charges exceptionnelles                                 |              | 13           |
| <b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>                                        |              | <b>(13)</b>  |
| <b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT</b>                                         | <b>5.023</b> | <b>4.031</b> |
| Impôt sur les bénéfices                                             | (1.669)      | (515)        |
| <b>RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE</b>                                   | <b>3.354</b> | <b>4.546</b> |



#### RÉSULTAT D'EXPLOITATION

Le résultat d'exploitation est en hausse de 17,5 %, et ce malgré une réduction de (2,6 %) des loyers nets. En effet, la réduction des charges sur créances douteuses à (457 K€) contre (681 K€) et des autres frais administratifs à (211 K€) contre (400 K€) cumulée à l'augmentation des reprises de provisions sur créances douteuses de 135 K€ à 549 K€, suite au règlement de litiges clients au cours de l'exercice 2010, ont permis de générer un résultat d'exploitation de 5.266 K€ en 2010.

#### RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier ressort à (243 K€) au 31 décembre 2010 contre (437 K€) au 31 décembre 2009, soit une réduction de près de (44 %). En dépit de la baisse des produits financiers, le résultat financier s'améliore notablement du fait de la diminution de la charge financière due à la forte baisse des taux d'intérêts sur la période. L'endettement de la Société étant intégralement contracté à taux variable, elle bénéficie totalement de cette baisse des taux. Ainsi 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 %.

Cette baisse de la charge financière s'explique également par l'effet en année pleine du remboursement en juin 2009, de l'emprunt LCF / Natixis contracté en janvier 2000.

#### RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> n'a pas réalisé d'opérations exceptionnelles en 2010.

#### IMPÔTS SUR LES SOCIÉTÉS

Du fait de la suspension du régime SIIC, au 31 décembre 2010, la Société n'est plus soumise au calcul d'un résultat fiscal distinguant un secteur exonéré et un secteur taxable. Ainsi elle a calculé sa charge d'impôt sur les sociétés au régime de droit commun à partir d'un montant de résultat fiscal qui s'élève, avant imputation des déficits reportables 2009, émanant du secteur taxable, à 4.969 K€.

Après imputation de ce déficit 2009 du secteur taxable pour (49 K€), l'assiette de calcul de l'impôt s'établit à 4.920 K€ dont il résulte une charge d'impôt de (1.669 K€) porté au compte de résultat à la rubrique « Impôt sur les Sociétés ».

#### RÉSULTAT NET

Les comptes annuels de l'exercice 2010 font ressortir un résultat net après impôts de 3.354 K€ à comparer à 4.546 K€ pour l'exercice 2009. Le résultat net est en baisse de (26 %) par rapport à l'exercice 2009, et ce essentiellement compte tenu de l'imposition au régime de droit commun suite à la sortie temporaire du régime SIIC pour l'exercice 2010.

## 9.2. Résultat d'exploitation

### PRODUITS ET CHARGES SUR OPÉRATIONS DE LOCATION SIMPLE

Le chiffre d'affaires de 8.161 K€, constitué exclusivement des loyers et des provisions sur charges sur opérations de location simple, est à comparer au chiffre d'affaires constaté au 31 décembre 2009, qui s'élevait à 8.182 K€. Il en résulte une stabilité du chiffre d'affaires de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> au cours des deux derniers exercices, l'effet négatif de l'indexation des loyers ayant été compensé par la commercialisation d'une surface de 295 m<sup>2</sup> au 39, avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie, et l'effet en année pleine des commercialisations de 2009.

Suite au règlement d'un litige, les charges sur créances douteuses passent de 681 K€ à 457 K€ ; les litiges sont décrits en détails au paragraphe 4.3.2. « *Faits exceptionnels et litiges* ».

**Table 26.** Produits et charges sur opérations de location simple

(Montant en Euros)

|                                                                              | 31/12/2010       | 31/12/2009       |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Produits sur opérations de location simple</b>                            | <b>8.742.215</b> | <b>8.370.178</b> |
| Dont Loyers                                                                  | 6.881.205        | 7.065.123        |
| Dont Produits divers                                                         | 31.818           | 33.582           |
| Dont Charges remboursées                                                     | 1.280.139        | 1.117.095        |
| Dont Résultat bénéficiaire des SCI                                           | 11               | 13               |
| Dont Reprises de provisions sur actifs                                       |                  |                  |
| Dont Reprises de provisions sur créances                                     | 549.042          | 134.564          |
| Dont Reprises des provisions pour risques, charges et travaux sur patrimoine | 0                | 19.800           |
| <b>Charges sur opérations de location simple</b>                             | <b>2.674.903</b> | <b>2.886.510</b> |
| Dotations aux amortissements et provisions                                   | 907.203          | 934.797          |
| Dont Dotations aux amortissements des immobilisations                        | 907.203          | 934.797          |
| Dont Dotations aux amortissements des frais d'acquisition                    |                  |                  |
| Dont Dotations aux provisions sur actifs                                     |                  |                  |
| <b>Charge de créances douteuses</b>                                          | <b>456.829</b>   | <b>680.713</b>   |
| <b>Autres charges</b>                                                        | <b>1.310.871</b> | <b>1.271.000</b> |
| Dont Charges refacturables                                                   | 1.235.495        | 1.112.153        |
| Dont Autres charges                                                          | 75.376           | 158.847          |
| Dont Travaux                                                                 |                  |                  |



24, Place Vendôme

## PRODUITS ET CHARGES GÉNÉRALES D'EXPLOITATION

Les autres frais administratifs sont en baisse de 44 % suite à un moindre recours aux « Services Extérieurs » ; en effet de nombreux frais avaient été engagés en 2009 dans le cadre du respect de la réglementation SIIC lié au seuil de détention de 60 %.

Le poste « Autres – Divers », de l'exercice 2010, est très sensiblement égal à celui de l'exercice 2009, compte tenu de la récurrence des montants des principaux postes qui le constituent, à savoir les management fees de 533 K€ par an et les jetons de présence de 39,6 K€ par an.

**Table 27.** Produits et charges générales d'exploitation

(Montant en Euros)

|                                                 | 31/12/2010     | 31/12/2009     |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Autres produits d'exploitation</b>           | <b>2.735</b>   | <b>3.197</b>   |
| Dont Divers                                     | 2.735          | 3.197          |
| <b>Frais de personnel</b>                       |                |                |
| Dont Salaires                                   |                |                |
| Dont Charges sociales                           |                |                |
| Dont Dotations aux provisions pour retraite     |                |                |
| <b>Autres frais administratifs</b>              | <b>231.507</b> | <b>412.706</b> |
| Dont Impôts et taxes                            | 20.139         | 27.557         |
| Dont Services extérieurs                        | 211.368        | 385.149        |
| <b>Autres - Divers</b>                          | <b>588.210</b> | <b>592.952</b> |
| Dont Management fees versés                     | 533.000        | 533.000        |
| Dont Jetons de présence versés                  | 39.600         | 39.600         |
| Dont Dotations aux amortissements et provisions | 15.600         | 19.800         |
| Dont Autres charges d'exploitation              | 10             | 552            |

### 9.2.1. Facteurs importants influant sur le revenu d'exploitation

Hor mis les facteurs influant le chiffre d'affaires développés ci-après, les facteurs influant le plus significativement le revenu d'exploitation sont la baisse des charges sur créances douteuses qui passent de (681 K€) à (457 K€) et l'augmentation des reprises de provisions sur créances douteuses de 135 K€ à 549 K€. A cet effet, s'ajoute celui de la réduction des autres frais administratifs à (211 K€) contre (385 K€) : cette baisse s'explique par la non-récurrence en 2010 de certains coûts de gestion des titres (commissions et frais sur distributions de dividendes) et d'honoraires fiscaux.

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

Le chiffre d'affaires de 8.161 K€, constitué exclusivement des loyers et des provisions sur charges sur opérations de location simple, est à comparer au chiffre d'affaires constaté au 31 décembre 2009, qui s'élevait à 8.182 K€. La stabilité du chiffre d'affaires au cours des deux derniers exercices est liée à la compensation de l'effet négatif de l'indexation des loyers par la commercialisation d'une surface de 295 m<sup>2</sup> au 39, avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie et l'effet en année pleine des commercialisations de 2009.

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

Comme expliqué auparavant au chapitre 4.3.1. du présent document de référence : « Risques de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique », la Société n'identifie pas à ce jour de facteur de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique ayant influencé dans le passé ou susceptible d'influer dans l'avenir, sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>.





# Chapitre 10. Trésorerie et capitaux

|                                                                                           |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>10.1. Capitaux propres</b> .....                                                       | 84 |
| <b>10.2. Source, montant et description<br/>des flux de trésorerie</b> .....              | 85 |
| <b>10.3. Conditions d'emprunt et structure<br/>de financement</b> .....                   | 86 |
| 10.3.1. Structure de la dette .....                                                       | 86 |
| 10.3.2. Ratio loan-to-value .....                                                         | 88 |
| 10.3.3. Actif net réévalué.....                                                           | 88 |
| <b>10.4. Restriction éventuelle à l'utilisation de capitaux</b> .....                     | 89 |
| <b>10.5. Sources de financement attendues pour honorer<br/>les engagements pris</b> ..... | 91 |



## 10.1. Capitaux propres

Le tableau de variation des capitaux propres, présenté en Note 12 des comptes sociaux et repris ci-après, présente une situation nette à la clôture de 50.828 K€ contre 48.494 K€ à l'ouverture.

Concernant le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2009, l'Assemblée Générale du 21 juin 2010 a décidé de verser un dividende de 7.000 K€ aux actionnaires soit 0,70 € par action. Il est rappelé que le Conseil d'administration de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> du 11 décembre 2009, avait décidé de distribuer un acompte sur dividende d'un montant brut global de 6.000 K€, soit 0,60 € par action à valoir sur le dividende 2009. Ce montant avait été versé aux actionnaires le 23 décembre 2009. Ainsi le solde à verser sur l'exercice 2010 de 0,10 € par action a été payé le 7 juillet 2010 selon les délibérations de l'Assemblée Générale Annuelle.

Dans sa deuxième résolution, l'Assemblée Générale du 21 juin 2010 a constaté et approuvé un résultat de 4.546 K€ au titre de l'exercice 2009. Compte tenu du report à nouveau au 31 décembre 2009 de 16.395 K€, le bénéfice distribuable s'est élevé à 20.941 K€.

Suite à la décision de distribuer un dividende de 0,70 € par action, qui représente un montant total de 7.000 K€, il a été affecté au compte de Report à nouveau la somme de 13.941 K€.

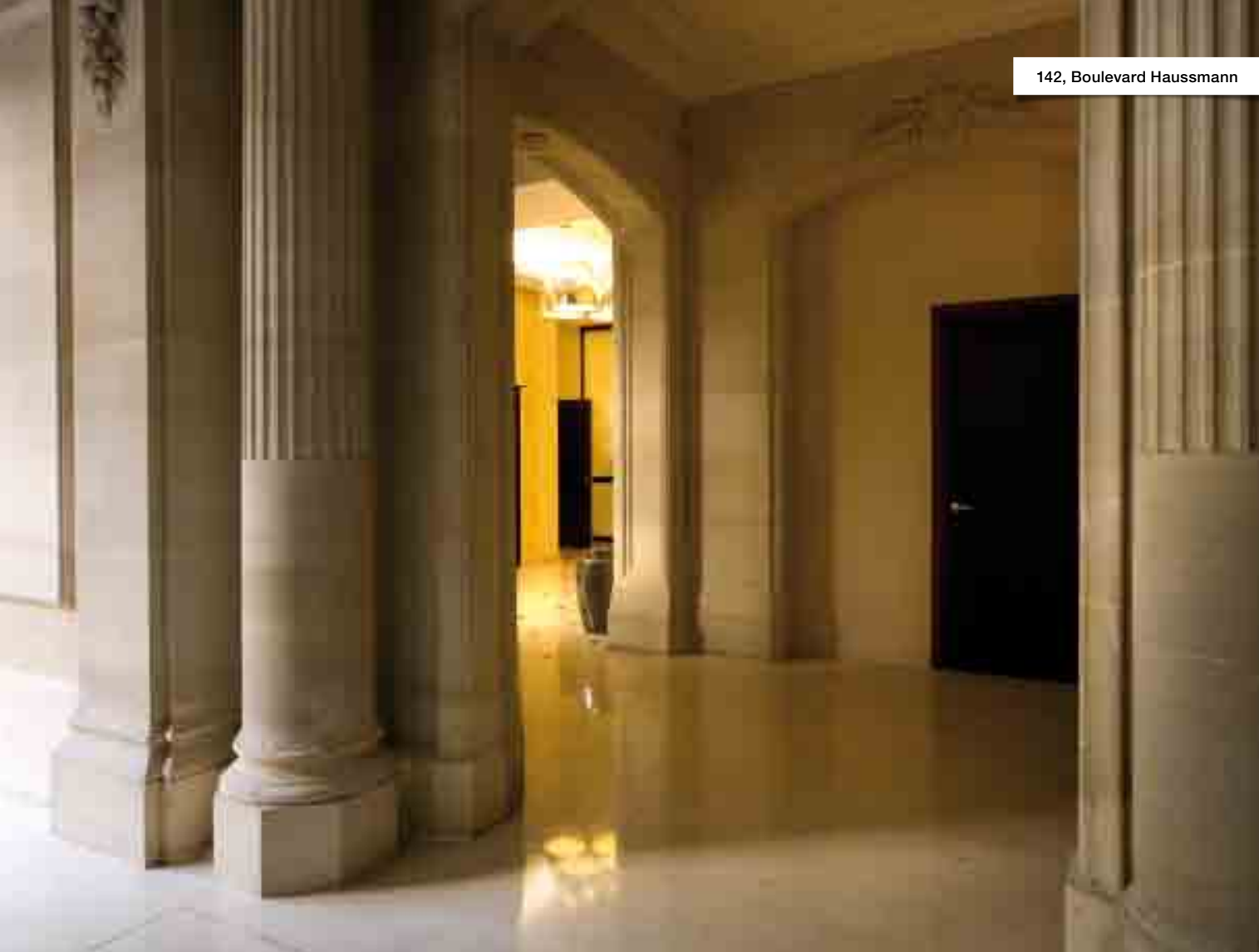
Le versement d'un acompte de 6.000 K€ ayant été décidé par le Conseil d'administration de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> du 11 décembre 2009, le solde, net de l'auto-détention, de 994 K€ a été versé en juillet 2010.

**Table 28. Variation des capitaux propres au cours de l'exercice 2010**

(Montant en Euros)

|                                                     | Situation nette d'ouverture | Situation nette de clôture |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| <b>Capital</b>                                      | <b>30.000.000</b>           | <b>30.000.000</b>          |
| <b>Primes liées au capital social</b>               | <b>489.803</b>              | <b>489.803</b>             |
| Dont Primes d'émission                              |                             |                            |
| Dont Primes de fusion                               |                             |                            |
| Dont Primes d'apport                                |                             |                            |
| Dont Primes de conversions d'obligations en actions | 489.803                     | 489.803                    |
| <b>Réserves</b>                                     | <b>3.000.000</b>            | <b>3.000.000</b>           |
| Dont Réserve légale                                 | 3.000.000                   | 3.000.000                  |
| Dont Réserve générale                               |                             |                            |
| Dont Réserves réglementées                          |                             |                            |
| <b>Report à nouveau</b>                             | <b>16.394.719</b>           | <b>13.983.478</b>          |
| Distribution Report à nouveau                       |                             |                            |
| Acompte sur dividendes                              | (5.935.997)                 |                            |
| <b>Résultat de la période</b>                       | <b>4.545.970</b>            | <b>3.354.234</b>           |
| <b>TOTAL</b>                                        | <b>48.494.496</b>           | <b>50.827.516</b>          |





**Table 29.** Variation des capitaux propres au cours de l'exercice 2010 - Récapitulatif

(Montant en Euros)

|                                                           |                   |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Situation Nette d'ouverture 01/01/2010</b>             | <b>48.494.496</b> |
| Variation du capital                                      |                   |
| Dividendes versés en 2010 au titre de l'exercice 2009     | (993.505)         |
| Dividendes sur actions propres passés en report à nouveau | (27.709)          |
| Résultat de l'exercice                                    | 3.354.234         |
| <b>Situation Nette de clôture 31/12/2010</b>              | <b>50.827.516</b> |

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

**A**u cours de l'exercice 2010, les flux de trésorerie des activités opérationnelles proviennent principalement des loyers et charges refacturées aux locataires pour un montant de 8.161 K€.

Les flux de trésorerie d'investissement sont liés aux opérations de rénovation du patrimoine, pour environ (102 K€), ainsi qu'aux opérations sur actions propres dont le montant net s'élève à (3.286 K€). Au cours de l'exercice, SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> n'a procédé à aucune cession ou acquisition d'actifs immobiliers, ni d'acquisition ou de cession de titres de participation.

Les flux de trésorerie des activités de financement sont liés au remboursement d'emprunts et de dettes financières pour (677 K€), à la souscription d'emprunts et de dettes financières pour 13.346 K€, au paiement des dividendes pour (1.021 K€) et au paiement des frais financiers pour (253 K€).

## 10.3. Conditions d'emprunt et structure de financement

### 10.3.1. Structure de la dette

À u 31 décembre 2010, les emprunts auprès des établissements de crédits s'élèvent à 37.790 K€ à comparer à 25.121 K€ en 2009, soit une augmentation de 51 % sur un an.

Cette hausse s'explique notamment par un plus important recours au découvert autorisé par Banque Palatine qui passe de 4.152 K€ au 31 décembre 2009 à 15.139 K€ au 31 décembre 2010, et à la ligne Compte titres ODDO pour 2.359 K€.

Conformément aux contrats de prêt Eurohypo, SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> a amorti en partie le principal, pour un montant total de 677 K€.

Les emprunts EuroHypo, pour un total de 20.292 K€, sont intégralement conclus à taux variable. Les 4 prêts long-terme consentis par EuroHypo sont garantis, pour 3 d'entre eux, par des sûretés réelles. La couverture de l'endettement de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> est assurée au niveau du Groupe SIIC de Paris par la mise en place en juin 2007 d'une couverture constituée de 8 swaps pour un montant total de 310,8 M€. Les caractéristiques de la dette de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> au 31 décembre 2010 sont les suivantes :

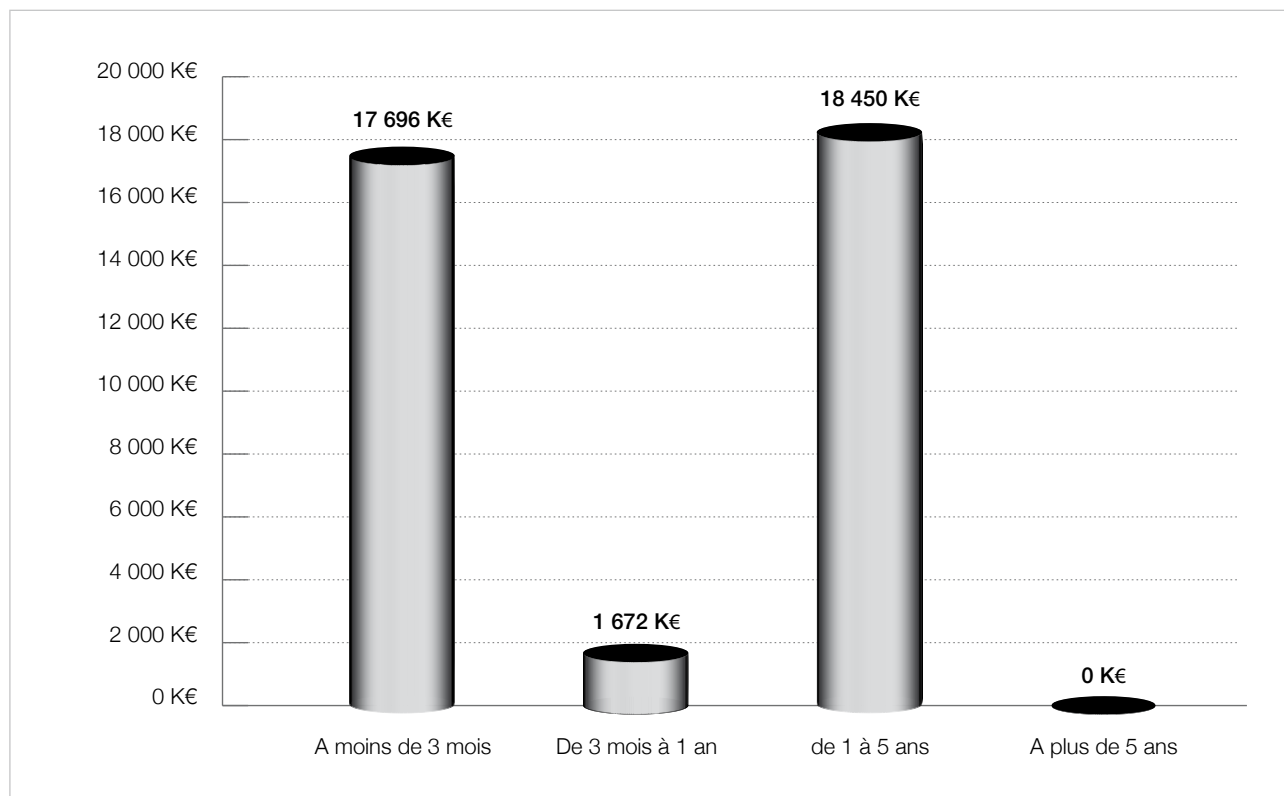
**Table 30.** Détail de l'endettement de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>

| 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 |         | Amortissement futur                                                                                     | Acquisition financée                        |
|----------------------------|---------------|-------------|--------------------|-----------------|------------------------------------|----------------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Prêt Euro-Hypo N° 43 SDP 8 | 23/12/99      | 23/12/11    | 18,1               | 1.208           | 3,20 %                             | EURI-BOR 3M    | + 0,70% | 2 % l'an calculé sur le montant du prêt payable trimestriellement<br>Solde à l'échéance                 | 12, boulevard Malesherbes                   |
| Prêt Euro-Hypo N° 58 SDP 8 | 21/06/00      | 21/06/12    | 103,3              | 6.854           | 18,14 %                            | EURI-BOR 3M    | + 0,50% | Payable trimestriellement :<br>3,35 % en 2010<br>3,43 % en 2011<br>1,74 % en 2012<br>Solde à l'échéance | 39, avenue Pierre 1 <sup>er</sup> de Serbie |
| Prêt Euro-Hypo N° 77 SDP 8 | 22/01/01      | 22/01/13    | 56,2               | 3.780           | 10,00 %                            | EURI-BOR 3M    | + 0,60% | 2 % l'an calculé sur le montant du prêt payable trimestriellement<br>Solde à l'échéance                 | 141, boulevard Haussmann                    |
| Prêt Euro-Hypo N° 87 SDP 8 | 10/03/03      | 10/03/15    | 125,5              | 8.450           | 22,36 %                            | EURI-BOR 3M    | + 0,60% | 2 % l'an calculé sur le montant du prêt payable trimestriellement<br>Solde à l'échéance                 | 142, boulevard Haussmann                    |
| Crédit Palatine SDP 8      | 06/07/09      | 31/12/10    | 50,1               | 15.139          | 40,06 %                            | EURI-BOR 3M    | + 0,50% |                                                                                                         | na                                          |
| Compte Titres ODDO         | na            | na          | 0                  | 2.359           | 6,24 %                             | na             | na      | na                                                                                                      | na                                          |
| <b>Total</b>               |               |             | <b>353,2</b>       | <b>37.790</b>   | <b>100,00 %</b>                    |                |         |                                                                                                         |                                             |

Il est précisé que le découvert consenti par la banque Palatine, échu au 31 décembre 2010, a été remplacé par un prêt du même montant en date du 3 janvier 2011 d'une durée de 36 mois.

Les échéances des dettes sur établissement de crédit sont décrites dans la Note 7 des comptes sociaux et reprises dans le graphique présenté ci-après.

**Table 31.** Échéance des emprunts de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>



La maturité moyenne de la dette est de 1,4 année contre 3,2 années en 2009, et le taux de refinancement au 31 décembre 2010 est de 1,38 % contre 1,37 % au 31 décembre 2009.

Il est également rappelé qu'au 31 décembre 2010, SIIC de Paris possède une position débitrice en compte courant de 17.000 K€ favorable à SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> qui a généré 111 K€ de produits financiers. Le compte courant existant entre les deux sociétés a quant à lui généré un produit financier de 0,1 K€ et une charge financière nulle au cours de l'exercice 2010.

Dans sa réunion du 21 juin 2010, le Conseil d'administration de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> a approuvé la mise en place d'un prêt à SIIC de Paris d'un montant de 7,0 M€, en vue de l'aider

à pallier une insuffisance de trésorerie. L'acte a été régularisé le 25 juin 2010, et les fonds versés à la même date. Pour ce faire, SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> a recouru à l'utilisation partielle de sa ligne de découvert de 20,0 M€ ouverte à la Banque Palatine. 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 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 10,0 M€ supplémentaires au profit de SIIC de Paris. Cet avenant, régularisé le 19 novembre 2010, prévoit un remboursement de ce montant de 10,0 M€ le 30 juin 2013. Les conditions de rémunération restent inchangées.



## 10.3.2. Ratio loan-to-value

L'endettement net de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> a légèrement baissé au cours de l'exercice, passant de 23.664 K€ à 20.608 K€ : la dette brute a augmenté de 25.121 K€ au 31 décembre 2009 à 37.790 K€ à fin 2010, soit une augmentation de 51 % sur un an, et la trésorerie de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> s'est réduite, passant de 1.457 K€ au 31 décembre 2009 à 182 K€. Néanmoins, SIIC de Paris possède une position débitrice en compte courant de 17.000 K€ favorable à SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>, comme décrit ci-avant.

En complément de la baisse de l'endettement net, la stabilité de la valeur du patrimoine entre le 31 décembre 2009 et le 31 décembre 2010, permet au ratio loan-to-value de baisser de 18,05 % à fin 2009 à 15,83 % à fin 2010 (en valeur droits inclus).

**Table 32. Ratio loan-to-value**

|                                            | 31/12/2010     | 31/12/2009     | 31/12/2008    |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|---------------|
| Emprunts à long terme                      | 20.292         | 20.969         | 29.478        |
| Autres crédit                              | 17.498         | 4.152          | 27            |
| <b>Total Dette Brute</b>                   | <b>37.790</b>  | <b>25.121</b>  | <b>29.506</b> |
| Prêt Groupe                                | 17.000         | 0              | 0             |
| Trésorerie                                 | 182            | 1.457          | 15.535        |
| <b>Dette nette</b>                         | <b>20.608</b>  | <b>23.664</b>  | <b>13.970</b> |
| Valorisation Droit Inclus des Actifs       | 130.201        | 131.117        | 152.302       |
| <b>Ratio Loan-To-Value (Droits Inclus)</b> | <b>15,83 %</b> | <b>18,05 %</b> | <b>9,17 %</b> |
| Valorisation Hors Droit des Actifs         | 123.844        | 124.689        | 144.830       |
| <b>Ratio Loan-To-Value (Hors Droit)</b>    | <b>16,64 %</b> | <b>18,98 %</b> | <b>9,65 %</b> |
| <b>Maturité moyenne</b>                    | <b>1,40</b>    | <b>3,17</b>    | <b>3,55</b>   |
| <b>Taux de refinancement</b>               | <b>1,38 %</b>  | <b>2,04 %</b>  | <b>na</b>     |

## 10.3.3. Actif net réévalué

SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> calcule un actif net réévalué (ANR) de reconstitution (droits inclus), ainsi qu'un ANR de liquidation (hors droits) basés sur les valeurs des expertises externes du patrimoine et, par mesure prudentielle, ne prend pas en compte la création de valeur potentielle sur les actifs en développement.

L'ANR de reconstitution est en hausse de 4,4 %, contre 4,8% pour l'ANR de liquidation, et ce du fait de la stabilité de la plus-value sur le patrimoine après impôts, et de l'augmentation des capitaux propres, détaillée ci-avant au paragraphe 10.1. « *Capitaux propres* ».

L'ANR de reconstitution après fiscalité latente s'élève au 31 décembre 2010 à 11,34 € par action contre 10,86 € au 31 décembre 2009. Quant à l'ANR de liquidation, il est de 107.073 K€ au 31 décembre 2010 contre 102.182 K€ au 31 décembre 2009.





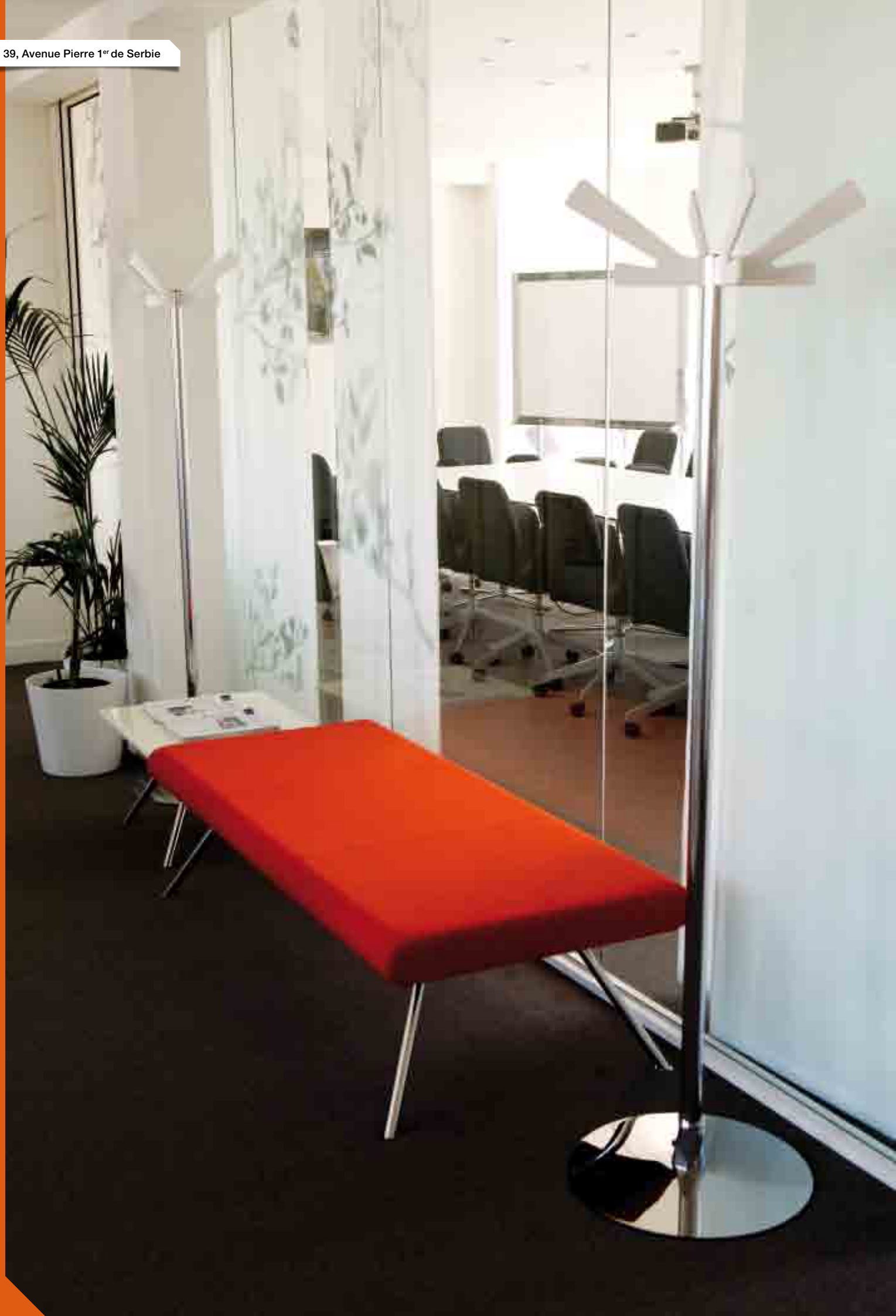
Rappelons que la cours de clôture de l'action s'établit à 10,85 € au 31 décembre 2010, il en résulte une prime potentielle sur la valeur de l'action de l'ordre de 5 %.

**Table 33. Actif net réévalué**

|                                           | ANR de reconstitution |                       | ANR de liquidation    |                       |
|-------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                           | 31/12/2010<br>(en K€) | 31/12/2009<br>(en K€) | 31/12/2010<br>(en K€) | 31/12/2009<br>(en K€) |
| <b>Capitaux Propres Part du Groupe</b>    | <b>50.827</b>         | <b>48.494</b>         | <b>50.827</b>         | <b>48.494</b>         |
| Dont Capital Social                       | 30.000                | 30.000                | 30.000                | 30.000                |
| Dont Réserves                             | 17.473                | 13.949                | 17.473                | 13.949                |
| Dont Résultat de la période               | 3.354                 | 4.546                 | 3.354                 | 4.546                 |
| <b>Plus value après IS sur patrimoine</b> | <b>59.406</b>         | <b>59.518</b>         | <b>53.049</b>         | <b>53.089</b>         |
| Dont Valeur de reconstitution             | 130.201               | 131.118               | 123.844               | 124.689               |
| Dont Valeur Nette Comptable               | 70.795                | (71.600)              | 70.795                | 71.600                |
| <b>Titres</b>                             | <b>3.197</b>          | <b>601</b>            | <b>3.197</b>          | <b>601</b>            |
| Dont Actions Propres                      | 3.830                 | 720                   | 3.830                 | 720                   |
| Dont Fiscalité Latente sur Titres         | (632)                 | (119)                 | (632)                 | (119)                 |
| <b>Refinancement</b>                      |                       |                       |                       |                       |
| Moins value sur dette à taux fixe         |                       |                       |                       |                       |
| <b>Actif net réévalué</b>                 | <b>113.430</b>        | <b>108 614</b>        | <b>107.073</b>        | <b>102.185</b>        |
| <b>Actif net réévalué (en € / action)</b> | <b>11,34</b>          | <b>10,86</b>          | <b>10,71</b>          | <b>10,22</b>          |

## 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 EUROHYPO N° 43

Les engagements de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> au regard du prêt Eurohyppo n°43, concernant le financement de l'acquisition de l'immeuble situé 12, boulevard Malesherbes, sont les suivants :

- Maintien d'un ratio LTV ou inférieur à 65 % ;
- Maintien d'un ratio RCI supérieure à 125 %.

Les sûretés suivantes ont été accordées :

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

### \_PRÊT EUROHYPO N° 77

Les engagements de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> au regard du prêt Eurohyppo n° 77, concernant le financement de l'acquisition de l'immeuble situé 141, boulevard Haussmann, sont les suivants :

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

Les sûretés suivantes ont été accordées :

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

### \_PRÊT EUROHYPO N° 58

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

SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> a promis d'hypothéquer au profit d'Eurohyppo l'immeuble faisant l'objet du financement.

### \_PRÊT EUROHYPO N° 87

Les engagements de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> au regard du prêt Eurohyppo 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'à la date d'enregistrement du présent document, elle n'a pas pris d'engagement ferme sur une quelconque acquisition d'actifs. SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> 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.

# Chapitre 11. Recherche et développement, brevets et licences

**S** IIC de Paris 8<sup>ème</sup> n'a pas d'activités en matière d'études et de recherche et ne réalise pas d'investissements dans ce domaine.

Les seuls éléments relatifs à la propriété intellectuelle de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> sont les marques « SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> », et « Société d'Investissements Immobiliers Cotée de Paris 8<sup>ème</sup> ».

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



# Chapitre 12. Information sur les tendances

|                                                                                                          |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>12.1. Principales tendances ayant affecté l'activité depuis le dernier exercice</b> .....             | 96 |
| <b>12.2. Éléments susceptibles d'influer sur les perspectives de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup></b> ..... | 96 |



141, Boulevard Haussmann

## 12.1. Principales tendances ayant affecté l'activité depuis le dernier exercice

À la date du présent document de référence, l'activité de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> reste stable malgré les conditions macro-économiques actuelles, pourtant incertaines. Toutefois, SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> apporte un soin tout particulier au suivi des impayés qui représentent une part peu significative de ses revenus locatifs en fin d'année. Au 31 décembre 2010, il est enregistré au compte de résultat de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>, une charge sur créances douteuses de 456 K€ qui porte essentiellement sur un litige commercial avec le locataire principal de l'immeuble situé au 142, Boulevard Haussmann à Paris 8<sup>ème</sup>. Ce litige est en cours de jugement.

## 12.2. Eléments susceptibles d'influer sur les perspectives de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>

Dans le contexte actuel, les seuls éléments susceptibles d'influer sur les perspectives de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>, seraient la défaillance d'un ou plusieurs locataires. À la date du présent document de référence, aucune défaillance majeure 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.







# Chapitre 13. Prévisions ou estimations du bénéfice

SIC de Paris 8<sup>ème</sup> a choisi de ne pas inclure de prévisions ou d'estimations du bénéfice.



39, Avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie

# Chapitre 14. Organes d'administration, de Direction,

|                                                                                                                                           |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>14.1. Informations générales</b> .....                                                                                                 | 102 |
| 14.1.1. Direction Générale .....                                                                                                          | 102 |
| 14.1.2. Membres du Conseil d'administration .....                                                                                         | 102 |
| 14.1.3. Mandats et fonctions des administrateurs .....                                                                                    | 103 |
| 14.1.4. Profil des administrateurs .....                                                                                                  | 104 |
| <b>14.2. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'Administration,<br/>de Direction, de Surveillance et de Direction Générale</b> ..... | 105 |

# de Surveillance et de Direction Générale



# 14.1. Informations générales

## 14.1.1. Direction Générale

A 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

A la date du présent Document de Référence, la composition du Conseil d'administration de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> est la suivante :

Président :

- Monsieur Ignacio Bayón Mariné.

Administrateurs :

- Monsieur Agustín González Sánchez ;
- Monsieur Jaime Lloréns Coello ;
- Les Assurances Mutuelles le Conservateur, représentée par Monsieur Cyril Le Touzé ;
- REALIA BUSINESS SA, représentée par Monsieur Iñigo Aldaz Barrera ;
- SIIC de Paris, représentée par Monsieur Jorge Sanz Marcelo.

Censeurs :

- Monsieur Matthieu Feffer ;
- Monsieur Christian Cambier.



### 14.1.3. Mandats et fonctions des administrateurs

Au cours de l'exercice 2010, aucune modification n'a eu lieu au sein du Conseil d'administration. Les mandats et fonctions des administrateurs, au cours de l'exercice 2010, étaient les suivants :

| Table 34. Mandats et fonctions des administrateurs                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Noms                                                                                                                                                                                                         | Fonctions                                                                                                                                                                                        | Autres mandats exercés au cours de l'exercice 2008 et des cinq dernières années                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p><b>M. Ignacio Bayón Mariné</b></p> <p>Paseo de la Castellana 216<br/>Madrid 28046</p> <p>Age : 67 ans<br/>Nombre d'actions : 25</p>                                                                       | <p>Président Directeur Général depuis le 20 juillet 2006</p> <p>Administrateur depuis mai 2006</p> <p>Date de dernier renouvellement : avril 2008</p> <p>Échéance du mandat en cours : 2014*</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Président et Directeur Général de SIIC de Paris SA</li> <li>- Président de Realia Business SA</li> <li>- Président d'Automóviles Citroën España SA</li> <li>- Président de Hermanos Revilla SA</li> <li>- Président de Planigesa SA</li> <li>- Président de Fundación Universitaria Comillas</li> <li>- Président de Peugeot Citroën Automóviles España SA</li> </ul> <p><b>Autre mandat exercé au cours des cinq dernières années</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Administrateur de REPSOL YPF</li> </ul>                                                                                                                                    |
| <p><b>M. Agustín González Sánchez</b></p> <p>Paseo de la Castellana 216<br/>Madrid 28046</p> <p>Age : 56 ans<br/>Nombre d'actions : 25</p>                                                                   | <p>Administrateur depuis 2006</p> <p>Échéance du mandat en cours : 2011*</p>                                                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Directeur délégué des Opérations de Realia Business SA (fonctions salariées)</li> <li>- Directeur des Participations de Realia Business SA (fonctions salariées)</li> <li>- Administrateur d'Acera Residencial SL</li> </ul> <p><b>Autres mandats exercés au cours des 5 dernières années</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anciennement administrateur de Goybe Inmuebles S.L</li> <li>- Anciennement administrateur de Objetivo Cumplido S.L</li> </ul>                                                                                                                                                                                       |
| <p><b>M. Jaime Lloréns Coello</b></p> <p>Paseo de la Castellana 216,<br/>Madrid 28046</p> <p>Age : 56 ans<br/>Nombre d'actions : 25</p>                                                                      | <p>Administrateur depuis 2006</p> <p>Échéance du mandat en cours : 2013*</p>                                                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Directeur délégué des Opérations de Realia Business SA (fonctions salariées)</li> <li>- Directeur du Développement de Realia Business SA (fonctions salariées)</li> <li>- Pas de mandat social</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p><b>Les Assurances Mutuelles Le conservateur,</b><br/>représentée par<br/><b>M. Cyril LE TOUZÉ</b></p> <p>59, rue de la Faisanderie<br/>75116 PARIS</p> <p>Age : 62 ans<br/>Nombre d'actions : 505.000</p> | <p>Administrateur depuis 1986</p> <p>Date du dernier renouvellement : avril 2008</p> <p>Échéance du mandat en cours : 2014*</p>                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Président des Associations Mutuelles le Conservateur et des Assurances Mutuelles Le Conservateur</li> <li>- Président Directeur Général de Conservateur Finance</li> <li>- Administrateur de Cofitem-Cofimur</li> <li>- Administrateur de l'AFTP Association du Forex et des Trésoriers de Banque</li> </ul> <p><b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Président de l'UBR</li> <li>- Administrateur de la Lyonnaise de Banque</li> <li>- Président de CIC Equity Derivates</li> <li>- Directeur des Marché et la Trésorerie, Membre du Comité de Direction Générale de UECIC</li> </ul> |
| <p><b>Realia Business SA,</b><br/>représentée par<br/><b>M. Iñigo Aldaz Barrera</b></p> <p>Paseo de la Castellana 216<br/>Madrid 28046</p> <p>Age : 53 ans<br/>Nombre d'actions : 0</p>                      | <p>Administrateur depuis 2006</p> <p>Date du dernier renouvellement : avril 2008</p> <p>Échéance du mandat en cours : 2011*</p>                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Directeur Général de Realia Business SA (fonctions salariées)</li> <li>- Administrateur de Planigesa SA</li> <li>- Administrateur de Hermanos Revilla SA</li> </ul> <p><b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Président de Tasamadrid</li> <li>- Président de Diagonal Sarría y Fousa</li> <li>- Administrateur de Cismisa y Activos Inmobiliarios Caja Madrid</li> </ul>                                                                                                                                                                                                               |
| <p><b>SIIC de Paris SA,</b><br/>représentée par<br/><b>M. Jorge Sanz Marcelo</b></p> <p>24, Place Vendôme<br/>75001 Paris</p> <p>Age : 59 ans<br/>Nombre d'actions : 8.779.895</p>                           | <p>Administrateur depuis 2005</p> <p>Échéance du mandat en cours : 2011*</p>                                                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Directeur Commercial de Realia Business SA (fonctions salariées)</li> <li>- Directeur Général Délégué de SIIC de Paris SA et de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> SA</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

\* AGO de l'année n devant se prononcer sur les comptes clos de l'exercice n-1



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

Au cours des cinq dernières années, aucun dirigeant ni administrateur de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> :

- 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

##### MONSIEUR IGNACIO BAYÓN MARINÉ

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

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

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

##### MONSIEUR AGUSTÍN 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 : Responsable administratif et financier dans plusieurs sociétés de promotions immobilières à partir de 1975 comme Construcciones San Justo, SA et Responsable de la Comptabilité de Fomento de Obras y Construcciones, SA, où il poursuit sa carrière comme Directeur du département administratif et financier, puis comme Directeur administratif des divisions, filiales et participations. En 1987, il devient Directeur Administratif et Financier de Inmobiliaria FOCSA, SA puis Directeur commercial en 1990. En 1992, il exerce la même fonction pour FCC Inmobiliaria, SA.

##### MONSIEUR JAIME LLORÉNS COELLO

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



#### MONSIEUR CYRIL LE TOUZÉ REPRÉSENTANT LES ASSURANCES MUTUELLES LE CONSERVATEUR

Monsieur Cyril Le Touzé est actuellement Président des Assurances Mutuelles Le Conservateur, des Associations Mutuelles Le Conservateur et Président Directeur Général de la société Le Conservateur Finance. Il a obtenu son diplôme de Docteur en Droit de l'Université Paris Assas en 1980 après avoir occupé le poste de Cambiste à la Banque de l'Union Européenne, où il occupe ensuite successivement les postes de Directeur Adjoint de la succursale région Rhône-Alpes et de Responsable des équipes de vente de la salle des marchés. En 1988, il devient Responsable des activités trading et d'arbitrage sur taux d'intérêt et change au sein de l'UECIC, puis Adjoint du Directeur de la salle des marchés et de la trésorerie et de 1990 à 2000, Directeur des marchés et de la trésorerie. De 2000 à 2005, il est Directeur des Activités de marché au sein du CIC et responsable des salles de marchés du CIC à Paris, Londres, New York et Singapour. Monsieur Le Touzé est également Chevalier de l'Ordre National du Mérite, et Officier du Mérite Agricole.

#### MONSIEUR IÑIGO ALDAZ BARRERA REPRÉSENTANT DE REALIA BUSINESS

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

#### MONSIEUR JORGE SANZ MARCELO REPRÉSENTANT DE SIIC DE PARIS SA

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

## 14.2. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'Administration, de Direction, de Surveillance et de Direction Générale

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

Il est également précisé qu'aucun arrangement ou accord n'a été conclu avec des clients, des fournisseurs ou autres en vertu duquel l'une quelconque des personnes présentées dans le tableau du paragraphe 14.1 a été sélectionnée en tant que membre du Conseil d'administration ou de la Direction Générale.

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



# Chapitre 15. Rémunération et avantages

|                                                                                                                                                                                      |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>15.1. Rémunérations et avantages en nature attribués<br/>aux administrateurs de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup></b> .....                                                           | 108 |
| 15.1.1. Rémunération .....                                                                                                                                                           | 108 |
| 15.1.2. Jetons de présence .....                                                                                                                                                     | 110 |
| 15.1.3. Éléments complémentaires .....                                                                                                                                               | 113 |
| <b>15.2. Sommes provisionnées ou constatées par SIIC de Paris 8<sup>ème</sup><br/>ou ses filiales aux fins de versement de pensions,<br/>de retraite ou d'autres avantages</b> ..... | 113 |



142, Boulevard Haussmann

# 15.1. Rémunérations et avantages en nature attribués aux administrateurs de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>

## 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 à ses fonctions.

De la même manière, Monsieur Jorge Sanz Marcelo n'a perçu aucune rémunération au titre de ses fonctions de Directeur Général Délégué pour la période relative à l'exercice 2010 depuis sa nomination par le Conseil d'administration à ses fonctions.

**Table 35.** 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<br>Président Directeur Général | Rémunérations dues au titre de l'exercice                                     | 0 €           | 0 €           |
|                                                        | Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (2)                | 0 €           | 0 €           |
|                                                        | Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (2) | 0 €           | 0 €           |
| <b>Total</b>                                           |                                                                               | <b>0 €</b>    | <b>0 €</b>    |
| M. Jorge Sanz Marcelo<br>Directeur Général Délégué     | Rémunérations dues au titre de l'exercice                                     | 0 €           | 0 €           |
|                                                        | Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (2)                | 0 €           | 0 €           |
|                                                        | Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (2) | 0 €           | 0 €           |
| <b>Total</b>                                           |                                                                               | <b>0 €</b>    | <b>0 €</b>    |

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



**Table 36.** 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 |
| <b>M. Ignacio Bayón Mariné - Président Directeur Général</b> |               |                |               |                |
| Rémunération fixe                                            | 0 €           | 0 €            | 0 €           | 0 €            |
| Rémunération variable                                        | 0 €           | 0 €            | 0 €           | 0 €            |
| Rémunération exceptionnelle                                  | 0 €           | 0 €            | 0 €           | 0 €            |
| Jetons de présence                                           | 0 €           | 0 €            | 0 €           | 0 €            |
| Avantages en nature                                          | 0 €           | 0 €            | 0 €           | 0 €            |
| <b>Total</b>                                                 | <b>0 €</b>    | <b>0 €</b>     | <b>0 €</b>    | <b>0 €</b>     |
| <b>M. Jorge Sanz Marcelo - Directeur Général Délégué</b>     |               |                |               |                |
| Rémunération fixe                                            | 0 €           | 0 €            | 0 €           | 0 €            |
| Rémunération variable                                        | 0 €           | 0 €            | 0 €           | 0 €            |
| Rémunération exceptionnelle                                  | 0 €           | 0 €            | 0 €           | 0 €            |
| Jetons de présence                                           | 0 €           | 0 €            | 0 €           | 0 €            |
| Avantages en nature                                          | 0 €           | 0 €            | 0 €           | 0 €            |
| <b>Total</b>                                                 | <b>0 €</b>    | <b>0 €</b>     | <b>0 €</b>    | <b>0 €</b>     |

Il est également précisé que :

- Au cours des exercices clos les 31 décembre 2010 et 2009, ni SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>, ni aucune autre société du Groupe SIIC de Paris, n'ont versé d'avantages en nature aux Dirigeants mandataires sociaux de la Société, et notamment au Président Directeur Général et au Directeur Général Délégué ;
- Les membres personnes physiques actuels du Conseil d'administration et les dirigeants de la Société ne possèdent pas directement ou indirectement, de titres de capital, de créances ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital de SIIC de Paris en dehors des actions nécessaires à l'exercice du mandat d'administrateur ;
- Aucun administrateur de la Société n'a perçu, au cours des deux derniers exercices, de rémunération autre que des jetons de présence ainsi que cela est indiqué au paragraphe 15.1.2. « Jetons de présence », ci-après ;
- Les administrateurs dépendants de REALIA, et son représentant, à savoir Messieurs Ignacio Bayón Mariné, Iñigo Aldaz Barrera, Agustín González Sánchez, Jorge Sanz Marcelo et Jaime Lloréns Coello n'ont reçu, de la part de la Société ou de ses filiales, aucune rémunération sous quelque forme que ce soit y compris des jetons de présence à titre personnel.

Au titre de l'exercice 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

Suite à la proposition du Comité des rémunérations réuni en date du 13 février 2009, le Conseil d'administration du 13 février 2009 a procédé à l'examen et l'approbation de la répartition des jetons de présence au titre de l'exercice 2009. La répartition indique une rémunération de 4.950,00 euros pour chacun des administrateurs et des censeurs, au titre de l'exercice 2009, soit un montant total de 39.600,00 euros. Cette rémunération est identique à celle versée au titre de l'exercice 2008.

Au cours de sa réunion du 19 février 2010, le Conseil d'administration a proposé que la mise en paiement des jetons de présence, décidé par le Conseil d'administration du 13 février 2009, pour le second semestre 2009 intervienne dès que possible, et selon la répartition suivante :

| Administrateur                                                                    | Jetons de présence du premier semestre 2010 versés en 2010 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Monsieur Ignacio Bayón Maríné                                                     | 2.475,00 €                                                 |
| Monsieur Agustín González Sánchez                                                 | 2.475,00 €                                                 |
| Monsieur Jaime Lloréns Coello                                                     | 2.475,00 €                                                 |
| Les Assurances Mutuelles le Conservateur, représentée par Monsieur Cyril Le Touzé | 2.475,00 €                                                 |
| REALIA BUSINESS SA, représentée par Monsieur Iñigo Aldaz Barrera                  | 2.475,00 €                                                 |
| SIIC de Paris, représentée par Monsieur Jorge Sanz Marcelo                        | 2.475,00 €                                                 |
| Monsieur Matthieu Feffer                                                          | 2.475,00 €                                                 |
| Monsieur Christian Cambier                                                        | 2.475,00 €                                                 |
| Total                                                                             | 19.800,00 €                                                |

Au cours de sa réunion du 23 juillet 2010, le Conseil d'administration a proposé que la mise en paiement des jetons de présence, décidé par le Conseil d'administration du 12 avril 2010, 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                                                     | 2.475,00 €                                                 |
| Monsieur Agustín González Sánchez ;                                               | 2.475,00 €                                                 |
| Monsieur Jaime Lloréns Coello                                                     | 2.475,00 €                                                 |
| Les Assurances Mutuelles le Conservateur, représentée par Monsieur Cyril Le Touzé | 2.475,00 €                                                 |
| REALIA BUSINESS SA, représentée par Monsieur Iñigo Aldaz Barrera ;                | 2.475,00 €                                                 |
| SIIC de Paris, représentée par Monsieur Jorge Sanz Marcelo.                       | 2.475,00 €                                                 |
| Monsieur Matthieu Feffer                                                          | 2.475,00 €                                                 |
| Monsieur Christian Cambier                                                        | 2.475,00 €                                                 |
| Total                                                                             | 19.800,00 €                                                |



36, Rue de Naples





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 19.800 € et un demi-jeton au titre du premier semestre 2010 pour un montant global de 19.800 €.

Les dispositions valables en 2009 concernant le versement à REALIA Business des jetons de présence prévus pour les administrateurs dont elle a proposé la désignation aux conseils ont été reconduites pour l'exercice 2010.

| 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 Agustín González Sánchez                                                 | 0                                | 0                                |
| Monsieur Jaime Lloréns Coello                                                     | 0                                | 0                                |
| Les Assurances Mutuelles le Conservateur, représentée par Monsieur Cyril Le Touzé | 4.950                            | 4.950                            |
| REALIA BUSINESS SA, représentée par Monsieur Iñigo Aldaz Barrera                  | 19.800                           | 19.800                           |
| SIIC de Paris, représentée par Monsieur Jorge Sanz Marcelo                        | 4.950                            | 4.950                            |
| Monsieur Matthieu Feffer                                                          | 4.950                            | 4.950                            |
| Monsieur Christian Cambier                                                        | 4.950                            | 4.950                            |
| <b>Total</b>                                                                      | <b>39.600</b>                    | <b>39.600</b>                    |

### 15.1.3. Éléments complémentaires

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

| 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<br>Président Directeur Général<br>Date de début de mandat : 2008<br>Date de fin de mandat : 2014 | Non                | 12.500 €                          | Non                                                                                                           | Non                                                  |
| M. Jorge Sanz Marcelo<br>Directeur Général Délégué<br>Date de début de mandat : 2006<br>Date de fin de mandat : 2011     | Non                | 12.500 €                          | Non                                                                                                           | Non                                                  |

## 15.2. Sommes provisionnées ou constatées par SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> ou ses filiales aux fins de versement de pensions, de retraite ou d'autres avantages

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

# Chapitre 16. Fonctionnement des organes d'administration et de direction

|                                                                                                                                                                                                                            |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>16.1. Les organes d'Administration et de Direction</b> .....                                                                                                                                                            | 116 |
| 16.1.1. Direction de la Société .....                                                                                                                                                                                      | 116 |
| 16.1.2. Composition du Conseil d'administration .....                                                                                                                                                                      | 116 |
| 16.1.3. Rôle et fonctionnement du Conseil d'administration .....                                                                                                                                                           | 117 |
| 16.1.4. Évaluation du Conseil d'administration .....                                                                                                                                                                       | 122 |
| 16.1.5. Règles de répartition des jetons de présence et montant individuel des versements effectués .....                                                                                                                  | 123 |
| <b>16.2. Informations sur les contrats de services</b> .....                                                                                                                                                               | 124 |
| <b>16.3. Informations relatives aux Comités</b> .....                                                                                                                                                                      | 124 |
| 16.3.1. Présentation générale des différents comités .....                                                                                                                                                                 | 124 |
| <b>16.4. Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur en France</b> .....                                                                                                                   | 128 |
| <b>16.5. Rapport sur le contrôle interne et le gouvernement d'entreprise</b> .....                                                                                                                                         | 128 |
| 16.5.1. Rapport du président sur le fonctionnement du Conseil d'administration et sur les procédures de contrôle interne .....                                                                                             | 128 |
| 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 8 <sup>ème</sup> ..... | 142 |



142, Boulevard Haussmann

# 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 Président Directeur Général de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>. Lors de la réunion du Conseil d'administration du 20 juillet 2006, Monsieur Ignacio Bayón Mariné a été désigné en qualité de Président Directeur Général de la Société.

Monsieur SANZ a été nommé Directeur Général Délégué lors du Conseil d'administration du 30 mai 2006 et sa nomination a été confirmée lors du Conseil d'administration du 20 juillet 2006.

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

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

## 16.1.2. Composition du Conseil d'administration

Au 31 décembre 2010, la composition du Conseil d'administration de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> est la suivante :

Président :

- Monsieur Ignacio Bayón Mariné.

Administrateurs :

- Monsieur Agustín González Sánchez ;
- Monsieur Jaime Lloréns Coello ;
- Les Assurances Mutuelles le Conservateur, représentée par Monsieur Cyril Le Touzé ;
- REALIA BUSINESS SA, représentée par Monsieur Iñigo Aldaz Barrera ;
- SIIC de Paris, représentée par Monsieur Jorge Sanz Marcelo.

Censeurs :

- Monsieur Matthieu Feffer ;
- Monsieur Christian Cambier.

Au cours de l'exercice 2010, la composition du Conseil d'administration n'a pas été modifiée.

### \_DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA COMPOSITION DU CONSEIL

Article 8 des statuts – Composition du Conseil

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

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



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

Article 9 des statuts – Actions de garantie

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

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

## \_ ADMINISTRATEURS ÉLUS PAR LES SALARIÉS DU GROUPE

La participation des salariés telle que définie à l'article L 225-102 du Code de Commerce étant nulle, l'Assemblée Générale n'est pas tenue à ce jour de procéder à la nomination d'un ou plusieurs administrateurs désignés sur proposition des salariés.

Il n'est pas prévu pour l'instant d'introduire dans les statuts la possibilité d'une élection d'un ou plusieurs administrateurs par le personnel de la Société et de ses filiales.

## 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 18 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<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup>, 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<sup>ème</sup>) 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 excèderait soixante-quinze millions (75.000.000) d'euros ou 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 que son montant unitaire excèderait 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, 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 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 d'une convention entre une société du Groupe SIIC de Paris 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), d'une convention à laquelle une telle personne (ou une entité qu'elle contrôlerait) serait, directement et/ou indirectement, intéressé 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. »



## CHARTRE 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. »



#### 16.1.4. Évaluation du Conseil d'administration

**A**u cours de l'année 2010, le Conseil d'administration s'est réuni à 8 reprises soit le 1<sup>er</sup> février, le 19 février, le 12 avril, le 10 mai, le 21 juin, le 23 juillet, le 15 octobre et le 19 novembre 2010. Le taux de présence des administrateurs, à l'ensemble des Conseils d'administration au cours de l'année 2010, est de 84 %.

Le Conseil d'administration s'est réuni le 1<sup>er</sup> 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 01 février 2010 ;
- Examen et arrêté des comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2009 et proposition d'affectation du résultat ;
- 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 ;
- Nomination des Commissaires aux comptes titulaires et suppléants ;
- Renouvellement du mandat d'un Commissaire aux comptes suppléant ;
- 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 8<sup>ème</sup> et SIIC de Paris ;
- 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 semestrielle ;
- Mise en paiement des jetons de présence du 1<sup>er</sup> 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 ;
- Opération en cours dans le cadre du respect des obligations de la réglementation 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 ;
- Information relative à une opération d'apport concernant SIIC de Paris et SFL dans le cadre du respect des obligations de la réglementation du régime SIIC ;
- Examen d'un avenant à la convention de prêt entre la Société et SIIC de Paris en date du 25 juin 2010 ;
- Questions diverses.

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

Les administrateurs reçoivent des jetons de présence dont le montant et la répartition sont fixés annuellement par le Conseil d'administration dans les limites fixées par l'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires. Chaque membre du Conseil d'administration représente une part et chaque censeur représente également une part.

Lors de sa réunion du 13 février 2009, le Conseil d'administration, sur proposition du Comité des rémunérations, a décidé de verser des jetons de présence d'un montant total de 39.600,00 euros au titre de l'exercice 2009. La mise en paiement des jetons au titre du second semestre 2009 est effectuée en 2010.

Lors de sa réunion du 12 avril 2010, le Conseil d'administration, sur proposition du Comité des rémunérations, a décidé de verser des jetons de présence d'un montant total de 39.600,00 euros au titre de l'exercice 2010. La mise en paiement des jetons au titre du premier semestre 2010 est effectuée en 2010.

Les dispositions valables en 2009 concernant le versement à REALIA Business des jetons de présence prévus pour les administrateurs dont elle a proposé la désignation aux conseils ont été reconduites pour l'exercice 2010.

La rémunération des administrateurs est détaillée au Chapitre 15. « Rémunération et avantages ».



## 16.2. Informations sur les contrats de services

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

## 16.3. Informations relatives aux Comités

### 16.3.1. Présentation générale des différents comités

#### \_ COLLÈGE DES CENSEURS

Les Censeurs, chargés de veiller à la stricte application des Statuts, prennent part aux délibérations du Conseil d'administration avec voix consultative. Au cours de l'exercice 2010, la composition du Collège des Censeurs est demeurée identique à celle qu'elle était au cours de l'exercice 2009, à savoir :

- Monsieur Matthieu Feffer dont le mandat a été renouvelé par l'Assemblée Générale du 04 mai 2009 sur proposition du Conseil d'administration du 13 février 2009, pour une durée de 3 ans qui prendra fin lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2011. Sa première désignation date du 30 avril 2003.
- Monsieur Christian Cambier dont le mandat a été renouvelé par l'Assemblée Générale du 30 mai 2008 sur proposition du Conseil d'administration du 11 avril 2008, pour une durée de 3 ans qui prendra fin lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010. Sa première désignation date du 19 mai 1989.

#### \_ COMITÉ D'AUDIT

Le Comité d'audit de SIIC de Paris a tous pouvoirs pour l'examen de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>.

Le Comité d'audit a été mis en place fin 2001.

Il est composé de trois membres choisis par le Conseil d'administration parmi ses membres. Le Comité d'audit ne peut comprendre aucun dirigeant mandataire social. Un membre au moins du Comité doit présenter des compétences particulières en matière financière ou comptable et être indépendant. L'indépendance des membres du Comité d'audit, 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 Middenext. 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 8<sup>ème</sup>. Les mandataires sociaux de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> 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 8<sup>ème</sup>.

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. À ce titre, il doit notamment s'assurer que le montant des honoraires versés par la société et son groupe, ou la part qu'ils représentent dans le chiffre d'affaires des cabinets et des réseaux ne sont pas de nature à porter atteinte à l'indépendance des Commissaires aux comptes.



### 3. AUTRES

Le Comité peut également prendre en charge toutes les questions que le Conseil d'administration veut bien lui soumettre.

Le Comité d'audit rend compte régulièrement à l'organe collégial chargé de l'administration des ses missions et l'informe sans délai de toute difficulté rencontrée.

En 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<sup>er</sup> 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<sup>ème</sup>. 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> septembre 2010, il n'a de fait pas assisté à la réunion du 3 novembre 2010.

### \_COMITÉ DES RÉMUNÉRATIONS

Le Comité des rémunérations de SIIC de Paris a tous pouvoirs pour l'examen de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>.

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. 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 de SIIC de Paris 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.

Au 31 décembre 2010, le Comité des rémunérations est composé de :

- Monsieur Jean-Marie Soubrier, Administrateur et Président du Comité des rémunérations ;
- Monsieur Agustín González Sánchez, Administrateur et membre du Comité des rémunérations.

En termes de rémunération, il propose au Conseil la fixation et les évolutions de la rémunération, sous toutes ses formes, en comprise toute attributions d'actions gratuites ou stock-options, des mandataires sociaux 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 au Code Middlessex, le 12 avril 2010, le Conseil d'administration de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> 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 des 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 des 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 en vue d'établir la répartition des jetons de présence de l'exercice 2010. Pour l'année 2010, le taux de présence des membres du Comité des rémunérations est de 100 %.

## \_ COMITÉ DE DIRECTION

En 2007, un Comité de direction, qui a également compétence pour SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> a été mis en place par SIIC de Paris. 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 du Groupe SIIC de Paris :

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

Les membres du Comité de direction siègent tous au Conseil d'administration de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> (hormis 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 Document de Référence.

Pour l'année 2010, le taux de présence des membres du Comité de direction est proche de 100 %.



## 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 8<sup>ème</sup> 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.

Jusqu'alors, la Société se référait au Code de gouvernement AFEP-MEDEF, mais le Conseil a considéré que les prescriptions du Code de gouvernement Middenext 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 8<sup>ème</sup> se référera au code Middenext 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 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.

## 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 8, 10 et 11 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 cinq actions 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 Middenext (Code de gouvernement d'entreprise Middenext pour les valeurs moyennes et petites de décembre 2009).

Suite à l'adhésion au Code Middenext, le 12 avril 2010, et aux dernières évolutions réglementaires, le Conseil d'administration de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> 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.

Au 31 décembre 2010, la composition du Conseil d'administration de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> est la suivante :

- Monsieur Ignacio Bayón Mariné - Président du Conseil d'administration
- Monsieur Agustín González Sánchez - Administrateur
- Monsieur Jaime Lloréns Coello - Administrateur
- REALIA BUSINESS SA, représentée par Monsieur Iñigo Aldaz Barrera - Administrateur
- SIIC de Paris, représentée par Monsieur Jorge Sanz Marcelo.
- Les Assurances Mutuelles le Conservateur, représentée par Monsieur Cyril Le Touzé
- Monsieur Mathieu Feffer - Censeur
- Monsieur Christian Cambier - Censeur

Au cours de l'exercice 2010, aucune modification n'a eu lieu au sein du Conseil d'administration.



**Table 39. Mandats et fonctions des administrateurs**

| Noms                                                                                                                                                                                                    | Fonctions                                                                                                                                                                                        | Autres mandats exercés au cours de l'exercice 2008 et des cinq dernières années                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>M. Ignacio Bayón Mariné</b></p> <p>Paseo de la Castellana 216<br/>Madrid 28046</p> <p>Age : 67 ans</p> <p>Nombre d'actions : 25</p>                                                               | <p>Président Directeur Général depuis le 20 juillet 2006</p> <p>Administrateur depuis mai 2006</p> <p>Date de dernier renouvellement : avril 2008</p> <p>Echéance du mandat en cours : 2014*</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Président et Directeur Général de SIIC de Paris SA</li> <li>- Président de Realia Business SA</li> <li>- Président d'Automóviles Citroën España SA</li> <li>- Président de Hermanos Revilla SA</li> <li>- Président de Planigesa SA</li> <li>- Président de Fundación Universitaria Comillas</li> <li>- Président de Peugeot Citroën Automóviles España SA</li> </ul> <p><b>Autres mandats exercé au cours des cinq dernières années</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Administrateur de REPSOL YPF</li> </ul> |
| <p><b>M. Agustín González Sánchez</b></p> <p>Paseo de la Castellana 216<br/>Madrid 28046</p> <p>Age : 56 ans</p> <p>Nombre d'actions : 25</p>                                                           | <p>Administrateur depuis 2006</p> <p>Echéance du mandat en cours : 2011*</p>                                                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Directeur délégué des Opérations de Realia Business SA (fonctions salariées)</li> <li>- Directeur des Participations de Realia Business SA (fonctions salariées)</li> <li>- Administrateur d'Acera Residencial SL</li> </ul> <p><b>Autres mandats exercés au cours des 5 dernières années</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anciennement administrateur de Goybe Inmuebles S.L</li> <li>- Anciennement administrateur de Objetivo Cumplido S.L</li> </ul>                                                      |
| <p><b>M. Jaime Lloréns Coello</b></p> <p>Paseo de la Castellana 216<br/>Madrid 28046</p> <p>Age : 56 ans</p> <p>Nombre d'actions : 25</p>                                                               | <p>Administrateur depuis 2006</p> <p>Echéance du mandat en cours : 2013*</p>                                                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Directeur délégué des Opérations de Realia Business SA (fonctions salariées)</li> <li>- Directeur du Développement de Realia Business SA (fonctions salariées)</li> </ul> <p><b>Pas de mandat social</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p><b>Les Assurances Mutuelles Le Conservateur</b>, représentée par <b>M. Cyril Le Touzé</b></p> <p>59, rue de la Faisanderie<br/>75116 PARIS</p> <p>Age : 62 ans</p> <p>Nombre d'actions : 505.000</p> | <p>Administrateur depuis 1986</p> <p>Date du dernier renouvellement : avril 2008</p> <p>Echéance du mandat en cours : 2014*</p>                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Président des Assurances et Associations Mutuelles Le Conservateur</li> <li>- Président Directeur Général de Conservateur Finance</li> <li>- Représentant permanent des Mutuelles Le Conservateur au Conseil d'administration de Cofitem-Cofimur</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p><b>Realia Business SA</b>, représentée par <b>M. Iñigo Aldaz Barrera</b></p> <p>Paseo de la Castellana 216<br/>Madrid 28046</p> <p>Age : 53 ans</p> <p>Nombre d'actions : 0</p>                      | <p>Administrateur depuis 2006</p> <p>Date du dernier renouvellement : avril 2008</p> <p>Echéance du mandat en cours : 2011*</p>                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Directeur Général de Realia Business SA (fonctions salariées)</li> <li>- Administrateur de Planigesa SA</li> <li>- Administrateur de Hermanos Revilla SA</li> </ul> <p><b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Président de Tasamadrid</li> <li>- Président de Diagonal Sarria y Fousa</li> <li>- Administrateur de Cismisa y Activos Inmobiliarios Caja Madrid</li> </ul>                                                                              |
| <p><b>SIIC de Paris SA</b>, représentée par <b>M. Jorge Sanz Marcelo</b></p> <p>24 Place Vendôme<br/>75001 Paris</p> <p>Age : 59 ans</p> <p>Nombre d'actions : 8.779.895</p>                            | <p>Administrateur depuis 2005</p> <p>Echéance du mandat en cours : 2011*</p>                                                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Directeur Commercial de Realia Business SA (fonctions salariées)</li> <li>- Directeur Général Délégué de SIIC de Paris SA et de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> SA.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

\* AGO de l'année n devant se prononcer sur les comptes clos de l'exercice n-1

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

En vue de se conformer avec la Loi n° 2011-103 du 27 janvier 2011, la Société veillera à nommer une femme au Conseil d'administration de la Société à la prochaine Assemblée Générale.

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 APPORTE AUX POUVOIRS DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

Les modalités d'exercice de la Direction Générale sont encadrées par l'article 17 des Statuts de la Société :

### ARTICLE 17 – DIRECTEUR GÉNÉRAL

« Sous réserve des pouvoirs que la loi attribue expressément aux Assemblées d'Actionnaires et au Conseil d'administration, et dans la limite de l'objet social, le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société.

Lorsqu'il est Administrateur, la durée de ses fonctions ne peut excéder celle de son mandat.

Le Conseil d'administration peut, aussi sur proposition du Directeur Général, donner mandat à une ou plusieurs personnes d'assister celui-ci à titre de Directeur Général Délégué. Le nombre maximal de Directeurs Généraux Délégués est de cinq. Le Conseil d'administration fixe l'étendue et la durée des pouvoirs des Directeurs Généraux Délégués en accord avec le Directeur Général. A l'égard des tiers, les Directeurs Généraux Délégués disposent des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

La Direction Générale de la société est assumée, sous sa responsabilité, soit par le Président du Conseil d'administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'administration.

Le Conseil d'administration choisit entre les deux modalités d'exercice de la Direction Générale de la société, lors de toute nomination ou renouvellement du mandat de Président ou de Directeur Général. »

## 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 8<sup>ème</sup> (notamment les Articles 12 et 13).

En outre, le Conseil d'administration se réunit au moins quatre fois par an et 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 Middlednext, le 12 avril 2010, et aux dernières évolutions réglementaires, le Conseil d'administration de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> 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 ;
- définition de sept principes de détermination d'une rémunération applicables aux recommandations émises par le Comité des nominations et des rémunérations.



Au cours de l'année 2010, le Conseil d'administration s'est réuni à 8 reprises soit le 01 février, le 19 février, le 12 avril, le 10 mai, le 21 juin, le 23 juillet, le 15 octobre 2010 et le 19 novembre 2010. Le taux de présence des administrateurs, à l'ensemble des Conseils d'administration au cours de l'année 2010, est de 84 %.

Le Conseil d'administration s'est réuni le 1<sup>er</sup> 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 01 février 2010 ;
- Examen et arrêté des comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2009 et proposition d'affectation du résultat ;
- 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 ;
- Nomination des Commissaires aux comptes titulaires et suppléants ;
- Renouvellement du mandat d'un Commissaire aux comptes suppléant ;
- 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 8<sup>ème</sup> et SIIC de Paris ;
- 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 semestrielle ;
- Mise en paiement des jetons de présence du 1<sup>er</sup> 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 ;
- Opération en cours dans le cadre du respect des obligations de la réglementation 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 ;
- Information relative à une opération d'apport concernant SIIC de Paris et SFL dans le cadre du respect des obligations de la réglementation du régime SIIC ;
- Examen d'un avenant à la convention de prêt entre la Société et SIIC de Paris en date du 25 juin 2010 ;
- Questions diverses.

## LES COMITÉS

### COMITÉ D'AUDIT

En 2010, le Comité d'audit de SIIC de Paris, qui a tout pouvoir pour l'examen de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>, s'est réuni à six reprises, le 11 janvier 2010, le 8 février 2010, le 15 mars 2010, le 1<sup>er</sup> 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<sup>ème</sup>. 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> septembre 2010, il n'a de fait pas assisté à la réunion du 3 novembre 2010.

### COMITÉ RÉMUNÉRATIONS

En 2010, le Comité rémunérations (qui s'appellera Comité des nominations et des rémunérations à partir du 23 février) 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 8<sup>ème</sup> a suivi les recommandations des Dispositifs de gestion des risques et 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 8<sup>ème</sup> 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.

Le dispositif de contrôle interne de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> s'appuie sur le dispositif mis en place au sein du Groupe SIIC de Paris, notamment en bénéficiant de l'expertise et des compétences de SIIC de Paris à travers la convention de prestation de services conclue entre la Société et SIIC de Paris. De par cette convention, SIIC de Paris prend en charge la gestion administrative, informatique, et comptable et financière de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> mais aussi la gestion de l'Asset Management, de la Gestion Immobilière et Locative et Juridique, comme décrit ci-après.

### 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 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.

Au 31 décembre 2010, le Comité de direction est composé des 5 membres suivants, choisis parmi le Conseil d'administration de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> et les salariés du Groupe SIIC de Paris :

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

Les membres du Comité de direction siègent tous au Conseil d'administration de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> (hormis Monsieur Lionel Rivière, Directeur Général Finances de SIIC de Paris).



## \_ Organisation interne du Groupe SIIC de Paris

Le groupe 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 8<sup>ème</sup>.

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 8<sup>ème</sup> 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 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 8<sup>ème</sup> a passé différents accords en matière d'assistance et de gestion technique. L'intégralité de son parc de bureaux est confié à un prestataire technique de premier plan BNP Paribas REPM 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. 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 8<sup>ème</sup> 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 8<sup>ème</sup> 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.

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.



9, Avenue Percier

## 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 ». 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 m<sup>2</sup>. SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> privilégie également les surfaces locatives mono-locataire en développant une politique de location de ses actifs auprès de grands comptes.

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'acquisitions ou de cession sont ensuite présentés au Comité de direction après consultation du Conseil d'administration et des membres du Comité d'audit.

### \_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

Le Service 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 8<sup>ème</sup> 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 8<sup>ème</sup> 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 8<sup>ème</sup>. Le Service Gestion Immobilière et Locative est en charge de la facturation des loyers et des charges et en collaboration avec le Service Comptable & Reporting, suit les encaissements et les impayés.

Malgré les meilleurs efforts réalisés par ces Directions, 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. Le Service 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 le Service 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 / Evolution de la Réglementation

Le Service Juridique du Groupe 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.



## \_ Information financière et gestion des risques financiers

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

L'élaboration de l'information comptable et financière est assurée par le Service 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.

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 8<sup>ème</sup> s'appuie bien entendu sur le Service Comptable & Reporting du Groupe 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 identifié 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 pour SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> 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.



## 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 8<sup>ème</sup> a décidé, sur proposition de son Président, d'adhérer au Code de gouvernement pour les valeurs moyennes et petites Middlenext 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 Middlenext apparaissent mieux adaptées que celles édictées par l'AFEP et le MEDEF.

A la date du présent Rapport du Président, SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> respecte près de l'ensemble des recommandations du Code Middlenext 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 Middlenext, le Conseil d'administration de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> 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 :

- la composition du Conseil d'administration et la définition de critères d'indépendance ;
- le nombre minimal de réunions du Conseil pour chaque exercice ; qui sera porté à 4 ;
- 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 à l'article 19 des Statuts reproduit ci-après :

### ARTICLE 19 - CONVOCATIONS - RÉUNIONS

« Une fois par an, les Actionnaires se réunissent en Assemblée Générale Ordinaire en lieu désigné par le Conseil d'Administration pour examiner les comptes de l'exercice écoulé. En dehors de cette réunion annuelle, l'Assemblée Générale quels qu'en soient la nature et l'objet, peut être convoquée par le Conseil d'administration ou les Commissaires aux comptes dans les conditions prévues par la loi.

Le droit de participer aux Assemblées est subordonné à l'inscription de l'Actionnaire sur les registres de la Société au moins cinq jours francs avant la date de réunion de l'Assemblée.

Les Assemblées sont présidées par le Président du Conseil d'administration, ou en son absence, par un administrateur spécialement délégué à cet effet par le Conseil. A défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président

Les fonctions de scrutateur sont remplies par les deux membres de l'Assemblée présents et acceptant, qui disposent du plus grand nombre de voix.

Le Bureau désigne le Secrétaire, lequel peut être choisi en dehors des Actionnaires.

Il est tenu une feuille de présence dans les conditions prévues par la loi.

Les copies ou extraits de procès-verbaux de l'Assemblée sont valablement certifiés par le Président du Conseil d'administration, par un Administrateur exerçant les fonctions de Directeur Général ou par le Secrétaire de l'Assemblée.

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

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité extraordinaire, est seule compétente par toutes les modifications statutaires. Toutes autres décisions peuvent être prises par l'Assemblée statuant aux conditions de quorum et de majorité ordinaires. »



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

### ARTICLE 14 DES STATUTS ET ARTICLE 6 DU RÈGLEMENT INTÉRIEUR

Il convient de se référer à l'Article 14 des Statuts et à l'Article 6 du Règlement Intérieur du Conseil d'administration.

#### ARTICLE 14 - RÉMUNÉRATION DU CONSEIL

« Le Conseil d'administration percevra à l'exclusion de tout tantième une allocation à titre de jetons de présence, dont l'importance sera fixée par l'Assemblée Générale, en fonction de l'activité de ce Conseil. La répartition en sera effectuée entre ses membres par le Conseil lui-même. Le Conseil allouera également au Président Directeur Général une rémunération dont il fixera le montant, ainsi qu'aux autres membres du Conseil pour les fonctions spéciales qu'ils seraient amenés à exercer. »

#### ARTICLE 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 Middlenext, le Conseil d'administration de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> 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

« 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 Middlenext, le Conseil d'administration de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> 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.

| Administrateur                                                                       | Jetons de présence du second semestre 2009 versés en 2010 |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Monsieur Ignacio Bayón Mariné                                                        | 2.475,00 €                                                |
| Monsieur Agustín González Sánchez                                                    | 2.475,00 €                                                |
| Monsieur Jaime Lloréns Coello                                                        | 2.475,00 €                                                |
| Les Assurances Mutuelles le Conservateur,<br>représentée par Monsieur Cyril Le Touzé | 2.475,00 €                                                |
| REALIA BUSINESS SA,<br>représentée par Monsieur Iñigo Aldaz Barrera                  | 2.475,00 €                                                |
| SIIC de Paris, représentée par Monsieur Jorge Sanz Marcelo.                          | 2.475,00 €                                                |
| Monsieur Matthieu Feffer                                                             | 2.475,00 €                                                |
| Monsieur Christian Cambier                                                           | 2.475,00 €                                                |
| Total                                                                                | 19.800,00 €                                               |

Lors de sa réunion du 12 avril 2010, le Conseil d'administration, sur proposition du Comité rémunérations, a décidé de verser des jetons de présence d'un montant total de 39.600,00 euros au titre de l'exercice 2010. La mise en paiement des jetons au titre du premier semestre 2010 est effectuée en 2010. Ainsi, au cours de sa réunion du 23 juillet 2010, le Conseil d'administration a proposé que la mise en paiement des jetons de présence, décidé par le Conseil d'administration du 12 avril 2010, 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 Mariné                                                     | 2.475,00 €                                                 |
| Monsieur Agustín González Sánchez ;                                               | 2.475,00 €                                                 |
| Monsieur Jaime Lloréns Coello                                                     | 2.475,00 €                                                 |
| Les Assurances Mutuelles le Conservateur, représentée par Monsieur Cyril Le Touzé | 2.475,00 €                                                 |
| REALIA BUSINESS SA, représentée par Monsieur ñigo Aldaz Barrera ;                 | 2.475,00 €                                                 |
| SIIC de Paris, représentée par Monsieur Jorge Sanz Marcelo.                       | 2.475,00 €                                                 |
| Monsieur Matthieu Feffer                                                          | 2.475,00 €                                                 |
| Monsieur Christian Cambier                                                        | 2.475,00 €                                                 |
| Total                                                                             | 19.800,00 €                                                |

Les dispositions valables en 2009 concernant le versement à REALIA Business des jetons de présence prévus pour les administrateurs dont elle a proposé la désignation aux conseils ont été reconduites pour l'exercice 2010.

#### PUBLICATION DES INFORMATIONS PRÉVUES PAR 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 13, 15, 16 et 18 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<br>Paragraphe 18.1.                  | Chapitre 11<br>Paragraphe 11.1.                 |
| 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<br>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<br>Paragraphe 18.1.<br>et 18.1.2.    | Chapitre 11<br>Paragraphe 11.1.<br>à 11.4.      |
| La liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux et la description de ceux-ci.                                                                                                                                      | Chapitre 18<br>Paragraphe 18.2.                  | Chapitre 12<br>Paragraphe 11.2.                 |
| 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.<br>Paragraphe 17.3.                 | Chapitre 11.<br>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.<br>Paragraphe 18.4.                 | Chapitre 12.<br>Paragraphe 11.4.                |
| 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.<br>Paragraphe 21.2.2.               |                                                 |
| Les pouvoirs du conseil d'administration ou du directoire, en particulier l'émission ou le rachat d'actions.                                                                                                                                        | Chapitre 21.<br>Paragraphe 21.1.4.<br>et 21.1.5. | Chapitre 12.<br>Paragraphe 12.1.3.<br>à 12.1.5. |
| 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.<br>Paragraphe 18.4.2.               | Chapitre 12.<br>Paragraphe 11.4.                |
| 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.<br>Paragraphe 15.1.3.               |                                                 |



## 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 8<sup>ème</sup>

SEREG  
140, rue du Faubourg Saint-Honoré  
75008 Paris

Deloitte & Associés  
185 avenue Charles de Gaulle  
92524 Neuilly-sur-Seine Cedex

Exercice clos le 31 décembre 2010

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> 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 et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière et,
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

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

### Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques 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

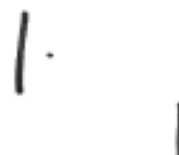
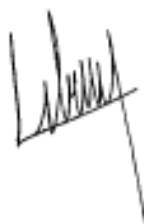
Nous attestons que le rapport du président du conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L. 225-37.

Fait à Paris et Neuilly-sur-Seine, le 8 avril 2011

Les Commissaires aux Comptes

SEREG  
Denis Vans Strien

Deloitte & Associés  
Christophe Postel-Vinay





# Chapitre 17. Salariés

|                                                                                                           |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>17.1. Effectifs</b> .....                                                                              | 146 |
| <b>17.2. Participations et stock options</b> .....                                                        | 146 |
| <b>17.3. Accord prévoyant une participation<br/>des salariés dans SIIC de Paris 8<sup>ème</sup></b> ..... | 146 |





## 17.1. Effectifs

Au 31 décembre 2010, la Société ne compte aucun salarié soit un effectif identique à l'effectif salarié du 31 décembre 2009.

Le contrat de travail du gardien de l'immeuble de la rue d'Hauteville a été transféré à SIIC de Paris le 1<sup>er</sup> janvier 2008, ainsi SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> n'a plus de salariés à compter de cette date.

SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> ne disposant pas de ressources suffisantes notamment en matière de personnel, pour l'exercice de son activité, elle a signé avec SIIC de Paris un contrat de prestation de services en date du 10 janvier 2008. Selon les termes de ce contrat de prestation de services, le prestataire soit SIIC de Paris, s'est engagé à fournir à SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> des prestations en matière administrative, comptable, financière, informatique, juridique et bien entendu en matière immobilière.

Afin de garantir une totale neutralité de la méthode de calcul de la rémunération supportée par SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>, cette méthode de calcul a été déterminée par un cabinet extérieur. Elle a entraînée pour SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> une charge de 533 K€ pour les exercices 2007, 2008, 2009 et 2010. Cette somme identique sur les quatre derniers exercices est à comparer aux coûts de structure de 541 K€ constatés au titre de l'exercice 2006, lorsque cette convention n'était pas en place.

## 17.2. Participations et stock options

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

Il est rappelé à titre indicatif, que l'effectif salarié de la Société est nul au 31 décembre 2010. Aucun accord ne prévoit de participations des salariés dans SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>.

Au cours de l'exercice 2010, le Conseil d'administration n'a pas été informé de l'attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions par les sociétés liées (au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce) aux mandataires sociaux ou salariés de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>, à raison des fonctions qu'ils exercent dans la Société.





# Chapitre 18. Principaux actionnaires

|                                                                                            |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>18.1. Répartition du capital</b> .....                                                  | 150 |
| 18.1.1. Opérations sur le capital.....                                                     | 151 |
| 18.1.2. Déclarations de franchissement de seuil<br>au cours des 3 derniers exercices ..... | 151 |
| <b>18.2. Droits de vote des principaux actionnaires</b> .....                              | 153 |
| <b>18.3. Détention ou contrôle de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup></b> .....                  | 153 |
| <b>18.4. Accord pouvant entraîner un changement de contrôle</b> .....                      | 153 |



## 18.1. Répartition du capital

Au 31 décembre 2010, la Société comptait 198 actionnaires. En conséquence, des déclarations de franchissements de seuil faites auprès de l'Autorité des Marchés Financiers, et des informations dont dispose la Société, les principaux actionnaires de la Société sont les suivants :

**Table 40.** Récapitulatif des principaux actionnaires de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> au 31 décembre 2011

| 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 |
| SIIC de Paris                                                                | 8.779.895               | 87,80 %      | 91,01 %              | 8.199.870               | 82,00 %      | 82,50 %              | 1.639.974               | 82,00 %      | 82,54 %              |
| Prigest - FCP Valfrance                                                      | 0                       | 0,00 %       | 0,00 %               | 572.226                 | 5,72 %       | 5,76 %               | 112.300                 | 5,62 %       | 5,65 %               |
| Les Assurances Mutuelles Le Conservateur                                     | 505.000                 | 5,05 %       | 5,23 %               | 505.000                 | 5,05 %       | 5,08 %               | 101.000                 | 5,05 %       | 5,08 %               |
| Total                                                                        | 9.284.895               | 92,85 %      | 96,25 %              | 9.277.096               | 92,77 %      | 93,34 %              | 1.853.274               | 92,66 %      | 93,27 %              |
| Auto-détention                                                               | 353.041                 | 3,53 %       | 0,00 %               | 60.487                  | 0,60 %       | 0,00 %               | 13.079                  | 0,65 %       | 0,00 %               |
| Actionariat tsalariés                                                        | 0                       | 0,00 %       | 0,00 %               | 0                       | 0,00 %       | 0,00 %               | 0                       | 0,00 %       | 0,00 %               |
| Administrateurs (hors SIIC de Paris et Assurances Mutuelles Le Conservateur) | 100                     | 0,00 %       | 0,00 %               | 100                     | 0,00 %       | 0,00 %               | 20                      | 0,00 %       | 0,00 %               |
| Flottant                                                                     | 361.964                 | 3,62 %       | 3,75 %               | 662.317                 | 6,62 %       | 6,66 %               | 133.627                 | 6,68 %       | 6,73 %               |
| Total                                                                        | 10.000.000              | 100,00 %     | 100,00 %             | 10.000.000              | 100,00 %     | 100,00 %             | 2.000.000               | 100,00%      | 100,00%              |

Dans le cadre du contrat de liquidité animé par ODDO Corporate Finance, au 31 décembre 2010, SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> détient 353.041 de ses propres actions. Ce contrat de liquidité est décrit ci-après en 18.2.5. « *Autocontrôle et programme de rachat d'actions* ». Il est rappelé que ces actions auto-détenues sont privées de droits de vote et par conséquent le pourcentage de capital détenu diffère du pourcentage de droits de vote pour tous les actionnaires. Il n'existe pas de droit de vote double.





36, Rue de Naples

### 18.1.1. Opérations sur le capital

#### \_ MOUVEMENTS SIGNIFICATIFS DES TROIS DERNIÈRES EXERCICES

Au cours des trois derniers exercices, le capital de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> n'a pas connu, de manière directe, de mouvements significatifs.

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<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup>, s'est ainsi totalement désengagé du capital de celle-ci.

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

#### \_ AUTOCONTRÔLE ET PROGRAMME DE RACHAT D' ACTIONS

Au 31 décembre 2010, SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> détient 353.041 de ses propres actions. Le détail concernant les actions propres et le programme de rachat d'action est donné au paragraphe 21.1.3 « *Autodétention* ».

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

**A**u 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 41.** 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 |
|----------|---------------------|----------------|-------------------------|----------------------------|-------|------------------------|---------------------|------------------|--------------|
| 210C1298 | 21/12/2010          | 17/12/2010     | non                     | Franchissement à la baisse | 5 %   | Cessions sur le marché | Prigest (Valfrance) | 0                | 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 8<sup>ème</sup>. Il est également indiqué, que les principaux actionnaires de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>, ne disposent pas de droits de vote différents.

## 18.3. Détention ou contrôle de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>

La Société est contrôlée à 87,8 % par SIIC de Paris, elle-même 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. SIIC de Paris dispose de la majorité nécessaire pour contrôler la nomination des membres du Conseil d'administration. Le Conseil d'administration est actuellement composé de six administrateurs dont cinq sont liés à l'actionnaire de référence.

Néanmoins, des mesures ont été prises pour éviter toute suspicion de contrôle abusif, et concernent notamment la composition du Conseil d'administration qui comporte un administrateur indépendant, au sens du code de gouvernance Middlenext, représentant le plus important actionnaire minoritaire, à savoir Les Assurances Mutuelles Le Conservateur, membre du Conseil d'administration depuis 1986, ainsi que deux censeurs, chargés de veiller à la stricte application des statuts et prenant part aux délibérations du Conseil d'administration avec voix consultative.

Il est également précisé, que la fréquence et le nombre de réunions du Conseil d'administration (se référer au paragraphe 16.1.4. « *Evaluation du Conseil d'administration* »), permettent une information et un contrôle continu de l'activité et des résultats de la Société. En particulier, toutes décisions d'investissement ou de désinvestissement sont systématiquement présentées au Conseil d'administration. De même, toute convention passée entre SIIC de Paris et SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> est automatiquement réputée réglementée,

établie par des conseils indépendants, soumise préalablement aux Commissaires aux Comptes chargés d'émettre un rapport spécial, puis finalement présentée au Conseil d'administration ainsi qu'à l'Assemblée Générale des Actionnaires. Le Chapitre 19. « *Opérations avec des apparentés* » est consacré à ce dernier point.

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

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

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

## 18.4. Accord pouvant entraîner un changement de contrôle

À la connaissance de la Société, aucun pacte d'actionnaires ou autre accord, qui pourrait avoir un effet sur le contrôle de la Société, n'est en vigueur à la date d'enregistrement du présent document ou n'a été en vigueur au cours de l'exercice 2010.

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.

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

# Chapitre 19. Opérations avec des apparentés

|                                                                                                                    |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>19.1. Rapport spécial des commissaires aux comptes<br/>sur les conventions et engagements réglementés .....</b> | <b>156</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|



142, Boulevard Haussmann

# 19.1. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Exercice clos le 31 décembre 2010

Aux Actionnaires,

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 R225-31 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 R225-31 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 de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues. Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'assemblée générale

## CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS AUTORISÉS AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

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

Personnes concernées :

Messieurs Ignacio Bayón Mariné, Jorge Sanz Marcelo, Agustín González Sánchez et REALIA BUSINESS SA représentée par Inigo Aldaz Barrera, respectivement Président-Directeur Général, Directeur Général Délégué et administrateurs des sociétés SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> SA et SIIC de Paris SA ; SIIC de Paris SA, actionnaire majoritaire de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> SA .

Nature et modalités :

Lors de sa réunion du 21 juin 2010, votre Conseil d'administration a autorisé un prêt à SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> SA d'un montant de 7 000 000 € et d'une durée d'un an, lequel, par avenant autorisé le 19 novembre, a fait l'objet d'un montant supplémentaire de 10 000 000 € remboursable en juin 2013. La rémunération est calculée sur la base du taux Euribor 3 mois augmenté d'une marge de 2,25% ; le montant des intérêts perçus par SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> SA au titre de l'exercice 2010 s'est élevé à 110 759 €.





142, Boulevard Haussmann

## CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DÉJÀ APPROUVÉS PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs 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.

Messieurs Ignacio Bayón Mariné, Jorge Sanz Marcelo, Agustín González Sánchez et REALIA BUSINESS SA représentée par Inigo Aldaz Barrera, respectivement Président-Directeur Général, Directeur Général Délégué et administrateurs des sociétés SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> SA et SIIC de Paris SA ; SIIC de Paris SA, actionnaire majoritaire de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> SA .

### I. Convention de compte courant avec la société SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> SA

Nature et modalités :

Votre conseil d'administration, réuni en date du 23 juillet 2007, a autorisé la convention de compte courant d'associés entre SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> SA et SIIC de Paris SA. Cette convention prévoit que les avances en compte courant effectuées par SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> SA à sa mère porteront intérêt au taux maximum admis en matière de déductibilité fiscale.

Le montant des avances en compte courant fait par SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> SA à SIIC de Paris SA est nul au 31 décembre 2010. Le montant des intérêts perçus par SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> SA en s'est élevé à 148 €.

### II. Convention de prestation de services avec la société SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> SA

Nature et modalités :

Votre conseil d'administration, réuni en date du 23 juillet 2007, a autorisé la convention de prestation de services entre SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> SA et SIIC de Paris SA. Cette convention prévoit la facturation des prestations de services réalisées par SIIC de Paris SA pour la gestion des opérations courantes et le développement de l'activité de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> SA.

Au titre de l'exercice 2010, SIIC de Paris SA a facturé à SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> un montant de 533 000 € dans le cadre de cette convention de prestation de services.

Fait à Paris et Neuilly-sur-Seine, le 8 avril 2011

Les Commissaires aux Comptes

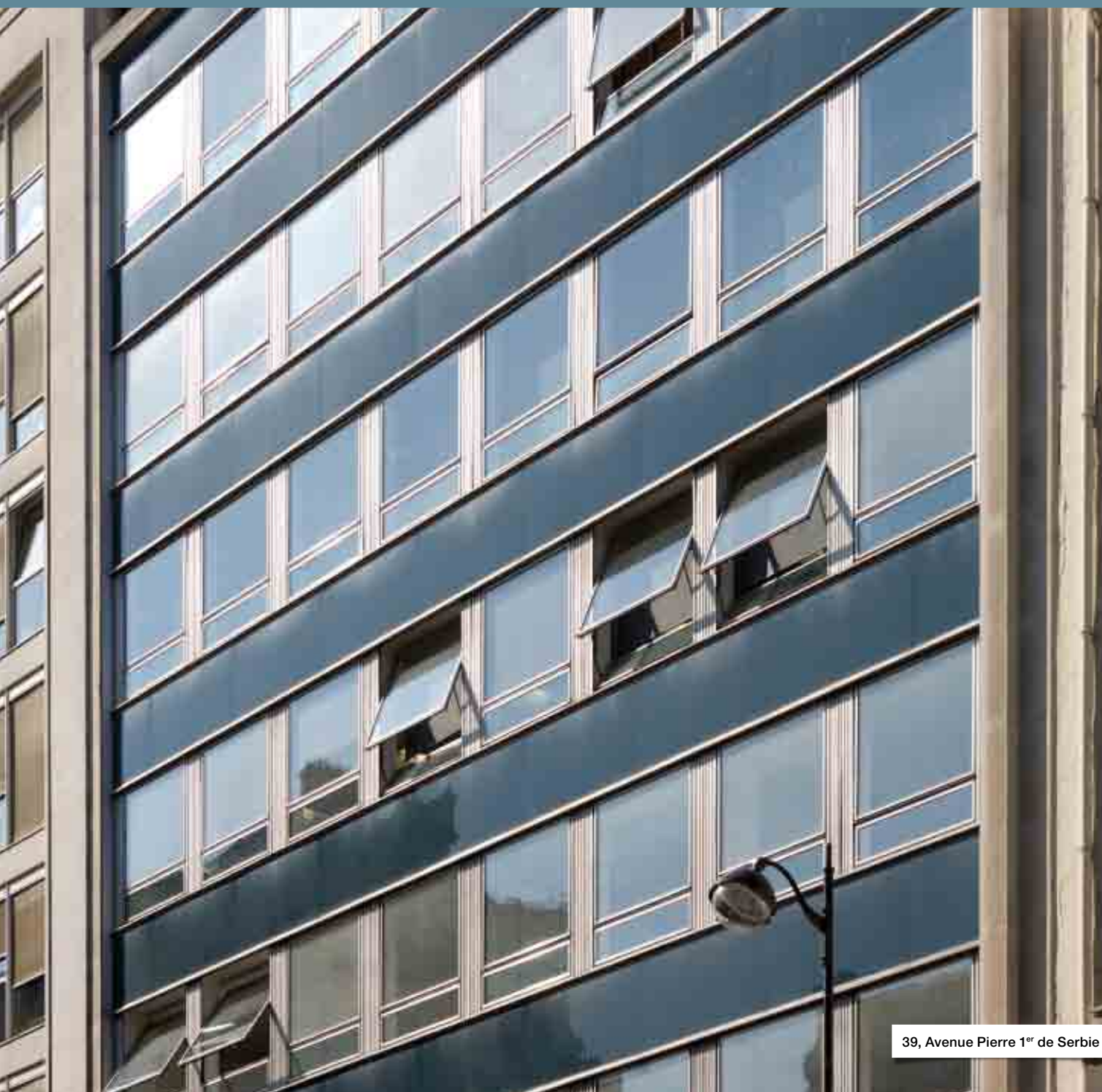
SEREG  
Denis Vans Strien

Deloitte & Associés  
Christophe Postel-Vinay

# Chapitre 20. Informations financières concernant le patrimoine,

|                                                                                        |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>20.1. Informations financières historiques</b> .....                                | 160 |
| 20.1.1. Bilan .....                                                                    | 160 |
| 20.1.2. Compte de résultat .....                                                       | 162 |
| 20.1.3. État indiquant les variations de capitaux propres .....                        | 163 |
| 20.1.4. Règles et méthodes comptables, annexes et notes explicatives .....             | 164 |
| <b>20.2. Vérification des informations<br/>financières historiques annuelles</b> ..... | 185 |
| <b>20.3. Politique de distribution<br/>des dividendes</b> .....                        | 186 |
| 20.3.1. Affectation du Résultat .....                                                  | 186 |
| 20.3.2. Dividendes des 5 derniers exercices .....                                      | 187 |
| <b>20.4. Procédures judiciaires et d'arbitrage</b> .....                               | 187 |
| <b>20.5. Changements significatifs<br/>de la situation financière</b> .....            | 187 |

# la situation financière et les résultats de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>



39, Avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie

# 20.1. Informations financières historiques

## 20.1.1. Bilan

SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> - Bilan actif au 31 decembre 2010

(En milliers d'euros)

|                                                   | 31/12/2010    | 31/12/2009    |
|---------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>                           | <b>80 796</b> | <b>71 600</b> |
| Immobilisations d'exploitation                    | -             | -             |
| <b>Immobilisations corporelles</b>                | <b>80 796</b> | <b>71 600</b> |
| <i>Immobilisations de location simple</i>         | <b>70 796</b> | <b>71 600</b> |
| Immobilisations                                   | 70 795        | 71 600        |
| Immobilisations en cours                          | -             | -             |
| Parts et prêts dans des SCI                       | 0             | 0             |
| <b>Immobilisations financières</b>                | <b>10 000</b> | -             |
| Titres de participation                           | -             | -             |
| Autres immobilisations financières                | 10 000        | -             |
| <b>ACTIF CIRCULANT</b>                            | <b>13 627</b> | <b>6 821</b>  |
| <b>Avances et acomptes</b>                        | <b>280</b>    | <b>362</b>    |
| <b>Créances d'exploitation</b>                    | <b>9 272</b>  | <b>4 438</b>  |
| <i>Créances de location simple</i>                | <b>1 925</b>  | <b>2 366</b>  |
| Créances de location simple                       | 1 870         | 2 255         |
| Créances douteuses                                | 55            | 110           |
| <b>Débiteurs divers</b>                           | <b>7 347</b>  | <b>2 072</b>  |
| État                                              | 38            | 547           |
| Compte courant SIIC de Paris                      |               | 984           |
| Autres créances diverses                          | 7 309         | 541           |
| <b>Valeurs mobilières de placement</b>            | -             | <b>1 203</b>  |
| <b>Disponibilités</b>                             | <b>182</b>    | <b>254</b>    |
| <b>Actions propres</b>                            | <b>3 882</b>  | <b>561</b>    |
| <b>Charges constatées d'avance</b>                | <b>11</b>     | <b>3</b>      |
| <b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b> | -             | -             |
| <b>TOTAL ACTIF</b>                                | <b>94 422</b> | <b>78 421</b> |



141, Boulevard Haussmann





### SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> - Bilan passif au 31 decembre 2010

(En milliers d'euros)

|                                               | 31/12/2010    | 31/12/2009    |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>FONDS PROPRES (y compris résultat)</b>     | <b>50 828</b> | <b>48 494</b> |
| Capital                                       | 30 000        | 30 000        |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport        | 490           | 490           |
| Réserves                                      | 3 000         | 3 000         |
| Réserve légale                                | 3 000         | 3 000         |
| Réserves réglementées                         | -             | -             |
| Réserves générales                            | -             | -             |
| Report à nouveau                              | 13 983        | 14 841        |
| <b>Sous Total Fonds propres hors résultat</b> | <b>47 473</b> | <b>48 331</b> |
| Acompte sur dividendes                        | -             | -4 383        |
| Résultat de l'exercice en cours               | 3 354         | 4 546         |
| Provisions pour risques et charges            | -             | -             |
| Provisions pour risques                       | -             | -             |
| Provisions pour charges                       | -             | -             |
| <b>Dettes et comptes de régularisation</b>    | <b>43 595</b> | <b>29 927</b> |
| <b>Dettes</b>                                 | <b>41 679</b> | <b>28 077</b> |
| Emprunts et dettes financières                | 37 818        | 25 122        |
| Dépôts de garantie                            | 1 488         | 1 270         |
| Dettes fournisseurs                           | 229           | 190           |
| Dettes sur immobilisations                    | -             | -             |
| Dettes fiscales et sociales                   | 2 124         | 1 475         |
| Autres dettes                                 | 20            | 20            |
| <b>Comptes de régularisation</b>              | <b>1 916</b>  | <b>1 850</b>  |
| Produits constatés d'avance                   | 1 916         | 1 850         |
| <b>TOTAL PASSIF</b>                           | <b>94 422</b> | <b>78 421</b> |

## 20.1.2. Compte de résultat

SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> - Compte de résultat au 31 décembre 2010

(En milliers d'euros)

|                                                                   | 31/12/2010   | 31/12/2009   |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>                                    | <b>8 761</b> | <b>8 373</b> |
| <b>Produits sur opérations de location simple</b>                 | <b>8 742</b> | <b>8 350</b> |
| Loyers nets                                                       | 6 881        | 7 065        |
| Charges refacturées                                               | 1 280        | 1 117        |
| Résultats bénéficiaires des SCI                                   | 0            | 0            |
| Autres produits                                                   | 32           | 34           |
| Reprises de provisions sur actif                                  | -            | -            |
| Reprises de provisions sur créances douteuses                     | 549          | 135          |
| Reprises de provisions pour risques et charges de location simple | -            | -            |
| <b>Autres reprises de provisions pour risques et charges</b>      | <b>16</b>    | <b>20</b>    |
| <b>Autres produits d'exploitation</b>                             | <b>3</b>     | <b>3</b>     |
| <b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>                                     | <b>3 495</b> | <b>3 892</b> |
| <b>Charges sur opérations de location simple</b>                  | <b>2 675</b> | <b>2 884</b> |
| Charges refacturables                                             | 1 235        | 1 112        |
| Charges non refacturables                                         | 75           | 70           |
| Autres charges                                                    | 97           | 85           |
| Charges sur créances douteuses                                    | 457          | 681          |
| Dotations aux amortissements et provisions                        | 907          | 935          |
| <b>Autres dotations de provisions pour risques et charges</b>     | <b>0</b>     | <b>0</b>     |
| <b>Charges générales d'exploitation</b>                           | <b>820</b>   | <b>1 010</b> |
| Autres frais administratifs                                       | 211          | 400          |
| Impôts, taxes et versements assimilés                             | 20           | 16           |
| Dotations aux amortissements et provisions                        | 16           | 20           |
| Management fees versés                                            | 533          | 533          |
| Jetons de présence versés                                         | 40           | 40           |
| Autres charges d'exploitation                                     | 0            | 1            |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>                                    | <b>5 266</b> | <b>4 481</b> |
| <b>PRODUITS FINANCIERS</b>                                        | <b>150</b>   | <b>220</b>   |
| Intérêts & produits assimilés                                     | 115          | 28           |
| Produits nets sur cessions de VMP                                 | 35           | 192          |
| Dividendes reçus                                                  | 0            | 0            |
| <b>CHARGES FINANCIERES</b>                                        | <b>393</b>   | <b>657</b>   |
| Intérêts & charges assimilées                                     | 393          | 657          |
| Intérêts et charges sur instruments financiers (swaps et caps)    | 0            | 0            |
| Charges nettes sur cession de titres                              | -            | -            |
| <b>RÉSULTAT FINANCIER</b>                                         | <b>-243</b>  | <b>-437</b>  |
| <b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>                                     | <b>0</b>     | <b>0</b>     |
| Produits de cessions d'immeubles de placement                     | -            | -            |
| Autres produits exceptionnels                                     | -            | -            |
| <b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>                                    | <b>0</b>     | <b>13</b>    |
| Charges sur cessions d'immeubles de placement                     | -            | -            |
| Autres charges exceptionnelles                                    | -            | 13           |
| <b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>                                      | <b>0</b>     | <b>-13</b>   |
| <b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT</b>                                       | <b>5 023</b> | <b>4 031</b> |
| Impôt sur les bénéfices                                           | 1 669        | -515         |
| <b>RÉSULTAT NET DE LA PERIODE</b>                                 | <b>3 354</b> | <b>4 546</b> |

## 20.1.3. État indiquant les variations de capitaux propres

### Évolution des capitaux propres

(Montants en Euros)

|                                                                          | Situation nette d'ouverture | Situation nette de clôture |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| <b>Capital</b>                                                           | <b>30 000 000</b>           | <b>30 000 000</b>          |
| <b>Primes liées au capital social</b>                                    | <b>489 803</b>              | <b>489 803</b>             |
| Primes d'émission                                                        | -                           | -                          |
| Primes de fusion                                                         | -                           | -                          |
| Primes d'apport                                                          | -                           | -                          |
| Primes de conversions d'obligations en actions                           | 489 803                     | 489 803                    |
| <b>Réserves</b>                                                          | <b>3 000 000</b>            | <b>3 000 000</b>           |
| Réserve légale                                                           | 3 000 000                   | 3 000 000                  |
| Réserve générale                                                         | -                           | -                          |
| Réserves réglementées                                                    | -                           | -                          |
| <b>Report à nouveau</b>                                                  | <b>16 394 719</b>           | <b>13 983 478</b>          |
| <b>Distribution Report à nouveau</b>                                     |                             |                            |
| Acompte sur dividendes                                                   | -5 935 997                  | -                          |
| <b>Résultat de la période</b>                                            | <b>4 545 970</b>            | <b>3 354 234</b>           |
| <b>TOTAL</b>                                                             | <b>48 494 496</b>           | <b>50 827 516</b>          |
| <b>Situation Nette d'ouverture 01/01/2010</b>                            |                             | <b>48 494 496</b>          |
| Dividendes versés en 2010 au titre de l'exercice 2009                    |                             | -993 505                   |
| Correction des dividendes sur actions propres passés en report à nouveau |                             | -27 709                    |
| Résultat de l'exercice                                                   |                             | 3 354 234                  |
| <b>Situation Nette de clôture 31/12/2010</b>                             |                             | <b>50 827 516</b>          |



9, Avenue Percier



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

Cette annexe comporte les éléments d'informations complémentaires au bilan et au compte de résultat de la société anonyme SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>, de la période allant du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2010.

A la clôture annuelle, le capital social de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> est constitué de 10 millions d'actions de 3 euros de nominal, soit un montant entièrement libéré de 30 000 000 Euros.

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

|                          |           |
|--------------------------|-----------|
| - Total du bilan         | 94 422 K€ |
| - Chiffre d'affaires     | 8 161 K€  |
| - Résultat net comptable | 3 354 K€  |

SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> est une société anonyme dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé unique Euronext Paris. Le siège social est situé 24, Place Vendôme à Paris.

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

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

La Société SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> SA est consolidée dans les comptes de SIIC de Paris SA qui établit des comptes consolidés au 31 décembre 2010.

### \_A. FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

#### A-1. AUGMENTATION DE CAPITAL DE SIIC DE PARIS SA, MAISON MÈRE DE SIIC DE PARIS 8<sup>ÈME</sup>, ET ÉVOLUTION DE LA PARTICIPATION DU GROUPE REALIA DANS SON CAPITAL.

Le 27 décembre 2010, SIIC de Paris SA a procédé à une opération d'augmentation de capital pour un montant de 286 M€ et dont il a résulté l'émission de 15.476.190 actions nouvelles. Cette augmentation de capital s'est effectuée par voie de l'apport par la Société Foncière Lyonnaise (SFL) de 2 immeubles situés à La Défense. A l'issue de cette opération, REALIA est actionnaire de SIIC de Paris à hauteur de 59.74% et SFL à hauteur 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<sup>er</sup> janvier 2011, de l'ensemble des sociétés du Groupe SIIC de Paris, notamment de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>. Il est à noter que ce retour dans le régime SIIC s'effectue, pour SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>, sans incidence en termes d'exit tax. En effet, l'évolution des valeurs d'expertises au 31 décembre 2010 n'a pas permis l'acquisition, pour la Société, d'une quelconque plus-value fiscale sur l'exercice 2010.

#### A-2. DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

Le Conseil d'administration de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> du 19 février 2010 a proposé à l'Assemblée Générale Annuelle du 21 juin 2010, qui l'a accepté, de distribuer un dividende de 7.000 K€, soit 0,70 € par action au titre de l'exercice 2009. Rappelons que, par ailleurs, le Conseil d'administration de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> du 11 décembre 2009, avait décidé de distribuer un acompte sur dividende d'un montant brut global de 6.000 K€, soit 0.60 € par action à valoir sur le dividende 2009. Ce montant avait été versé aux actionnaires le 23 décembre 2009. Ainsi le solde à verser sur l'exercice 2010 de 0,10 € par action a été payé le 7 juillet 2010 selon les délibérations de l'Assemblée Générale Annuelle.

### A-3. PRÊT DE SIIC DE PARIS 8<sup>ÈME</sup> À SIIC DE PARIS

Dans sa réunion du 21 juin 2010, le Conseil d'administration de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> a approuvé la mise en place d'un prêt à SIIC de Paris d'un montant de 7 M€, en vue de l'aider à palier une insuffisance de trésorerie. L'acte a été régularisé le 25 juin 2010, et les fonds versés à la même date. Pour ce faire, SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> a recouru à l'utilisation partielle de sa ligne de découvert de 20 M€ ouverte à la Banque Palatine. 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 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 au profit de SIIC de Paris. 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.

### A-4. ÉVOLUTION DE L'ACTIONNARIAT DE SIIC DE PARIS 8<sup>ÈME</sup>

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 la Société 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<sup>ème</sup> de 82 à 87,8%. L'ensemble Prigest et FCP Valfrance, jusqu'ici deuxième actionnaire de la Société s'est totalement désengagé du capital de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>.

## \_B. RÉGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

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

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

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

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les comptes annuels et les notes annexes 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 ;
- 5 ans pour les agencements de bureau.

Les logiciels informatiques sont amortis en 1 année.

Il est à noter que les immobilisations d'exploitation étant intégralement amorties dans les comptes de la Société, il a été procédé à la mise au rebut sur l'exercice.



## 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.

### \_ Amortissement des constructions

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

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

| Durée d'amortissement    |                                               |
|--------------------------|-----------------------------------------------|
| Gros œuvre               | 46 ans à 90 ans selon la nature de l'immeuble |
| Façades & couverture     | 30 ans à 35 ans                               |
| Installations techniques | 20 ans à 25 ans                               |
| Ravalement               | 10 ans à 15 ans                               |
| Agencements              | 7 ans à 9 ans                                 |

La durée d'amortissement de chaque composant est calculée à partir de la date d'entrée de l'immeuble dans le patrimoine, sauf en cas de remplacement du composant (à l'occasion d'une réhabilitation, par exemple) ; auquel cas, la date de dernier remplacement du composant s'applique. Il n'a pas été retenu de valeur résiduelle pour aucun des composants identifiés.

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

### \_ Dépréciations

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

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





### B-3. IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES – PLACEMENTS ET PARTICIPATIONS

Les immobilisations financières regroupent les titres de filiales et participations ainsi que, le cas échéant, les créances rattachées à ces titres. Elles sont comptabilisées au coût historique d'acquisition ou à leur valeur d'apport, le cas échéant. Les frais d'acquisition sont intégrés au prix d'achat des titres.

Les immobilisations financières sont susceptibles d'être dépréciées lorsque leur valeur comptable présente un écart significatif par rapport à leur valeur d'utilité telle que définie par le plan comptable général, cette dernière étant appréciée en fonction de critères multiples tels que capitaux propres, rentabilité et perspectives de rentabilité, perspectives de développement à long terme, conjoncture.

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

### B-4. CRÉANCES

#### \_Créances de location simple

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

#### \_Créances douteuses

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

### B-5. VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET ACTIONS PROPRES

#### \_Valeurs mobilières de placement :

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

#### \_Actions propres :

Les actions propres détenues par la société représentent les titres conservés dans le cadre des autorisations données par les assemblées générales d'actionnaires pour l'acquisition ou la cession de ses propres actions, en vue de la régularisation des cours.



## \_ C. FISCALITÉ

### C-1. RÉGIME SIIC :

SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> fait l'objet d'un régime fiscal spécifique en raison de l'option pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées.

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

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

Le secteur taxable comprend toutes les autres opérations.

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

Dans le cadre de ce statut, SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2010 pour les sociétés ayant opté pour le régime SIIC avant le 1<sup>er</sup> janvier 2007 et à effet immédiat pour les sociétés optant à compter du 1<sup>er</sup> 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<sup>ème</sup> 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 8<sup>ème</sup> 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 8<sup>ème</sup> 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 sera diminuée des amortissements déduits antérieurement des résultats SIIC exonérés, c'est-à-dire depuis l'exercice d'entrée de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> dans le régime SIIC jusqu'au 31 décembre 2009. Le prix de revient brut de l'immeuble à prendre en compte pour le calcul de la plus-value imposable sera la valeur SIIC de l'immeuble retenue pour le calcul de l'exit tax. La plus-value sera taxée au taux de 19% (Article 219 IV du CGI).

Comme il l'a été relaté au paragraphe « A – Faits significatifs de l'exercice », SIIC de Paris recouvrant le régime SIIC au 1<sup>er</sup> janvier 2011 du fait de la dilution de la participation de Realia suite l'arrivée de SFL à son capital, SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> bénéficiera de nouveau du régime SIIC à compter de l'exercice 2011.



### \_Prélèvement de 20% :

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

Il est à noter que la modification des statuts de la Société approuvée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 4 mai 2009, prévoit que tout actionnaire possédant plus de 10% du capital de la société devra désormais assumer la charge du prélèvement de 20% sur la distribution de dividendes dont il est le récipiendaire. Ainsi, d'ores et déjà, lors de la distribution de l'acompte sur dividende du 23 décembre 2009, SIIC de Paris, actionnaire à 87.8% de la Société, a supporté la charge dudit prélèvement. Il en a été de même lors du versement du solde du dividende du 07 juillet 2010.

### C-2. IMPÔTS DIFFÉRÉS :

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

## D. NOTES SUR LE BILAN - ACTIF

### D-1. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

#### \_Immobilisations d'exploitation :

Les immobilisations d'exploitation ou immobilisations propres sont constituées des agencements immobiliers, du matériel de bureau, des matériels informatiques, du mobilier utilisés dans le cadre de l'exercice des activités de la société. Elles sont enregistrées à leur valeur d'acquisition, c'est-à-dire prix d'achat et frais accessoires.

Il est à noter que les immobilisations d'exploitation étant intégralement amorties dans les comptes de la Société, il a été procédé à la mise au rebut au 31 décembre 2010. Rappelons que le montant brut s'élevait en début d'exercice à 141 K€.

#### \_Immeubles de placement :

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

Les immobilisations « immeubles de placement » sont constituées des terrains et constructions liés aux immeubles patrimoniaux mis en location, des frais d'acquisition inhérents à l'achat des immeubles, des immobilisations en cours portant sur les immeubles en cours de rénovation ou restructuration, des concessions de parkings et des parts et prêts dans les SCI.

Le montant brut de ces immobilisations s'élève à 81.120 K€.

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



## D-2. IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

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

## D-3. CRÉANCES

Les créances et leur évolution sont présentées dans les notes 4 et 5. Toutes les créances, à l'exception notable des créances douteuses, ont une échéance inférieure à 3 mois.

### \_ Créances de location simple :

Les créances clients pour 1.925 K€ concernent essentiellement les loyers du 1<sup>er</sup> trimestre 2011.

La provision sur créances douteuses s'élève à 456 K€ au 31 décembre 2010 et porte essentiellement sur un litige commercial avec le locataire principal de l'immeuble situé au 142, Boulevard Haussmann à Paris 8<sup>ème</sup>. Ce litige est en cours de jugement.

### \_ Autres créances :

Le principal montant de cette rubrique de 17.000 K€ est constitué du prêt consenti à SIIC de Paris tel que décrit au paragraphe « A – Faits significatifs de l'exercice ».

Les créances sur l'Etat, s'élevant à 38 K€, se composent essentiellement de la TVA sur factures non parvenues pour 30 K€.

La sous-rubrique « autres créances diverses » pour 309 K€ est exclusivement constituée du fond de roulement alloué à BNP Paribas REPM, le gestionnaire technique des immeubles du patrimoine.

## D-4. VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

Au 31 décembre 2010, SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> ne détient plus de VMP en portefeuille. La plus-value sur VMP autres que titres auto-détenus, enregistrée dans l'année est quasiment inexistante par rapport à celle de 118 K€ constatée en 2009.

## D-5. ACTIONS PROPRES

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

L'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle du 21 juin 2010, dans sa huitième résolution, 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 18 € et ce dans une enveloppe n'excédant pas 10% du capital soit au total 939.513 titres à la date du 21 juin 2010.

La société détient, au 31 décembre 2010, 353.041 actions acquises pour 3.882 K€. Elles sont comptabilisées en VMP au prix moyen d'acquisition de 10.99 €. Leur valeur boursière à la même date, s'élève à 3.947 K€, le cours de clôture moyen du mois de décembre 2010 étant de 11,18 €.

Au cours de l'année 2010, la Société a procédé à l'achat de 298.128 titres pour un montant total de 3.348 K€ et à la vente de 5.574 de ces mêmes titres pour un montant total de 62 K€. Les plus-values constatées dans les comptes sur les cessions de titres auto-détenus s'élèvent à 35 K€ à la fin de l'année.

Le 25 juillet 2005, SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> avait confié à ODDO, en vue de l'animation du cours du titre, un contrat de liquidités qui a fait l'objet d'un avenant le 03 décembre 2008 destiné à effectuer un apport complémentaire de 80 K€ en espèces. Au 31 décembre 2010, les moyens alloués à ce contrat de liquidités s'élevaient à 6.094 titres et 108 K€ en espèces.





12, Boulevard Malesherbes

## \_ E. NOTES SUR LE BILAN - PASSIF

### E-1. CAPITAL SOCIAL – CAPITAUX PROPRES

#### \_ Capital social :

Le capital social est resté stable sur l'exercice à 10.000.000 d'actions à 3,00 € de valeur nominale chacune, conférant toutes les mêmes droits sociaux.

Les statuts soumettent les modifications du capital et des droits des actions aux conditions de droit commun.

#### \_ Bénéfice par action – Dilution :

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

#### \_ Capitaux propres :

Le tableau de variation des capitaux propres est présenté en Note 12. La situation nette à la clôture s'établit à 50.828 K€ contre 48.494 K€ à l'ouverture.

Dans sa deuxième résolution, l'Assemblée Générale du 21 juin 2010 a constaté et approuvé un résultat de 4.546 K€ au titre de l'exercice 2009. Compte tenu du report à nouveau au 31 décembre 2009 de 16.395 K€, le bénéfice distribuable s'est élevé à 20.941 K€.

Suite à la décision de distribuer un dividende de 0.70 € par action, qui représente un montant total de 7.000 K€, il a été affecté au compte de Report à nouveau la somme de 13.941 K€.

Le versement d'un acompte de 6.000 K€ ayant été décidé par le Conseil d'administration de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> du 11 décembre 2009, le solde, net de l'auto-détention, de 994 K€ a été versé en juillet 2010.

### E-2. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

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

Au 31 décembre 2010, les comptes de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> ne présentent pas de provisions pour risques et charges.

### E-3. EMPRUNTS ET AUTRES DETTES

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

Le montant de l'endettement au 31 décembre 2010 de 37.818 K€ est composé de 4 prêts long terme consentis par EuroHypo et garantis, pour 3 d'entre eux, par des suretés réelles, pour un total de 20.292 K€, ainsi que d'un découvert bancaire de 15.139 K€ tiré sur la ligne de 20 M€ autorisée par Banque Palatine. Le solde, soit 2.359 K€ est un débit sur l'un des comptes titres ouverts chez ODDO en cours de régularisation à la date des présentes.

Il est à noter que la Société a remboursé sur la période 674 K€ à EuroHypo au titre des amortissements contractuels trimestriels.

Les tableaux concernant les dettes diverses ainsi que les dettes fiscales et sociales se trouvent en Note 10. La principale dette de cette nature étant constituée de l'impôt sur les sociétés dû au titre de l'exercice 2010 pour 1.669 K€.

Toutes ces dettes ont une échéance inférieure à 1 an.



#### E-4. PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

Les produits constatés d'avance de 1.916 K€ présentés en Note 6, sont uniquement composés des loyers et charges facturés 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 8.161 K€ est constitué exclusivement des loyers et des provisions sur charges sur opérations de location simple.

Il est à comparer au chiffre d'affaires constaté au 31 décembre 2009 qui s'élevait à 8.182 K€. Cette stabilité, malgré une indexation négative pour les deux premiers trimestres de 2010, est due à l'effet en année pleine des commercialisations de surfaces vacantes intervenues en 2009 essentiellement dans l'immeuble situé 39 avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie.

Les charges d'exploitation diminuent de plus de 10%. Cette diminution est essentiellement due à l'augmentation des charges refacturables, une dotation aux provisions pour créances douteuses moindre qu'en 2009, ainsi qu'à une baisse de plus de 18% des charges de structure. Cette baisse s'explique par la non-réurrence en 2010 de certains coûts de gestion des titres (commissions et frais sur distributions de dividendes) et d'honoraires fiscaux.

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

#### F-2. RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier s'établit à (243) K€ au 31 décembre 2010 contre (437) K€ au 31 décembre 2009.

En dépit de la baisse des produits financiers, le résultat financier s'améliore notablement du fait de la diminution de la charge financière due à la forte baisse des taux d'intérêts sur la période. L'endettement de la Société étant intégralement contracté à taux variable, elle bénéficie totalement de cette baisse des taux.

Les produits financiers et charges financières sont présentés en Note 16.

#### F-3. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> n'a pas réalisé d'opérations exceptionnelles en 2010.

#### F-4. RÉSULTAT FISCAL – IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

Du fait de la suspension du régime SIIC, au 31 décembre 2010, la Société n'est plus soumise au calcul d'un résultat fiscal distinguant un secteur exonéré et un secteur taxable. Ainsi elle a calculé sa charge d'impôt sur les sociétés au régime de droit commun à partir d'un montant de résultat fiscal qui s'élève, avant imputation des déficits reportables 2009, émanant du secteur taxable, à 4.969 K€.

Après imputation de ce déficit 2009 du secteur taxable pour (49) K€, l'assiette de calcul de l'impôt s'établit à 4.920 K€ dont il résulte une charge d'impôt de 1.669 K€ porté au compte de résultat à la rubrique « Impôt sur les Sociétés ».

#### G. AUTRES RENSEIGNEMENTS

##### G-1. EFFECTIFS ET RÉMUNÉRATIONS

L'effectif de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> est nul au 31 décembre 2010.

Les sommes allouées aux organes d'administration comprennent exclusivement les jetons de présence pour un montant de 39,6 K€, qui représentent le versement du second semestre 2009 et du premier semestre 2010.

##### G-2. ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les engagements hors bilan donnés sont constitués exclusivement des garanties hypothécaires consenties auprès des établissements de crédit pour 13.438 K€.

Les engagements hors bilan reçus sont constitués exclusivement du solde non-utilisé de l'autorisation de découvert consentie par Banque Palatine.

Les engagements hors bilan sont détaillés en Note 13.

##### G-3. FAITS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

L'autorisation de découvert de 20 M€ consentie à la Société arrivant à échéance le 31 décembre 2010, Banque Palatine et SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> ont signé, le 3 janvier 2011, un contrat de crédit du même montant et d'une durée de 3 ans. Ce prêt, exempt de garanties réelles, prévoit un fonctionnement par tirages rémunérés sur la base d'Euribor augmenté d'une marge de 1,70%. En termes de covenants, il est demandé le respect d'un ratio de Loan-To-Value inférieur à 50% au niveau consolidé du Groupe SIIC de Paris ainsi que l'observance d'un ratio de couverture de la dette (ICR) supérieur à 2,7 sur la base des comptes annuels de la Société.

Aucun fait postérieur à la clôture susceptible d'être reporté en annexe des comptes annuels au 31 décembre 2010 n'est intervenu.

##### G-4. NOTE CONCERNANT LES ENTREPRISES LIÉES

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



## G-5. RENSEIGNEMENTS SUR LES FILIALES ET PARTICIPATIONS

SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> ne détient aucune filiale au 31 décembre 2010. Les renseignements sur les participations dans les SCI Vendôme Casanova et 36 rue de Naples, se trouvent en Note 18.

## G-6. RÉSULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

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

## G-7. LITIGES EN COURS

Le principal litige de la Société au 31 décembre 2010, porte sur l'un des deux locataires de l'immeuble situé 142, boulevard Haussmann. Le dit locataire, l'étude notariale Lasaygues preneur à bail de 886 m<sup>2</sup> sur les 2.101 que compte l'immeuble, a assigné la Société en nullité de bail au motif qu'il subsiste au rez-de-chaussée une surface d'habitation de 28 m<sup>2</sup>, l'indemnisation subséquente dont il fait la demande s'élève à 2.903 K€.

La surface dont il est question est l'ancienne loge de gardien, dont la destination n'avait pas été modifiée.

La Société a effectué toute diligence auprès de la Mairie de Paris en vue de régulariser 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 TGI de Paris et sera plaidée en principe au premier semestre 2011.

## G-8. RÉMUNÉRATIONS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

### Honoraires des commissaires aux comptes - Exercice 2010

(En € H.T.)

|                                                                                                           | Montant       |               | %           |             | Montant       |               | %           |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|-------------|-------------|---------------|---------------|-------------|-------------|
|                                                                                                           | SEREG         | MAZARS        | SEREG       | MAZARS      | DELOITTE      | SOCAUDIT      | DELOITTE    | SOCAUDIT    |
|                                                                                                           | 2010          | 2009          | 2010        | 2009        | 2010          | 2009          | 2010        | 2009        |
| Audit                                                                                                     |               |               |             |             |               |               |             |             |
| Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels                                   | 14 000        | 14 000        | 100%        | 100%        | 14 000        | 14 000        | 100%        | 100%        |
| Autres diligences et prestations et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes |               |               |             |             |               |               |             |             |
| Sous Total Audit                                                                                          | 14 000        | 14 000        | 100%        | 100%        | 14 000        | 14 000        | 100%        | 100%        |
| Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement                             |               |               |             |             |               |               |             |             |
| <b>TOTAL</b>                                                                                              | <b>14 000</b> | <b>14 000</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>14 000</b> | <b>14 000</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> |

## G-9. PARTIES LIÉES

Est considérée comme partie liée SIIC de Paris SA qui détient 87,8 % de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> au 31 décembre 2010. Les opérations significatives avec cette partie liée qui se sont déroulées au cours de l'exercice 2010 résultent des conventions suivantes :

- Acte de prêt du 25 juin 2010 d'un montant de 7 millions d'euros consenti par SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> à SIIC de Paris conformément à la décision de son Conseil d'administration dans sa séance du 21 juin 2010 ;
- Avenant à l'acte de prêt du 25 juin 2010 pour un montant complémentaire de 10 millions d'euros conformément à la décision du Conseil d'administration de la Société en date du 19 novembre 2010 ;
- Convention de prestations de service en date du 10 janvier 2008 passée entre SIIC de Paris et SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> et dont les termes ont été décidés par le Conseil d'administration de la Société dans sa réunion du 19 octobre 2007.



## \_NOTES EXPLICATIVES AUX COMPTES ANNUELS

**NOTE 1. Évolution des immobilisations - Amortissements et provisions**

(Montants en Euros)

| Évolution des Immobilisations brutes       | 31/12/2009        | Travaux immobilisés | Acquisitions   | Mises au rebut  | Transferts                   | 31/12/2010        |
|--------------------------------------------|-------------------|---------------------|----------------|-----------------|------------------------------|-------------------|
| <b>Immobilisations de location simple</b>  | <b>81 017 728</b> | -                   | <b>102 507</b> | -               | -                            | <b>81 120 235</b> |
| Terrains                                   | 44 008 553        |                     |                |                 |                              | 44 008 553        |
| Constructions                              | 33 527 801        |                     | 102 507        |                 |                              | 33 630 308        |
| Frais d'acquisition                        | 2 719 002         |                     |                |                 |                              | 2 719 002         |
| Concession parkings Percier                | 762 245           |                     |                |                 |                              | 762 245           |
| Immobilisations en cours                   | -                 |                     |                |                 |                              | -                 |
| Parts dans les SCI                         | 127               |                     |                |                 |                              | 127               |
| <b>Immobilisations d'exploitation</b>      | <b>140 870</b>    | -                   | -              | <b>-140 870</b> | -                            | <b>-</b>          |
| Immobilisation d'exploitation              | 140 870           |                     |                | -140 870        |                              | -                 |
|                                            | <b>81 158 598</b> | -                   | <b>102 507</b> | <b>-140 870</b> | -                            | <b>81 120 235</b> |
| Évolution des amortissements et provisions | 31/12/2009        | Dotations           | Reprises       | Mises au rebut  | Virements de compte à compte | 31/12/2010        |
| <b>Location simple</b>                     | <b>9 417 422</b>  | <b>907 203</b>      | -              | -               | -                            | <b>10 324 625</b> |
| Constructions                              | 6 278 651         | 867 095             |                |                 |                              | 7 145 746         |
| Frais d'acquisition                        | 2 719 002         |                     |                |                 |                              | 2 719 002         |
| Provisions pour dépréciation d'immeuble    | -                 |                     |                |                 |                              | -                 |
| Concession parkings Percier                | 419 769           | 40 108              |                | -               |                              | 459 877           |
| <b>Exploitation</b>                        | <b>140 870</b>    | -                   | -              | <b>-140 870</b> | -                            | <b>-0</b>         |
| Amortissements                             | 125 270           |                     |                | -140 870        | 15 600                       | -0                |
| Provisions                                 | 15 600            |                     |                |                 | -15 600                      | -                 |
|                                            | <b>9 558 291</b>  | <b>907 203</b>      | -              | <b>-140 870</b> | -                            | <b>10 324 625</b> |



## NOTE 2. Location simple

(Montants en Euros)

|                                          | 31/12/2010        | 31/12/2009        |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Location simple au travers de SCI</b> | <b>138</b>        | <b>140</b>        |
| Parts dans des SCI                       | 127               | 127               |
| Résultat bénéficiaire                    | 11                | 13                |
| Prêts aux SCI                            | -                 | -                 |
| Créances rattachées                      | -                 | -                 |
| <b>Location simple</b>                   | <b>72 720 340</b> | <b>73 965 893</b> |
| Immobilisations en location              | 70 795 483        | 71 600 179        |
| Frais d'acquisition                      | -                 | -                 |
| Immobilisations en cours                 | -                 | -                 |
| Créances rattachées                      | 1 869 722         | 2 255 249         |
| Créances douteuses nettes                | 55 135            | 110 465           |
| <b>TOTAL</b>                             | <b>72 720 478</b> | <b>73 966 033</b> |

Remarques : Le patrimoine de location simple fait l'objet d'expertises indépendantes, la valeur estimative hors droits s'établit à 123.844 K€ au 31 décembre 2010. Les créances douteuses sont dépréciées à 100% sur la base de leur montant hors taxes, le solde correspondant à la TVA.

## NOTE 3. Immobilisations d'exploitation

(Montants en Euros)

|                                              | 31/12/2010 | 31/12/2009 |
|----------------------------------------------|------------|------------|
| Immobilisations incorporelles                | -          | 129 884    |
| Immobilisations corporelles                  | -          | 10 986     |
| Amortissements immobilisations incorporelles | -          | -129 884   |
| Amortissements immobilisations corporelles   | -          | -10 986    |
| <b>TOTAL</b>                                 | <b>-</b>   | <b>-</b>   |



#### NOTE 4 . Évolution des créances

(Montants en Euros)

|                           | 31/12/2010       | 31/12/2009       |
|---------------------------|------------------|------------------|
| <b>Location Simple</b>    | <b>1 924 857</b> | <b>2 365 714</b> |
| Créances clients          | 1 869 722        | 2 255 249        |
| dont produits à recevoir  | -                | -                |
| Créances douteuses        | 510 960          | 658 503          |
| Provisions                | -455 825         | -548 039         |
| Créances douteuses nettes | 55 135           | 110 465          |
| <b>TOTAL</b>              | <b>1 924 857</b> | <b>2 365 714</b> |

#### NOTE 5 . Évolution des créances diverses

(Montants en Euros)

|                                 | 31/12/2010       | 31/12/2009       |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Créances Diverses</b>        |                  |                  |
| Comptes courants sociétés liées | -                | 983 997          |
| Prêts sociétés liées            | 7 000 000        |                  |
| Etat (IS - TVA)                 | 37 588           | 547 000          |
| Autres créances diverses        | 309 108          | 540 954          |
| <b>TOTAL</b>                    | <b>7 346 696</b> | <b>2 071 952</b> |

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

#### NOTE 6. Produits constatés d'avance

(Montants en Euros)

|                                                    | Location simple |
|----------------------------------------------------|-----------------|
| Loyers afférents au 1 <sup>er</sup> trimestre 2011 | 1 916 097       |



9, Avenue Percier

**NOTE 7. Échéances des dettes sur établissements de crédit***(Montants en Euros)*

|              | Montant<br>au 31/12/2010 | A moins<br>de 3 mois | De 3 mois à 1 an | de 1 à 5 ans      | A plus de 5 ans |
|--------------|--------------------------|----------------------|------------------|-------------------|-----------------|
| A vue        | 17 525 734               | 17 525 734           | -                | -                 | -               |
| A terme      | 20 292 240               | 170 054              | 1 671 822        | 18 450 364        | -               |
| <b>TOTAL</b> | <b>37 817 974</b>        | <b>17 695 788</b>    | <b>1 671 822</b> | <b>18 450 364</b> | <b>-</b>        |

**NOTE 8. Placements et participations***(Montants en Euros)*

|                                   | Sociétés cotées  |            |                     | Sociétés non cotées |            |
|-----------------------------------|------------------|------------|---------------------|---------------------|------------|
|                                   | Montants bruts   | Provisions | Valeur<br>de marché | Montants bruts      | Provisions |
| <b>Titres à revenus variables</b> |                  |            |                     |                     |            |
| Titres de participation           | -                |            |                     |                     |            |
| Titres de placement               | -                | -          | -                   |                     |            |
| Actions propres                   | 3 881 924        |            | 3 946 998           |                     |            |
| <b>TOTAL</b>                      | <b>3 881 924</b> | <b>-</b>   | <b>3 946 998</b>    | <b>-</b>            | <b>-</b>   |

**Mouvements sur les participations et autres titres détenus à long terme***(Montants en Euros)*

|         | 31/12/2009 | Augmentations ou<br>transferts | Cessions | Moins-values<br>de cessions | Plus-values<br>de cession | 31/12/2010 |
|---------|------------|--------------------------------|----------|-----------------------------|---------------------------|------------|
| Actions | -          |                                | -        |                             | -                         | -          |



**NOTE 9. Tableau des entreprises liées***(Montants en Euros)*

|                                               | Entreprises liées | Entreprises avec laquelle la société a un lien de participation |
|-----------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Parts dans les SCI                            | -                 | 127                                                             |
| Titres de participations                      | -                 | -                                                               |
| Prêts (avances financières accordées)         | 17 000 000        | -                                                               |
| Dettes financières auprès des associées       | -                 | -                                                               |
| Autres dettes (avances et financières reçues) | -                 | -                                                               |
| <b>Charges d'exploitation</b>                 |                   |                                                                 |
| Management fees versés                        | -533 000          |                                                                 |
| Jetons de présence versés                     | -4 950            |                                                                 |
| Autres                                        |                   | -15 889                                                         |
| <b>Produits financiers</b>                    |                   |                                                                 |
| Remontée des résultats des SCI                | -                 | 11                                                              |
| Dividendes reçus                              | -                 | -                                                               |
| Intérêts sur prêts                            | 110 907           |                                                                 |
| <b>Charges financières</b>                    | -                 | -                                                               |

**NOTE 10. Dettes diverses***(Montants en Euros)*

|                                        | 31/12/2010       |              |
|----------------------------------------|------------------|--------------|
|                                        | Part à -1 an     | Part à + 1an |
| <b>Autres dettes</b>                   | <b>19 800</b>    | <b>-</b>     |
| Dettes diverses                        | -                |              |
| Jetons de présence                     | 19 800           |              |
|                                        | 31/12/2010       |              |
|                                        | Part à -1 an     | Part à + 1an |
| <b>Dettes fiscales et sociales</b>     | <b>2 123 781</b> | <b>-</b>     |
| Avantage en nature                     | -                | -            |
| Provision primes et congés payés       | -                | -            |
| Organismes sociaux                     | -                | -            |
| IS                                     | 1 668 892        | -            |
| TVA                                    | 440 760          | -            |
| État charges à payer                   | 14 129           | -            |
| État impôts recouvrables sur des tiers | -                | -            |



## NOTE 11. Provisions pour risques et charges

(Montants en Euros)

|                                                            | 31/12/2009 | Dotations<br>Transferts | Reprises  |               | 31/12/2010 |
|------------------------------------------------------------|------------|-------------------------|-----------|---------------|------------|
|                                                            |            |                         | Utilisées | Non utilisées |            |
| Provisions diverses                                        | -          |                         |           |               | -          |
| Provision sur immobilisation                               | -          |                         |           |               | -          |
| Provision IS sur titres                                    | -          |                         |           |               | -          |
| Provision prélèvement<br>de 20% distribution de dividendes | -          |                         |           |               | -          |
| <b>TOTAL</b>                                               | -          | -                       | -         | -             | -          |

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

## NOTE 12. Évolution des capitaux propres

(Montants en Euros)

|                                                                          | Situation nette d'ouverture | Situation nette de clôture |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| <b>Capital</b>                                                           | <b>30 000 000</b>           | <b>30 000 000</b>          |
| <b>Primes liées au capital social</b>                                    | <b>489 803</b>              | <b>489 803</b>             |
| Primes d'émission                                                        | -                           | -                          |
| Primes de fusion                                                         | -                           | -                          |
| Primes d'apport                                                          | -                           | -                          |
| Primes de conversions d'obligations en actions                           | 489 803                     | 489 803                    |
| <b>Réserves</b>                                                          | <b>3 000 000</b>            | <b>3 000 000</b>           |
| Réserve légale                                                           | 3 000 000                   | 3 000 000                  |
| Réserve générale                                                         | -                           | -                          |
| Réserves réglementées                                                    | -                           | -                          |
| <b>Report à nouveau</b>                                                  | <b>16 394 719</b>           | <b>13 983 478</b>          |
| <b>Distribution Report à nouveau</b>                                     |                             |                            |
| <b>Acompte sur dividendes</b>                                            | <b>-5 935 997</b>           | <b>-</b>                   |
| <b>Résultat de la période</b>                                            | <b>4 545 970</b>            | <b>3 354 234</b>           |
| <b>TOTAL</b>                                                             | <b>48 494 496</b>           | <b>50 827 516</b>          |
| <b>Situation Nette d'ouverture 01/01/2010</b>                            | <b>48 494 496</b>           |                            |
| Dividendes versés en 2010 au titre de l'exercice 2009                    |                             | -993 505                   |
| Correction des dividendes sur actions propres passés en report à nouveau |                             | -27 709                    |
| Résultat de l'exercice                                                   |                             | 3 354 234                  |
| <b>Situation Nette de clôture 31/12/2010</b>                             | <b>50 827 516</b>           |                            |

**NOTE 13. Hors bilan***(Montants en Euros)*

|                                                              | 31/12/2010        | 31/12/2009        |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Engagements donnés</b>                                    | <b>13 438 132</b> | <b>13 782 958</b> |
| Engagements de garantie en faveur d'établissements de crédit | 13 438 132        | 13 782 958        |
| Engagements d'achat                                          |                   |                   |
| <b>Engagements reçus</b>                                     | <b>4 860 806</b>  | <b>17 847 602</b> |
| Engagements de financement reçus d'établissements de crédit  | 4 860 806         | 17 847 602        |
| Engagements de garantie reçus d'établissements de crédit     |                   |                   |
| <b>Engagements sur contrats financiers à terme</b>           | <b>-</b>          | <b>-</b>          |
| Contrats d'échange de taux d'intérêts (SWAPS)                |                   |                   |
| Contrats de garantie de taux plafond (CAPS)                  |                   |                   |

**NOTE 14. Produits et charges sur opérations de location simple***(Montants en Euros)*

|                                                      | 31/12/2010       | 31/12/2009       |
|------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Produits sur opérations de location simple</b>    | <b>8 742 215</b> | <b>8 350 378</b> |
| Loyers                                               | 6 881 205        | 7 065 123        |
| Produits divers                                      | 31 818           | 33 582           |
| Charges refacturées                                  | 1 280 139        | 1 117 095        |
| Résultat bénéficiaire des SCI                        | 11               | 13               |
| Reprises de provisions sur actifs                    | -                | -                |
| Reprises de provisions sur créances                  | 549 042          | 134 564          |
| <b>Charges sur opérations de location simple</b>     | <b>2 674 903</b> | <b>2 886 510</b> |
| <i>Dotations aux amortissements et provisions</i>    | 907 203          | 934 797          |
| Dotations aux amortissements des immobilisations     | 907 203          | 934 797          |
| Dotations aux amortissements des frais d'acquisition | -                | -                |
| Dotations aux provisions sur actifs                  | -                | -                |
| Charge de créances douteuses                         | 456 829          | 680 713          |
| <i>Autres charges</i>                                | 1 310 871        | 1 271 000        |
| Charges refacturables                                | 1 235 495        | 1 112 153        |
| Autres charges                                       | 75 376           | 158 847          |
| Travaux                                              | -                | -                |

**NOTE 15. Produits et charges générales d'exploitation***(Montants en Euros)*

|                                            | 31/12/2010     | 31/12/2009     |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Autres produits d'exploitation</b>      | <b>2 735</b>   | <b>3 197</b>   |
| Divers                                     | 2 735          | 3 197          |
| <b>Frais de personnel</b>                  | <b>-</b>       | <b>-</b>       |
| Salaires                                   | -              | -              |
| Charges sociales                           | -              | -              |
| Dotations aux provisions pour retraite     | -              | -              |
| <b>Autres frais administratifs</b>         | <b>231 507</b> | <b>412 706</b> |
| Impôts et taxes                            | 20 139         | 27 557         |
| Services extérieurs                        | 211 368        | 385 149        |
| <b>Autres - Divers</b>                     | <b>588 210</b> | <b>592 952</b> |
| Management fees versés                     | 533 000        | 533 000        |
| Jetons de présence versés                  | 39 600         | 39 600         |
| Dotations aux amortissements et provisions | 15 600         | 19 800         |
| <b>Autres charges d'exploitation</b>       | <b>10</b>      | <b>552</b>     |

**NOTE 16. Produits et charges financières***(Montants en Euros)*

|                                                                | 31/12/2010      | 31/12/2009      |
|----------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Intérêts et produits assimilés</b>                          | <b>150 386</b>  | <b>219 833</b>  |
| Opérations avec les établissements de crédit à vue             | 4 470           | 25 738          |
| Opérations avec les entreprises liées                          | 110 907         | 1 832           |
| Plus-values sur titres                                         | 35 009          | 192 264         |
| Dividendes reçus                                               | -               | -               |
| Reprises de provisions pour swaps                              | -               | -               |
| <b>Intérêts et charges assimilés</b>                           | <b>393 190</b>  | <b>656 986</b>  |
| Intérêts & charges assimilés                                   | 393 190         | 656 986         |
| Intérêts et charges sur instruments financiers (swaps et caps) | -               | -               |
| Charges nettes sur cession de titres                           | -               | -               |
| <b>Résultat Financier</b>                                      | <b>-242 804</b> | <b>-437 153</b> |



## NOTE 17. Produits exceptionnels

(Montants en Euros)

|                                    | 31/12/2010 | 31/12/2009 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Produits exceptionnels             | -          | -          |
| Cession d'immeubles                | -          | -          |
| Cession de titres                  | -          | -          |
| Indemnité de résiliation anticipée | -          | -          |
| Boni de liquidation                | -          | -          |
| Divers                             | -          | -          |

## NOTE 18. Participations

(Montants en Euros)

| Nom de la société                                                                 | SCI Vendôme Casanova | SCI du 36 rue de Naples |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|
| <b>N° SIREN</b>                                                                   | <b>389 486 093</b>   | <b>479 871 659</b>      |
| Capital                                                                           | 8 950 950            | 14 694 132              |
| Autres capitaux propres                                                           | -                    | -                       |
| % du capital détenu                                                               | 0,01%                | 0,01%                   |
| Valeur d'inventaire                                                               | 126                  | 1                       |
| Prêts et avances consentis par SIIC de Paris 8 <sup>ème</sup>                     | -                    | -                       |
| Montant des cautions et avals fournis par SIIC de Paris 8 <sup>ème</sup>          | -                    | -                       |
| Chiffre d'affaires au 31 décembre 2010                                            | 1 416 016            | 1 341 017               |
| Résultat au 31 décembre 2010                                                      | 798 044              | 869 819                 |
| Produits distribués à SIIC de Paris 8 <sup>ème</sup> au cours du dernier exercice | -                    | -                       |

NB : Il n'existe aucune provision dans les livres de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> sur les titres de filiales et de participations.


**NOTE 19. Résultats financiers de SIIC de paris 8<sup>ème</sup> SA au cours des cinq derniers exercices**

(Montants en Euros)

| NATURE DES INDICATIONS                                                                                 | 2006       | 2007       | 2008       | 2009       | 2010       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| <b>SITUATION FINANCIÈRE EN FIN D'EXERCICE</b>                                                          |            |            |            |            |            |
| a) Capital social                                                                                      | 30 000 000 | 30 000 000 | 30 000 000 | 30 000 000 | 30 000 000 |
| b) Nombre d'actions émises                                                                             | 2 000 000  | 2 000 000  | 2 000 000  | 10 000 000 | 10 000 000 |
| <b>RÉSULTAT GLOBAL DES OPÉRATIONS EFFECTIVES</b>                                                       |            |            |            |            |            |
| a) Chiffres d'affaires (HT)                                                                            | 6 816 116  | 7 523 321  | 8 779 224  | 8 182 218  | 8 161 344  |
| b) Bénéfice avant impôt, amortissements et provisions                                                  | 4 140 670  | 3 568 110  | 24 464 469 | 3 987 178  | 5 838 116  |
| c) Impôt sur les bénéfices                                                                             | 88 827     | -          | 1 353 907  | -          | 1 668 892  |
| d) Résultat après impôt, amortissements et provisions                                                  | 3 798 247  | 2 573 352  | 22 430 713 | 4 545 970  | 3 354 234  |
| e) Montant des bénéfices distribués                                                                    | 3 164 309  | 10 000 000 | 7 100 000  | 6 000 000  | 1 000 000  |
| <b>RÉSULTAT DES OPÉRATIONS RÉDUIT À UNE SEULE ACTION</b>                                               |            |            |            |            |            |
| a) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements et provisions                                       | 2,03       | 1,78       | 11,56      | 0,40       | 0,42       |
| b) Résultat avant impôt                                                                                | 1,94       | 1,29       | 11,89      | 0,45       | 0,50       |
| c) Résultat après impôt, amortissements et provisions                                                  | 1,90       | 1,29       | 11,22      | 0,45       | 0,34       |
| d) Dividende versé à chaque action                                                                     | 1,58       | 5,00       | 3,55       | 0,60       | 0,10       |
| e) Dont avoir fiscal par action                                                                        |            |            |            |            |            |
| <b>PERSONNEL</b>                                                                                       |            |            |            |            |            |
| a) Nombre de salariés                                                                                  | 2          | 1          | 0          | 0          | 0          |
| b) Montant de la masse salariale                                                                       | 188 677    | 42 408     | 0          | 0          | 0          |
| c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité Sociale, œuvres sociales, etc.) | 103 437    | 26 823     | 259        | 0          | 0          |



## 20.2. Vérification des informations financières historiques annuelles

Exercice clos le 31 décembre 2010

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2010, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société SIIC DE PARIS 8<sup>ème</sup>, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

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

### I. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes 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 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 au paragraphe « *Dépréciations* » de la note « *B-2-Immeubles de placement* » de l'annexe aux états financiers, le patrimoine de la société fait l'objet d'expertises indépendantes pour déterminer les éventuelles dépréciations. Nos travaux ont consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par les experts et à nous assurer que l'information donnée dans l'annexe était 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 sans réserve 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.

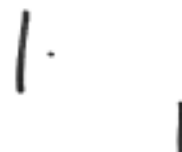
En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à Paris et Neuilly-sur-Seine, le 8 avril 2011

Les Commissaires aux Comptes

SEREG  
Denis Vans Strien

Deloitte & Associés  
Christophe Postel-Vinay





## 20.3. Politique de distribution des dividendes

Les particularités du régime fiscal de la Société déterminant les obligations de distribution spécifique sont liées au régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC), pour lequel la Société a opté en septembre 2003, avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2003. Ce régime fiscal indique que l'exonération d'impôt sur les sociétés pour les résultats de l'activité de location d'immeubles (opérations de location simple, y compris les arbitrages) est subordonnée à la distribution de 85 % des bénéfices provenant de la location d'immeubles avant la fin de l'exercice qui suit leur réalisation et de 50 % des plus-values provenant de la cession d'immeubles, avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation.

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

Le Conseil d'administration de la Société SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> SA, dans sa réunion du 19 février 2010, a proposé à l'Assemblée Générale du 21 juin 2010 qui l'a accepté, la distribution d'un dividende de 0,70 € par action. Ce dividende a été versé en deux temps.

D'une part, sous forme d'un acompte de 0,60 € par action versé le 23 décembre 2009 suite à la décision du Conseil d'administration de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> du 11 décembre 2009 qui avait approuvé la distribution d'un montant brut global de 6.000 K€ par action à valoir sur le dividende 2009. Ce montant avait été prélevé à due concurrence sur le résultat de 4.430 K€ au 30 novembre 2009 et sur le report à nouveau à hauteur de 1.570 K€.

D'autre part sous la forme du versement le 7 juillet 2010 du solde de 0,10 € par action.

### 20.3.1. 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 le même 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 0,33 € par action, soit un total à distribuer de 3.300 K€, ce qui correspond à la quasi-totalité du résultat net après impôt de l'exercice de 3.354 K€.

Il est à préciser que, conformément aux dispositions fiscales en vigueur, le versement de ce dividende sera exonéré du paiement du prélèvement de 20%, la Société ayant vu ses profits soumis à l'impôt sur les sociétés au régime de droit commun en 2010.

Sous réserve de l'approbation des actionnaires, le montant total à répartir de 17.338 K€ - soit le montant de 3.354 K€ de résultat social auquel s'ajoute le montant de 13.983 K€ de report à nouveau de l'exercice 2009 - pourrait être affecté comme suit :

|                    |           |
|--------------------|-----------|
| Dividende :        | 3.300 K€  |
| Réserve Légale :   | 0 K€      |
| Report à nouveau : | 14.037 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 0,33 € par action, soit un total à distribuer de 3.300 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 4.969 K€. SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> ayant constaté un déficit dans le secteur taxable de (50 K€) en 2009, en conséquence de quoi l'assiette de calcul de l'impôt sur les sociétés est ramenée à 4.919 K€. La charge d'impôt de l'exercice s'établit ainsi à 1.669 K€.

## 20.3.2. Dividendes des 5 derniers exercices

Concernant le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2009, l'Assemblée Générale du 21 juin 2010 a décidé de verser un dividende de 7.000 K€ aux actionnaires soit 0,70 € par action. Il est rappelé que le Conseil d'administration de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> du 11 décembre 2009, avait décidé de distribuer un acompte sur dividende d'un montant brut global de 6.000 K€, soit 0,60 € par action à valoir sur le dividende 2009. Ce montant avait été versé aux actionnaires le 23 décembre 2009. Ainsi le solde à verser sur l'exercice 2010 de 0,10 € par action a été payé le 7 juillet 2010 selon les délibérations de l'Assemblée Générale Annuelle.

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

| <b>Table 42. Dividendes versés au cours des 5 derniers exercices</b> |      |      |      |      |      |
|----------------------------------------------------------------------|------|------|------|------|------|
|                                                                      | 2009 | 2008 | 2007 | 2006 | 2005 |
| <b>Dividendes distribués (en millions d'euros)</b>                   |      |      |      |      |      |
| Dividendes distribués (avoir fiscal compris)                         | 7,0  | 7,1  | 10,0 | 3,2  | 3,4  |
| Dividendes distribués (hors avoir fiscal)                            | 7,0  | 7,1  | 10,0 | 3,2  | 3,4  |
| <b>Dividendes par action (en euros)</b>                              |      |      |      |      |      |
| Dividende net                                                        | 0,70 | 3,55 | 5,00 | 1,58 | 1,70 |
| Avoir fiscal                                                         | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

## 20.4. Procédures judiciaires et d'arbitrage

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

## 20.5. Changements significatifs de la situation financière

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



# Chapitre 21. Informations complémentaires

|                                                                                                                                        |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>21.1. Capital social</b> .....                                                                                                      | 190 |
| 21.1.1. Montant du capital souscrit .....                                                                                              | 190 |
| 21.1.2. Actions non-représentatives du capital .....                                                                                   | 190 |
| 21.1.3. Autodétention .....                                                                                                            | 190 |
| 21.1.4 Capital autorisé non-émis .....                                                                                                 | 192 |
| 21.1.5. Conditions régissant tout droit ou obligation<br>visant à augmenter le capital .....                                           | 192 |
| 21.1.6. Capital faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel<br>ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option ..... | 193 |
| 21.1.7. Évolution du capital social au cours de l'exercice .....                                                                       | 193 |
| <b>21.2. Actes constitutifs et Statuts</b> .....                                                                                       | 193 |
| 21.2.1. Objet social de SIIC de Paris 8 <sup>ème</sup> .....                                                                           | 193 |
| 21.2.2. Dispositions concernant les membres des organes d'administration,<br>de direction et de surveillance .....                     | 194 |
| 21.2.3. Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions .....                                                 | 198 |
| 21.2.4. Actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires .....                                                            | 200 |
| 21.2.5. Conditions régissant les convocations des Assemblées Générales<br>et de leur admission .....                                   | 200 |
| 21.2.6. Conditions pouvant différer, retarder<br>ou empêcher un changement de contrôle .....                                           | 201 |
| 21.2.7. Fixation du seuil au dessus duquel une participation<br>doit être divulguée .....                                              | 201 |
| 21.2.8. Conditions régissant les modifications du capital .....                                                                        | 201 |



# 21.1. Capital social

## 21.1.1. Montant du capital souscrit

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

## 21.1.2. Actions non-représentatives du capital

Néant.

## 21.1.3. Autodétention

La société détient, au 31 décembre 2010, 353.041 actions acquises pour 3.882 K€. Elles sont comptabilisées en VMP au prix moyen d'acquisition de 10,99 €. Leur valeur boursière à la même date, s'élève à 3.947 K€, le cours de clôture moyen du mois de décembre 2010 étant de 11,18 €.

Au cours de l'année 2010, la société a procédé à l'achat de 298.128 titres pour un montant total de 3.348 K€ et à la vente de 5.574 de ces mêmes titres pour un montant total de 62 K€. Les plus-values constatées dans les comptes sur les cessions de titres auto-détenus s'élèvent à 35 K€ à la fin de l'année.

Le 25 juillet 2005, SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> avait confié à ODDO, en vue de l'animation du cours du titre, un contrat de liquidités qui a fait l'objet d'un avenant le 03 décembre 2008 destiné à effectuer un apport complémentaire de 80 K€ en espèces. Au 31 décembre 2010, les moyens alloués à ce contrat de liquidités s'élevaient à 6.094 titres et 108 K€ en espèces.

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



12, Boulevard Maiesherbes



## PROGRAMME DE RACHAT D' ACTIONS

L'Assemblée Générale Ordinaire 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 période de 18 mois, à acheter, à faire acheter ou à vendre des actions de la Société dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme de rachat d'actions. Le prix maximum de rachat par la Société de ses propres actions a été fixé par l'Assemblée Générale à 18,00 €, et ce dans une enveloppe n'excédant pas 10% du capital.

| Caractéristiques du programme de rachat d'actions                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Pourcentage de rachat maximum de capital autorisé par l'Assemblée Générale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 10 % du capital        |
| <b>Prix autorisés :</b><br>Prix d'achat unitaire maximum                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 18,00 €                |
| <b>Objectifs par ordre de priorité</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                        |
| <p>_de mettre en œuvre les pratiques de marché admises par l'Autorité des marchés financiers telles que 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 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 toute pratique de marché qui serait ultérieurement admise par l'Autorité des marchés financiers ou par la loi ;</p> <p>_de couvrir des plans d'options d'achat d'actions octroyés dans les conditions prévues aux articles L.225-177 et suivants du Code de commerce aux salariés ou mandataires sociaux de la Société ou des sociétés ou groupements d'intérêt économique qui lui sont liés au sens de la réglementation en vigueur, qui viendraient à être autorisés ultérieurement ;</p> <p>_d'attribuer gratuitement dans les conditions visées par les articles L.225-197-1 et suivants du Code de commerce aux salariés ou mandataires sociaux de la Société ou des sociétés ou groupements qui lui sont liés au sens de la réglementation en vigueur, des actions de la Société, en vertu d'autorisations ultérieures ;</p> <p>_de 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;</p> <p>_de proposer aux salariés d'acquérir des actions, notamment dans le cadre d'un Plan d'Epargne Entreprise dans les conditions prévues par les articles L.3332-1 et suivants du Code du travail en application de toute autorisation ultérieure;</p> <p>_de réduire le capital de la Société en application de toute autorisation en ce sens décidée par l'Assemblée Générale.</p> |                        |
| <b>Durée du programme</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>18 mois maximum</b> |

### 21.1.4 Capital autorisé non-émis

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

A la clôture de l'exercice 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-après au paragraphe suivant.

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

Aucune attribution d'option d'achat d'actions n'a été effectuée par la Société au cours de l'exercice 2010. À la clôture de l'exercice 2010, ni les administrateurs, ni les dirigeants de la Société ne possèdent de droit visant à augmenter le capital. Les résolutions en cours de validité, votées par l'Assemblée Générale des actionnaires, autorisant l'émission de titres donnant accès au capital, sont décrites ci-après.

**Table 43.** 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                 | 10               | 26 mois | Délégation de compétence donnée au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions de la Société avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires                                                                                                                                                                         | 150.000.000 €                                                   | Non                                     |
| 21 juin 2010                 | 11               | 26 mois | Délégation de compétence donnée au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires.                                                                                                                                                                     | 150.000.000 €                                                   | Non                                     |
| 21 juin 2010                 | 12               | 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                 | 13               | 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                 | 14               | 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                 | 15               | 26 mois | Délégation de compétence donnée au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions de la Société, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital                                                                                       | Dans la limite de 10 % du capital social de la Société          | Non                                     |
| 21 juin 2010                 | 17               | 26 mois | Limitation globale des délégations et autorisations d'augmentation de capital                                                                                                                                                                                                                                                                          | 150.000.000 €                                                   | Non                                     |



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

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

## 21.1.7. Évolution du capital social au cours de l'exercice

Aucune modification du capital social n'est intervenue au cours de l'exercice 2010.

Au cours de l'exercice 2009, le capital social a été modifié lors de la division de la valeur nominale des actions effective en date du 03 novembre 2009. Le Conseil d'administration de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>, dans sa réunion du 23 octobre 2009, a décidé de faire usage de la délégation qui lui a été octroyée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 04 mai 2009 - onzième résolution - aux fins de procéder à la division par cinq de la valeur nominale de l'action en la ramenant de 15,00 € à 3,00 €. Le nombre d'actions en circulation sur Euronext Paris est ainsi porté de 2.000.000 à 10.000.000.

Aucune modification du capital social n'est intervenue au cours de l'exercice 2008.

# 21.2. Actes constitutifs et Statuts

## 21.2.1. Objet social de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>

L'objet social de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> est décrit à l'article 2 des Statuts mis à jour le 23 octobre 2009 :

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

- L'acquisition, sous toute forme, de tout droit de propriété ou de jouissance, portant sur tout terrain, tout bâtiment achevé ou à construire, ainsi que la construction de tout bâtiment,
- La location, en tant que bailleur, sous forme de bail ou de crédit-bail, de tout bien ou droit mobilier ou immobilier,
- La prise de participations, sous toute forme, dans toute entreprise existantes ou à créer,
- La vente de tous biens immobiliers ou cession de participations dans toute entreprise,
- La réalisation de toute opération financière, en particulier sous forme de crédit à long ou moyen terme,
- La réalisation de toute opération commerciale, industrielle, mobilière, immobilière ou de prestations de services, notamment sous forme d'ingénierie financière,
- Et, généralement, toute opération se rapportant directement ou indirectement à l'objet défini ci-avant. »



## 21.2.2. Dispositions concernant les membres des organes d'administration, de direction et de surveillance

### \_DISPOSITIONS CONCERNANT LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

#### ARTICLE 8 – COMPOSITION DU CONSEIL

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

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

#### ARTICLE 9 – ACTIONS DE GARANTIE

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

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

#### ARTICLE 10 – DURÉE DES FONCTIONS

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

Les membres sortant sont toujours rééligibles.

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

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

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

#### ARTICLE 11 – PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

« Le Conseil d'administration élit parmi ses membres un Président sous les conditions prévues par la loi. Son mandat peut être renouvelé conformément aux prescriptions légales.

Le Président du Conseil d'administration exerce les missions qui lui sont conférées par la loi. Il organise et dirige les travaux du Conseil d'administration, dont il rend compte à l'Assemblée Générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société.

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

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





#### ARTICLE 12 – RÉUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

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

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

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

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

#### ARTICLE 13 – 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. »

#### ARTICLE 14 – RÉMUNÉRATION DU CONSEIL

« Le Conseil d'administration percevra, à l'exclusion de tout tantième, une allocation à titre de jetons de présence, dont l'importance sera fixée par l'Assemblée Générale, en fonction de l'activité de ce Conseil. La répartition en sera effectuée entre ses membres par le Conseil lui-même. Le Conseil allouera également au Président Directeur Général une rémunération dont il fixera le montant, ainsi qu'aux autres membres du Conseil pour les fonctions spéciales qu'ils seraient amenés à exercer. »

#### ARTICLE 15 – RESPONSABILITÉS DES ADMINISTRATEURS

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

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

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

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



#### ARTICLE 1 : ATTRIBUTIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

#### ARTICLE 2 : INFORMATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

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

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

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

#### ARTICLE 3 : RÉUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

Les réunions du Conseil d'administration pourront se tenir par tous les moyens prévus par la loi et les règlements en vigueur, en ce compris tous moyens de visioconférence ou tout autre moyen de télécommunication, et notamment par conférence téléphonique.

Le procès-verbal de chaque réunion est établi en français par le secrétaire du Conseil d'administration ou son adjoint. Il est retranscrit dans le registre des procès-verbaux. »

#### ARTICLE 4 : RÉMUNÉRATION

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

#### ARTICLE 5 : TRANSPARENCE

« Les administrateurs doivent mettre sous la forme nominative toute action SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> 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. »

## \_DISPOSITIONS CONCERNANT LES MEMBRES DE DIRECTION ET LES CENSEURS

Les dispositions concernant les censeurs ci-après retranscrites, sont extraites des Statuts mis à jour le 23 octobre 2009.

### ARTICLE 16 – CENSEURS

« L'Assemblée Générale Ordinaire peut nommer un ou plusieurs censeurs choisis parmi les actionnaires.

La durée de leurs fonctions est de trois années.

Ils sont toujours rééligibles.

Le Conseil d'administration peut procéder à des nominations à titre provisoire. Ces nominations sont soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale.

Les censeurs sont chargés de veiller à la stricte exécution des statuts. Ils assistent aux séances du Conseil d'administration avec voix consultative. Ils examinent les inventaires et les comptes annuels et présentent à ce sujet leurs observations à l'Assemblée Générale des Actionnaires lorsqu'ils le jugent à propos. »

### ARTICLE 17 – DIRECTEUR GÉNÉRAL

« Sous réserve des pouvoirs que la loi attribue expressément aux Assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration, et dans la limite de l'objet social, le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société.

Lorsqu'il est administrateur, la durée de ses fonctions ne peut excéder celle de son mandat.

Le Conseil d'administration peut, aussi sur proposition du Directeur Général, donner mandat à une ou plusieurs personnes d'assister celui-ci à titre de Directeur général délégué. Le nombre maximal de Directeurs généraux délégués est de cinq. Le Conseil d'administration fixe l'étendue et la durée des pouvoirs des Directeurs généraux délégués en accord avec le Directeur général. A l'égard des tiers, les Directeurs généraux délégués disposent des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

La Direction générale de la Société est assumée, sous sa responsabilité, soit par le Président du Conseil d'administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'administration.

Le Conseil d'administration choisit entre les deux modalités d'exercice de la direction générale de la Société, lors de toute nomination ou renouvellement du mandat de Président ou de Directeur Général. »



### 21.2.3. Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions

Les articles décrivant les droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions sont repris des Statuts de la Société mis à jour le 23 octobre 2009.

#### ARTICLE 4 – FORME

« Toutes les actions sont nominatives. Elles sont représentées par une inscription en compte dans les conditions prévues par la loi. »

#### ARTICLE 5 – TRANSMISSION DES ACTIONS

« La cession des actions nominatives s'effectue par virement de compte à compte. »

#### ARTICLE 6 – DROIT DES ACTIONS

« Chaque cession donne droit à une part dans l'actif social, proportionnelle au nombre d'actions émises.

Elle donne droit en outre à une part dans les bénéfices telle qu'elle est fixée aux articles 21 et 22 ci-après.

Toutes les actions qui composent ou composeront le capital social seront toujours assimilées en ce qui concerne les charges fiscales. En conséquence, tous impôts et taxes qui, pour quelque cause que ce soit, pourraient à raison du remboursement du capital de ces actions, devenir exigibles pour certaines d'entre elles seulement, soit au cours de l'existence de la Société, soit à la liquidation seront répartis entre toutes les actions composant le capital lors de ce ou de ces remboursements de façon que toutes les actions actuelles ou futures confèrent à leur propriétaires, tout en tenant compte éventuellement, du montant nominal et non amorti des actions et des droits des actions de catégories différentes, les mêmes avantages effectifs et leur donne droit à recevoir la même somme nette.

Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre en quelques mains qu'il passe.

La possession d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts de la Société et aux décisions des Assemblées Générales.

Les souscripteurs et cessionnaires successifs sont tenus solidairement du montant non libéré de l'action. Toutefois,

Tout Actionnaire, autre qu'une personne physique, détenant directement ou indirectement 10 % ou plus du capital de la Société devra confirmer ou infirmer les informations déclarées en application de l'alinéa précédant au plus tard cinq (5) jours de bourse avant la date de toute Assemblée appelée à se prononcer sur une distribution, par voie de notification à la Société selon les termes et modalités décrits audit article. »

l'actionnaire qui a cédé son titre cesse deux ans après la cession d'être responsable des versements non encore appelés.

Les représentants ou créanciers d'un actionnaire ne peuvent, sous aucun prétexte, provoquer l'apposition des scellés sur les biens et les valeurs de la Société, ni en demander le partage ou la licitation.

Ils ne sont tenus de s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions de l'Assemblée Générale.

En cas de franchissement à la hausse du seuil de détention directe ou indirecte de 10 % du capital de la Société, tout Actionnaire, autre qu'une personne physique, devra déclarer le franchissement de ce seuil à la Société dans un délai de cinq (5) jours de bourse et devra indiquer dans ladite déclaration, et sous sa propre responsabilité, s'il est ou non un Actionnaire à Prélèvement (tel que défini à l'article 21 des statuts). Dans l'hypothèse où un tel Actionnaire déclarerait ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra en justifier à toute demande de la Société, étant entendu que toute justification ainsi produite ne pourra exonérer l'Actionnaire en cause de l'entière responsabilité de ses déclarations. Tout Actionnaire, autre qu'une personne physique, ayant notifié le franchissement à la hausse du seuil précité devra notifier à la Société à bref délai, et au plus tard, à la demande de la Société, cinq (5) jours de bourse avant la date d'une distribution, tout changement de son statut fiscal qui lui ferait acquérir ou perdre la qualité d'Actionnaire à Prélèvement.





## ARTICLE 7 – LIMITATION DE LA RESPONSABILITÉ DES ACTIONNAIRES

« Les actionnaires ne sont tenus, même à l'égard des tiers, que jusqu'à concurrence du montant nominal de leurs actions. »

Ils ne peuvent être soumis au-delà à aucun appel de fonds ni à aucune restitution de dividendes régulièrement perçus.

## ARTICLE 21 – FIXATION – AFFECTATION – RÉPARTITION DES BÉNÉFICES

### 21.1 DÉCISION DE DISTRIBUTION

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, ainsi que tous amortissements et provisions décidés par le Conseil d'administration, constituent le bénéfice.

Sur ce bénéfice, diminué le cas échéant des pertes antérieures, est effectué un prélèvement de 5 % au moins affecté à la réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le montant de la réserve légale atteint le dixième du capital social.

Le solde, augmenté le cas échéant des reports bénéficiaires, constitue le bénéfice distribuable.

Hors le cas de réduction du capital, aucune distribution ne peut être faite aux Actionnaires lorsque les capitaux propres sont ou deviendraient, à la suite de celle-ci, inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la Loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer.

Le total du bénéfice distribuable et des réserves dont l'Assemblée a décidé la répartition constitue les sommes distribuables.

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

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

L'Assemblée décide l'affectation du solde qui peut être soit reporté à nouveau, soit inscrit à un ou plusieurs postes de réserves.

### 21.2 PRÉLÈVEMENT

Tout Actionnaire autre qu'une personne physique : 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 dont la situation propre ou celle de ses associés détenant, au moment de la mise en paiement de toute distribution, directement ou indirectement 10% ou plus de ses droits à dividendes rend la Société redevable du prélèvement de 20% visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts (le « Prélèvement ») (un tel Actionnaire étant dénommé un « Actionnaire à Prélèvement »), sera débiteur vis-à-vis de la Société, au moment de la mise en paiement de toute distribution d'une somme correspondant au montant du Prélèvement dû par la Société au titre de ladite distribution.

En l'absence de déclaration de franchissement de seuil dans les conditions visées à l'avant dernier alinéa de l'article 6 ou en l'absence de notification de la confirmation ou de l'infirmité prévue à la dernière phrase de l'avant dernier alinéa de l'article 6 ou du dernier alinéa de l'article 6 dans les délais requis, tout Actionnaire de la Société détenant directement ou indirectement 10% ou plus des droits à dividendes de la Société au jour de la mise en paiement d'une distribution sera présumé être un Actionnaire à Prélèvement.

En cas de pluralité d'Actionnaires à Prélèvement, chaque Actionnaire à Prélèvement sera débiteur vis-à-vis de la Société de la quote-part du Prélèvement dû par la Société que sa participation directe ou indirecte aura générée. La qualité d'Actionnaire à Prélèvement s'apprécie à la date de mise en paiement de la distribution.



### 21.3 MISE EN PAIEMENT

L'époque, le mode et le lieu de paiement des dividendes sont fixés par l'Assemblée Générale Annuelle ou, à défaut, par le Conseil d'administration. La mise en paiement des dividendes doit avoir lieu dans le délai maximum de neuf mois après la clôture de l'exercice.

La mise en paiement de toute distribution à un Actionnaire à Prélèvement s'effectuera par inscription en compte courant individuel de cet Actionnaire (sans que celui-ci ne produise d'intérêts), le remboursement du compte courant intervenant dans un délai de cinq (5) jours de bourse à compter de ladite inscription après compensation avec les sommes dues par l'Actionnaire à Prélèvement à la Société en application de l'article 21.2 ci-avant.

L'Assemblée Générale, statuant sur les comptes de l'exercice peut accorder à chaque Actionnaire, pour tout ou partie du dividende ou des acomptes sur dividende mis en distribution, une option entre le paiement du dividende ou des acomptes sur dividende, soit en numéraire, soit en actions de la Société, soit en actions détenues en portefeuille, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. En cas de distribution payée en actions, l'Actionnaire à Prélèvement recevra une partie en actions et l'autre en numéraire (cette dernière fraction étant payée par inscription en compte courant individuel), de telle sorte que le mécanisme de compensation décrit ci-avant puisse s'appliquer sur la fraction de la distribution mise en paiement par inscription en compte courant individuel, étant précisé qu'il ne sera pas créé de rompus et que l'Actionnaire à Prélèvement recevra un montant en espèces correspondant à la valeur des rompus.

Dans l'hypothèse où il se révélerait, postérieurement à une distribution prélevée sur la Société, qu'un Actionnaire était un Actionnaire à Prélèvement à la date de la mise en paiement desdites sommes, cet Actionnaire à Prélèvement sera tenu de verser à la Société, y compris après la perte de sa qualité d'Actionnaire, à titre de réparation du préjudice subi par celle-ci, une somme égale au Prélèvement qui aurait alors été acquitté par la Société au titre de chaque action de la Société qu'il détenait au jour de la mise en paiement de la distribution (la « Dette »).

Le cas échéant, la Société sera en droit d'effectuer une compensation, à due concurrence, entre sa créance au titre de la Dette et toutes sommes qui pourraient être mise en paiement ultérieurement au profit de cet Actionnaire à

Prélèvement. Dans l'hypothèse où, après réalisation d'une telle compensation, la Société resterait créancière de l'Actionnaire à Prélèvement susvisé au titre de la Dette, la Société sera en droit d'effectuer à nouveau une compensation, à due concurrence, avec toutes sommes qui pourraient être mises en paiement ultérieurement au profit de cet Actionnaire à Prélèvement jusqu'à l'extinction définitive de ladite créance.

Le montant de toute dette due par un Actionnaire à Prélèvement en application des dispositions du présent article, sera calculé de telle manière que la Société soit placée, après paiement de celle-ci et compte tenu de la fiscalité qui lui serait éventuellement applicable, dans la même situation que si le Prélèvement n'avait pas été rendu exigible. »

#### 21.2.4. Actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires

Les statuts de la Société ne détaillent pas les actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires. Les actions sont donc celles prévues par la loi.

#### 21.2.5. Conditions régissant les convocations des Assemblées Générales et de leur admission

##### ARTICLE 19 – CONVOCATIONS – RÉUNIONS

Une fois par an, les Actionnaires se réunissent en Assemblée Générale Ordinaire en lieu désigné par le Conseil d'administration pour examiner les comptes de l'exercice écoulé. En dehors de cette réunion annuelle, l'Assemblée Générale quels qu'en soient la nature et l'objet, peut être convoquée par le Conseil d'administration ou les Commissaires aux Comptes dans les conditions prévues par la loi.

Le droit de participer aux assemblées est subordonné à l'inscription de l'Actionnaire sur les registres de la Société au moins cinq jours francs avant la date de réunion de l'Assemblée.



Les Assemblées sont présidées par le Président du Conseil d'administration, ou en son absence, par un administrateur spécialement délégué à cet effet par le Conseil. A défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président.

Les fonctions de scrutateur sont remplies par les deux membres de l'Assemblée présents et acceptant, qui déposent du plus grand nombre de voix.

Le Bureau désigne le Secrétaire, lequel peut-être choisi en dehors des actionnaires.

Il est tenu une feuille de présence dans les conditions prévues par la loi.

Les copies ou extraits de procès-verbaux de l'Assemblée sont valablement certifiés par le Président du Conseil d'administration, par un Administrateur exerçant les fonctions de Directeur Général ou par le Secrétaire de l'Assemblée.

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

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité extraordinaire, est seule compétente pour toutes modifications statutaires. Toutes autres décisions peuvent être prises par l'Assemblée statuant aux conditions de quorum et de majorité ordinaires.

### 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 une participation doit être divulguée

Les deux derniers alinéas de l'article 6 – Droit des actions, évoque la fixation d'un seuil au-dessus duquel une participation doit être divulguée :

« En cas de franchissement à la hausse du seuil de détention directe ou indirecte de 10 % du capital de la Société, tout Actionnaire, autre qu'une personne physique, devra déclarer le franchissement de ce seuil à la Société dans un délai de cinq (5) jours de bourse et devra indiquer dans ladite déclaration, et sous sa propre responsabilité, s'il est ou non un Actionnaire à Prélèvement (tel que défini à l'article 21 des statuts). Dans l'hypothèse où un tel Actionnaire déclarerait ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra en justifier à toute demande de la Société, étant entendu que toute justification ainsi produite ne pourra exonérer l'Actionnaire en

cause de l'entière responsabilité de ses déclarations. Tout Actionnaire, autre qu'une personne physique, ayant notifié le franchissement à la hausse du seuil précité devra notifier à la Société à bref délai, et au plus tard, à la demande de la Société, cinq (5) jours de bourse avant la date d'une distribution, tout changement de son statut fiscal qui lui ferait acquérir ou perdre la qualité d'Actionnaire à Prélèvement.

Tout Actionnaire, autre qu'une personne physique, détenant directement ou indirectement 10 % ou plus du capital de la Société devra confirmer ou infirmer les informations déclarées en application de l'alinéa précédant au plus tard cinq (5) jours de bourse avant la date de toute Assemblée appelée à se prononcer sur une distribution, par voie de notification à la Société selon les termes et modalités décrits audit article. »

### 21.2.8. Conditions régissant les modifications du capital

#### ARTICLE 3 – CAPITAL SOCIAL

« Le capital social est fixé à la somme de 30.000.000 euros, divisé en 10.000.000 actions de trois euros chacune, numérotées de 00.000.001 à 10.000.000, toutes souscrites en numéraire et entièrement libérées.

Le capital social peut être augmenté, amorti ou réduit conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur. »



# Chapitre 22.

# Contrats importants

La Société n'a conclu aucun contrat important, autre que les contrats conclus dans le cadre normal des affaires, au cours des deux années précédant la date du présent document de référence.



142, Boulevard Haussmann

# Chapitre 23. Informations provenant de tiers, déclarations

|                                    |     |
|------------------------------------|-----|
| 23.1. Expertises immobilières..... | 206 |
|------------------------------------|-----|

# d'experts 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 Décembre 2010

### DESTINATAIRE

SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>  
24, place Vendôme  
75001 Paris

À l'attention de M. Jorge Sanz Marcelo, Directeur Général Délégué

### LES BIENS IMMOBILIERS

SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> possède 6 biens immobiliers, tous situés dans Paris (8<sup>ème</sup> arrondissement). Il s'agit d'un hôtel, de 4 immeubles de bureaux, et d'un ensemble de parkings.

### INSTRUCTIONS

En accord avec vos instructions datées du 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 8<sup>ÈME</sup> AU 31 DECEMBRE 2010 :

130 200 690 Euros

VALEUR VÉNALE NETTE TOTALE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER DE SIIC DE PARIS 8<sup>ÈME</sup> AU 31 DECEMBRE 2010 :

123 844 000 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 Vénale 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.

Cordialement,

Jérôme de Laboulaye, MRICS  
Team Manager  
**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS

Thomas Gouverneur  
Team Manager  
**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS

Denis François, FRICS  
President, CBRE Valuation  
**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS

## **\_2. CHAMP D'ANALYSE & SOURCES D'INFORMATION**

### **SOURCES D'INFORMATION**

Nous avons réalisé notre travail sur la base des informations qui nous ont été fournies par SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>. 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 les biens immobiliers.
- En dehors de la mission et des honoraires d'expertises, la société ne bénéficie d'aucun avantage, tant en termes financiers qu'en termes de prestations de toute nature, ceci afin de garantir le caractère d'indépendance de la société et de son expertise.
- La réalisation de l'expertise par la société a été effectuée en accord avec les règles provenant du « Appraisal and Valuation Standards » réalisé par la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), ainsi que suivant les règles d'évaluation et d'expertise en vigueur en France.

### **CLAUSE DE RÉSERVE**

La crise financière de l'automne 2008 et ses conséquences sur les banques et institutions financières ont généré un degré inhabituel d'incertitude dans les valeurs immobilières à travers le monde. Dans ce contexte, il est possible que les valeurs et les prix traversent une période de volatilité accrue, en attendant que les marchés absorbent ces phénomènes économiques et en tirent les conclusions. Nous vous conseillons donc de garder une veille particulière sur les valeurs récemment délivrées et de revenir vers nous en cas de projet de vente, tant que cette volatilité des prix et l'illiquidité due aux problèmes de financement ne se seront pas stabilisées.

### **Actifs dont la Valeur Vénale Nette avoisine ou dépasse 100 millions d'euros :**

Dans un contexte financier illiquide pour des actifs de ce montant et d'une probable volatilité des prix, les valeurs doivent être revues dès que des éléments nouveaux apparaissent soit sur l'immeuble, soit sur les marchés.

### **LIMITATION DE RESPONSABILITÉ CIVILE PROFESSIONNELLE**

Dans le cadre de la présente mission, la responsabilité civile professionnelle de CB Richard Ellis Valuation est limitée à : 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 insérons la ventilation des Valeurs Vénales Brutes par secteur géographique et par nature :

#### **Ventilation Géographique :**

- Paris Intra-Muros : 130 200 690 € (6 actifs)

#### **Ventilation par Nature :**

- Bureaux (ou prépondérance bureaux) : 119 608 093 € (4 actifs)
- Hôtel : 9 509 359 € (1 actif)
- Parking : 1 083 238 € (1 actif)





# Chapitre 24. Documents accessibles au public

|                                                     |     |
|-----------------------------------------------------|-----|
| <b>24.1. Politique d'information</b> .....          | 212 |
| <b>24.2. Agenda financier</b> .....                 | 212 |
| <b>24.3. Publication des 12 derniers mois</b> ..... | 213 |



## 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 SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> :

- L'acte constitutif et les statuts de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> ;
- Tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> dont une partie est incluse ou visée dans le document de référence ;
- Les informations financières historiques de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> et de ses filiales pour chacun des deux exercices précédents la publication du Document de Référence.

Les titres SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> sont nominatifs et la Société a délégué à CACEIS, le 1<sup>er</sup> avril 2007, la gestion de sa comptabilité titres, qu'elle gérait directement précédemment. La cotation du titre SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> est publiée dans plusieurs quotidiens d'information générale, économique et financière, dans lesquels elle publie également, en tant que de besoin, ses communiqués.

Suite au changement de réglementation (décret du 13 mars 2008 entré en vigueur au 1<sup>er</sup> septembre 2008), SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> 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.siicdeparis.fr](http://www.siicdeparis.fr), où peuvent être consultés l'ensemble des communiqués. L'information permanente concernant la Société est diffusée par le réseau HUGIN.

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

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

## 24.2. Agenda financier

À titre de rappel, l'exercice social de la Société débute le 1<sup>er</sup> janvier et se termine le 31 décembre.

**Table 44.** 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 <sup>ème</sup> 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 <sup>er</sup> 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 (AMF).

### PUBLICATION À L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Ces informations sont disponibles sur le site internet de l'Autorité des Marchés Financiers [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org).

**Table 45.** Publication des 12 derniers mois à l'Autorité des marchés financiers

| Date       | Certificat de dépôt AMF | Catégorie               | Description                                    |
|------------|-------------------------|-------------------------|------------------------------------------------|
| 21/12/2010 | 210C1298                | Franchissement de seuil | Franchissement de seuil à la baisse de Prigest |
| 20/04/2010 | D.10-0292               | 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 46.** Publication des 12 derniers mois au BALO

| Date       | N° d'affaire | Catégorie                                                                           | Description                                                                             |
|------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| 20/04/2011 | 1101299      | 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 | 1101043      | 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  |
| 13/09/2010 | 1005228      | Publications périodiques > Sociétés commerciales et industrielles (Comptes annuels) | Approbation des comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2009                          |
| 17/05/2010 | 1002303      | Convocations > Assemblée d'actionnaires et de porteurs de parts                     | Avis de réunion valant avis de convocation 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 47.** Publication des 12 derniers mois sur le réseau Hugin

| Date       | Description                                                                             |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| 25/02/2011 | Résultats annuels 2010                                                                  |
| 27/01/2011 | Chiffre d'affaires du 4 <sup>ème</sup> trimestre 2010 et chiffre d'affaires annuel 2010 |
| 15/11/2010 | Chiffre d'affaires du 3 <sup>ème</sup> trimestre 2010                                   |
| 19/08/2010 | Mise à disposition du rapport financier semestriel                                      |
| 29/07/2010 | Chiffre d'affaires du 1 <sup>er</sup> semestre 2010                                     |
| 28/06/2010 | Assemblée Générale du 21 juin 2010 : Résultat des votes                                 |
| 02/06/2010 | Adhésion au Code Middlednext                                                            |
| 10/05/2010 | Activité et chiffre d'affaires du 1 <sup>er</sup> trimestre 2010                        |
| 23/04/2010 | Publication du Document de référence 2009                                               |

### DÉPOTS 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

SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> détient les participations suivantes : huit parts de la SCI Vendôme Casanova et une part de la SCI 36, Rue de Naples. Il est à noter que son actionnaire de référence, SIIC de Paris, détient le reste des parts de la SCI Vendôme Casanova et de la SCI 36, Rue de Naples.

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

Au 31 décembre 2010, SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> ne détient aucune participation significative. Le détail des participations est indiqué au Chapitre 7 « *Organigramme* » du présent document de référence.



24, Place Vendôme

# Annexe 1.

# Index des tableaux, graphiques, et autres tables

|                                                                                                                                       |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Table 1. Honoraires des contrôleurs légaux des comptes et des membres de leurs réseaux .....                                          | 18 |
| Table 2. Informations financières résumées au 31 décembre 2010 .....                                                                  | 22 |
| Table 3. Évolution de la capacité d'autofinancement de SIIC de Paris 8 <sup>ème</sup> .....                                           | 23 |
| Table 4. Évolution du besoin en fonds de roulement de SIIC de Paris 8 <sup>ème</sup> .....                                            | 24 |
| Table 5. Ratio <i>loan-to-value</i> .....                                                                                             | 25 |
| Table 6. Actif net réévalué .....                                                                                                     | 25 |
| Table 7. Évolution des cours .....                                                                                                    | 26 |
| Table 8. Évolution du cours de bourse de SIIC de Paris 8 <sup>ème</sup><br>en comparaison avec les indices sectoriels (rebasés) ..... | 27 |
| Table 9. Évolution du besoin en fonds de roulement de SIIC de Paris .....                                                             | 33 |
| Table 10. Récapitulatif des engagements hors-bilan .....                                                                              | 36 |
| Table 11. Évolution de la valeur du patrimoine de SIIC de Paris 8 <sup>ème</sup><br>au cours de l'exercice 2010 .....                 | 52 |
| Table 12. Répartition géographique du patrimoine au 31 décembre 2010 .....                                                            | 54 |
| Table 13. Répartition du patrimoine en pourcentage de la surface totale par typologie d'actif .....                                   | 55 |
| Table 14. Répartition du patrimoine en pourcentage de la valeur totale<br>par typologie d'actif .....                                 | 55 |
| Table 15. Comparaison du taux de vacance de SIIC de Paris 8 <sup>ème</sup> au taux du marché .....                                    | 56 |
| Table 16. Évolution des loyers en base annualisée .....                                                                               | 57 |
| Table 17. Répartition sectorielle des locataires de SIIC de Paris 8 <sup>ème</sup> .....                                              | 58 |
| Table 18. Date de fin des baux de SIIC de Paris 8 <sup>ème</sup> .....                                                                | 59 |
| Table 19. Date de première échéance possible des baux de SIIC de Paris 8 <sup>ème</sup> .....                                         | 60 |
| Table 20. Répartition des loyers en base annualisée .....                                                                             | 61 |
| Table 21. Données concernant le marché immobilier .....                                                                               | 62 |
| Table 22. Organigramme juridique du Groupe SIIC de Paris au 31 décembre 2010 .....                                                    | 68 |
| Table 23. Taux de rendement initial et taux de capitalisation selon la classe d'actifs .....                                          | 72 |
| Table 24. Patrimoine immobilier de SIIC de Paris 8 <sup>ème</sup> au 31 décembre 2010 .....                                           | 73 |



# du document de référence

|                                                                                                                                                                                          |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Table 25. Compte de résultats annuels sociaux de SIIC de Paris 8 <sup>ème</sup> .....                                                                                                    | 76  |
| Table 26. Produits et charges sur opérations de location simple .....                                                                                                                    | 79  |
| Table 27. Produits et charges générales d'exploitation .....                                                                                                                             | 80  |
| Table 28. Variation des capitaux propres au cours de l'exercice 2010 .....                                                                                                               | 84  |
| Table 29. Variation des capitaux propres au cours de l'exercice 2010 - Récapitulatif .....                                                                                               | 85  |
| Table 30. Détail de l'endettement de SIIC de Paris 8 <sup>ème</sup> .....                                                                                                                | 86  |
| Table 31. Échéance des emprunts de SIIC de Paris 8 <sup>ème</sup> .....                                                                                                                  | 87  |
| Table 32. Ratio loan-to-value .....                                                                                                                                                      | 88  |
| Table 33. Actif net réévalué .....                                                                                                                                                       | 89  |
| Table 34. Mandats et fonctions des administrateurs .....                                                                                                                                 | 103 |
| Table 35. Récapitulatif des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque<br>dirigeant mandataire social versées par la Société et les sociétés du Groupe SIIC de Paris... | 108 |
| Table 36. Tableau récapitulatif des rémunérations versées par la Société<br>et les sociétés du Groupe SIIC de Paris à chaque dirigeant mandataire social .....                           | 109 |
| Table 37. Rémunération perçue au titre des jetons de présence<br>au cours des deux derniers exercices.....                                                                               | 113 |
| Table 38. Éléments complémentaires de rémunération et autres informations.....                                                                                                           | 113 |
| Table 39. Mandats et fonctions des administrateurs .....                                                                                                                                 | 129 |
| Table 40. Récapitulatif des principaux actionnaires de SIIC de Paris 8 <sup>ème</sup> au 31 décembre 2011 .....                                                                          | 150 |
| Table 41. Déclarations de franchissement de seuils au capital<br>de SIIC de Paris au cours des 3 derniers exercices .....                                                                | 151 |
| Table 42. Dividendes versés au cours des 5 derniers exercices.....                                                                                                                       | 187 |
| Table 43. Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité .....                                                                                                               | 192 |
| Table 44. Agenda financier de l'exercice en cours .....                                                                                                                                  | 212 |
| Table 45. Publication des 12 derniers mois à l'Autorité des marchés financiers.....                                                                                                      | 213 |
| Table 46. Publication des 12 derniers mois au BALO .....                                                                                                                                 | 213 |
| Table 47. Publication des 12 derniers mois sur le réseau Hugin .....                                                                                                                     | 213 |

# Annexe 2.

# Table

# de concordance

# avec le rapport

# financier annuel

| Informations requises dans le rapport financier annuel                                                                                                                  | Chapitres         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Attestation du responsable du document</b>                                                                                                                           | 1.2.              |
| <b>Rapport de gestion</b>                                                                                                                                               |                   |
| - Analyse des résultats, de la situation financière et des risques de la société mère et de l'ensemble consolidé (art. L.225-100 et L.225-100-2 du Code de commerce)    | 3 – 4 – 6 -9 - 10 |
| - Informations relatives à la structure du capital et aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique (article L.225-100-3 du code de commerce) | 18.1. – 18.4.     |
| - Informations relatives aux rachats d'actions (art. L.225-211, al.2, du Code de commerce)                                                                              | 18 – 21.1.7       |
| <b>États financiers et rapports</b>                                                                                                                                     |                   |
| - Comptes annuels                                                                                                                                                       | 20.1.             |
| - Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels                                                                                                          | 20.2.             |



142, Boulevard Haussmann

# 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 suivis les années précédentes                                                                                                                                                                                                                                               | N/A                                             |
| 3  | Résultats de l'activité de la Société, de ses filiales et des sociétés qu'elles contrôlent                                                                                                                                                                                                                                                                           | 3.1. – 9. – 20.                                 |
| 4  | Indicateurs clés de performance de nature financière                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 3.1. – 9. – 10.                                 |
| 5  | Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 3. – 6.1. – 6.2. – 8.1.1. – 9 – 10.1. – 10.2. - |
| 6  | Progrès réalisés ou difficultés rencontrées                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 9.2.1. - 16.5.                                  |
| 7  | Description des principaux risques et incertitudes auxquels la Société est confrontée (y inclus l'exposition de la Société aux risques financiers)                                                                                                                                                                                                                   | 4.                                              |
| 8  | Indications sur l'utilisation des instruments financiers et objectifs et politique de la Société en matière de gestion des risques financiers                                                                                                                                                                                                                        | 4.2.                                            |
| 9  | Evènements importants survenus depuis la date de clôture de l'exercice                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 20.                                             |
| 10 | Évolution prévisibles de la Société et perspectives d'avenir                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 6.1. – 6.2. – 6.6 - 12.2.                       |
| 11 | Activités en matière de recherche et développement                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 11.                                             |
| 12 | Liste des mandats et fonctions exercés dans toute société par chaque mandataire social durant l'exercice écoulé                                                                                                                                                                                                                                                      | 14. - 16.                                       |
| 13 | Rémunération totale et avantages de toute nature versés à chaque mandataire social durant l'exercice écoulé                                                                                                                                                                                                                                                          | 15.                                             |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 14. – 15. – 16.                                 |
| 16 | Indicateurs clés en matière environnementale et sociale                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 4.5.1. - 8.2.                                   |
| 17 | Informations sociales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 17.1. – 20.1.4.                                 |
| 18 | État de la participation des salariés au capital social                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 18.                                             |
| 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. – 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.              |
| 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.              |
|    | 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.            |
|    | 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.              |
|    | 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 ;                                                                                                                                              | 17. – 21.2.      |
|    | Pouvoirs du Conseil d'administration, en particulier l'émission ou le rachat d'actions ;                                                                                                                                                                                                          | 16.. – 18.       |
|    | 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.            |
| 30 | Tableau des résultats de la Société au cours des 5 derniers exercices                                                                                                                                                                                                                             | 20.1.4 (Note 19) |
| 31 | Montant des dividendes distribués au cours des 3 derniers exercices                                                                                                                                                                                                                               | 20.3.2           |



**siic** de PARIS 8<sup>e</sup>  
Groupe REALIA

24, Place Vendôme ■ 75001 Paris ■ Tel : +33 (1) 56 64 12 00 ■ Fax : +33 (1) 56 64 12 13 ■ [www.sicdeparis.fr](http://www.sicdeparis.fr)

