



Rapport Annuel 2011

siic de PARIS *8^{ème}*
Groupe REALIA

siic de PARIS
Groupe REALIA *8ème*

Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 23 avril 2012, conformément aux articles 212-13 de son règlement général. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'information visée par l'Autorité des marchés financiers. Ce document de référence a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité des signataires.

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

Des exemplaires du présent document de référence sont disponibles sans frais :

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

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

- Les comptes sociaux et rapport des commissaires aux comptes sur les compte sociaux relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2010, inclus dans le document de référence n° D.11-0455 déposé auprès de l'AMF le 06 mai 2011, respectivement en pages 160 à 184 et en page 185 ;
- Les comptes sociaux et rapport des commissaires aux comptes sur les compte 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, respectivement en pages 132 à 155 et en page 156.

SOMMAIRE

Chapitre 1	
Personnes responsables	13
1.1. Dénomination de la personne responsable	14
1.2. Attestation de la personne responsable	14
Chapitre 2	
Contrôleurs légaux des comptes	17
2.1. Dénomination des contrôleurs légaux des comptes	18
2.1.1. Commissaires aux comptes titulaires	18
2.1.2. Commissaires aux comptes suppléants	18
2.2. Contrôleurs légaux ayant démissionné, ayant été écartés ou n'ayant pas été re-designés	19
2.3. Honoraires des contrôleurs légaux des comptes et des membres de leurs réseaux	19
Chapitre 3	
Informations financières sélectionnées	21
3.1. Informations financières résumées	22
3.2. SIIC de Paris 8 ^{ème} et la bourse	26
Chapitre 4	
Facteurs de risque	31
4.1. Risques liés à l'activité	32
4.1.1. Risques clients / risques locatifs	32
4.1.2. Risques liés à la commercialisation de surface vacante	32
4.1.3. Risques liés aux changements de cycle : impacts sur les loyers ou les valorisations	33
4.1.4. Risques liés aux opérations de cessions et d'acquisitions d'actifs immobiliers	33
4.1.5. Risques liés à la concurrence sur les marchés immobiliers	34
4.1.6. Risques liés aux fournisseurs et autres prestataires	34
4.2. Risques financiers	35
4.2.1. Risques de liquidité – Financement du besoin en fonds de roulement	35
4.2.2. Risques de taux	36
4.2.3. Risques de change	37
4.2.4. Risques sur actions	37
4.2.5. Risques liés aux engagements pris par la Société – Hors bilan	38
4.3. Risques juridiques, réglementaires et fiscaux	39
4.3.1. Risques de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique	39
4.3.2. Faits exceptionnels et litiges	39
4.3.3. Réglementation et risques liés à son évolution	40

4.3.4. Risques liés au régime SIIC	41
4.4. Risques liés à la gouvernance de la Société.....	42
4.4.1. Risques liés à l'influence exercée sur la Société par son actionnaire de référence.....	42
4.5. Risques résultant de l'exercice par la Société de son activité	43
4.5.1. Conséquences environnementales de l'activité	43
4.6. Assurances et couverture des risques.....	44
4.7. Revue des risques.....	44

Chapitre 5 **Informations concernant SIIC DE PARIS 8^{ème}**

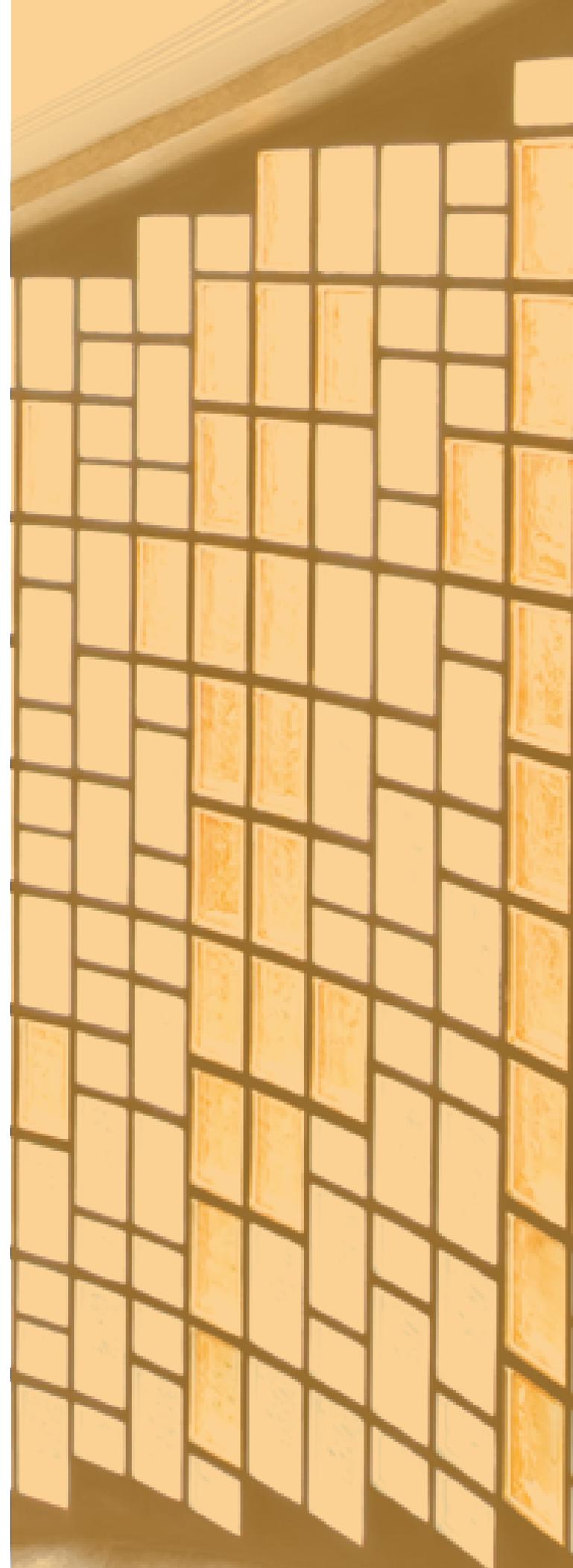
5.1. Histoire et évolution de la Société.....	48
5.1.1. Raison sociale et nom commercial	48
5.1.2. Lieu et numéro d'enregistrement.....	48
5.1.3. Date de constitution et durée de vie	48
5.1.4. Autres informations concernant SIIC de Paris 8 ^{ème}	48
5.1.5. Évènements importants dans le développement des activités de SIIC de Paris 8 ^{ème}	49
5.2. Investissements	50
5.2.1. Principaux investissements réalisés au cours de l'exercice.....	50
5.2.2. Principaux investissements en cours et leur méthode de financement	50
5.2.3. Stratégie d'investissement et engagements fermes.....	50

Chapitre 6 **Aperçu des activités**

6.1. Principales activités	54
6.1.1. Activité patrimoniale	54
6.1.2. Activité technique	58
6.1.3. Activité de commercialisation.....	59
6.1.4. Activité locative	59
6.2. Principaux marchés	62
6.2.1. Les marchés sur lesquels SIIC de Paris 8 ^{ème} intervient	62
6.2.2. Le marché de bureaux en Île-de-France.....	62
6.3. Évènements exceptionnels ayant influencé l'activité	63
6.4. Position concurrentielle de SIIC de Paris 8^{ème}	64
6.4.1. Parmi les acteurs du marché de bureaux en Ile-de-France.....	64
6.4.2. Au sein du compartiment SIIC.....	64
6.5. Stratégie et vision d'entreprise	65

Chapitre 7 **Organigramme**

7.1. Périmètre du groupe SIIC de Paris.....	68
7.2. Principales filiales	69



SOMMAIRE

Chapitre 8 Propriétés immobilières, usines et équipements	71
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
Chapitre 9 Examen de la situation financière et du résultat	75
9.1. Situation financière	76
9.2. Résultat d'exploitation	78
9.2.1. Facteurs importants influant sur le revenu d'exploitation	79
9.2.2. Changements importants du chiffre d'affaires net ou des produits nets	79
9.2.3. Risque de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique	79
Chapitre 10 Trésorerie et capitaux	81
10.1. Capitaux propres	82
10.2. Source, montant et description des flux de trésorerie	83
10.3. Conditions d'emprunt et structure de financement	84
10.3.1. Structure de la dette	84
10.3.2. Ratio loan-to-value	87
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	89
Chapitre 11 Recherche et développement, brevets et licences	91
Chapitre 12 Information sur les tendances	93
12.1. Principales tendances ayant affecté l'activité depuis le dernier exercice	94
12.2. Éléments susceptibles d'influer sur les perspectives de SIIC de Paris 8 ^{ème}	94
Chapitre 13 Prévisions ou estimations du bénéfice	97

Chapitre 14
Organes d'administration,
de Direction, de Surveillance
et de Direction Générale 99

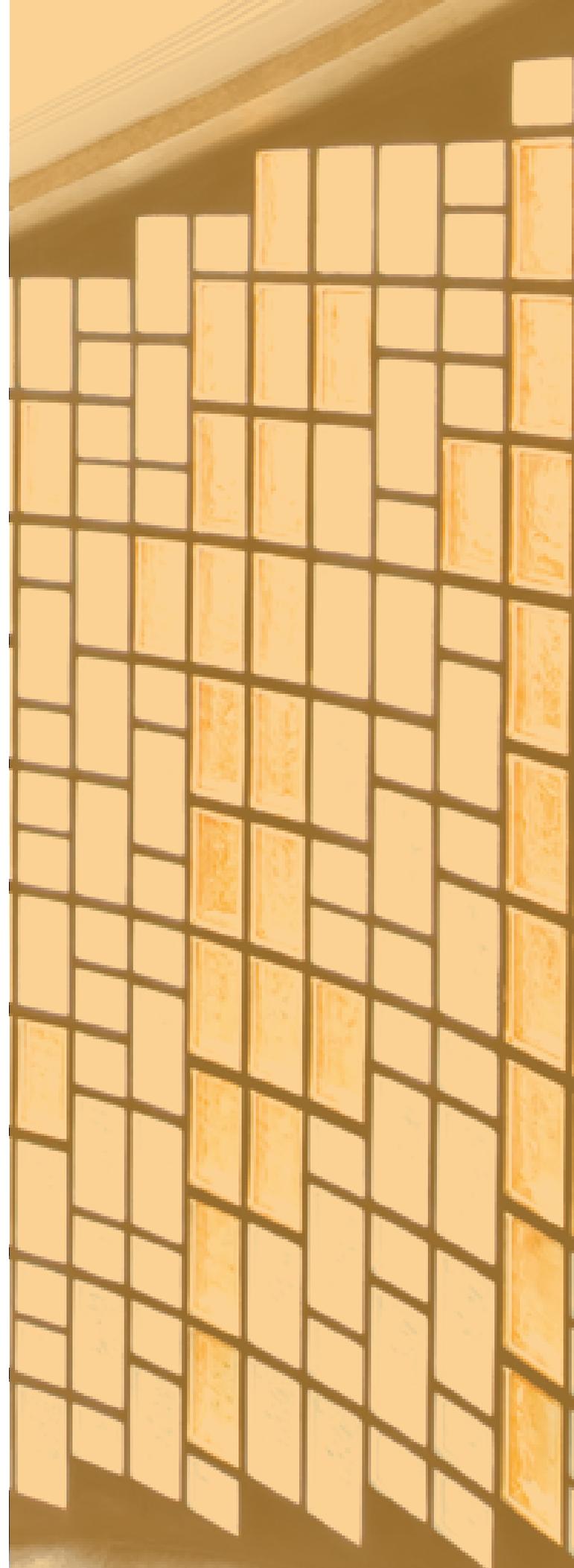
14.1. Informations générales 100
14.1.1. Direction Générale..... 100
14.1.2. Membres du Conseil d'administration 100
14.1.3. Mandats et fonctions des administrateurs..... 102
14.1.4. Profil des administrateurs 102

Chapitre 15
Rémunérations et avantages 105

15.1. Rémunérations et avantages en nature attribués aux administrateurs de SIIC de Paris 8^{ème} 106
15.1.1. Rémunérations 106
15.1.2. Jetons de présence 108
15.1.3. Eléments complémentaires 108
15.2. Sommes provisionnées ou constatées par SIIC de Paris 8^{ème} ou ses filiales aux fins de versement de pensions, de retraite ou d'autres avantages 108

Chapitre 16
Fonctionnement des organes
d'administration et de Direction 111

16.1. Les organes d'Administration et de Direction 112
16.1.1. Direction de la Société 112
16.1.2. Composition du Conseil d'administration 113
16.1.3. Rôle et fonctionnement du Conseil d'administration 114
16.1.4. Evaluation du Conseil d'administration..... 118
16.1.5. Règles de répartition des jetons de présence et montant individuel des versements effectués 118
16.2. Informations sur les contrats de services..... 119
16.3. Informations relatives aux Comités..... 119
16.3.1. Présentation générale des différents comités 119
16.4. Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur en France 119
16.5. Rapport sur le contrôle interne et le gouvernement d'entreprise..... 120
16.5.1. Rapport du Président sur le fonctionnement du Conseil d'administration et sur les procédures de contrôle interne..... 120
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^{ème} 142



SOMMAIRE

Chapitre 17	
Salariés	145
17.1. Effectifs	146
17.2. Participations et stock options	146
17.3. Accord prévoyant une participation des salariés dans SIIC de Paris 8 ^{ème}	146
Chapitre 18	
Principaux actionnaires	149
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	152
18.3. Détention ou contrôle de SIIC de Paris 8 ^{ème}	152
18.4. Accord pouvant entraîner un changement de contrôle	152
Chapitre 19	
Opérations avec des apparentés	155
19.1. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	156
Chapitre 20	
Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de SIIC de PARIS 8^{ème}	159
20.1. Informations financières historiques	160
20.1.1. Bilan	160
20.1.2. Compte de résultat	162
20.1.3. Etat indiquant les variations de capitaux propres	163
20.1.4. Règles et méthodes comptables, annexes et notes explicatives	163
20.2. Vérification des informations financières historiques	181
20.3. Politique de distribution des dividendes	182
20.3.1. Affectation du résultat	182
20.3.2. Dividendes des 5 derniers exercices	183
20.4. Procédures judiciaires et d'arbitrage	183
20.5. Changements significatifs de la situation financière	183

Chapitre 21 Informations complémentaires

21.1. Capital social	186
21.1.1. Montant du capital souscrit	186
21.1.2. Actions non-représentatives du capital.....	186
21.1.3. Autodétention	186
21.1.4. Capital autorisé non-émis	187
21.1.5. Conditions régissant tout droit ou obligation visant à augmenter le capital	187
21.1.6. Capital faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option	188
21.1.7. Evolution du capital social au cours de l'exercice.....	188
21.2. Actes constitutifs et statuts.....	189
21.2.1. Objet social de SIIC de Paris 8 ^{ème}	189
21.2.2. Dispositions concernant les membres des organes d'administration, de direction et de surveillance.....	189
21.2.3. Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions	193
21.2.4. Actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires	195
21.2.5. Conditions régissant les convocations des assemblées générales et de leur admission.....	195
21.2.6. Conditions pouvant différer, retarder ou empêcher un changement de contrôle	196
21.2.7. Fixation du seuil au dessus duquel une participation doit être divulguée	196
21.2.8. Conditions régissant les modifications du capital	196

Chapitre 22 Contrats importants 199 |

Chapitre 23 Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts 201 |

23.1. Expertises immobilières	202
-------------------------------------	-----

Chapitre 24 Documents accessibles au public..... 207 |

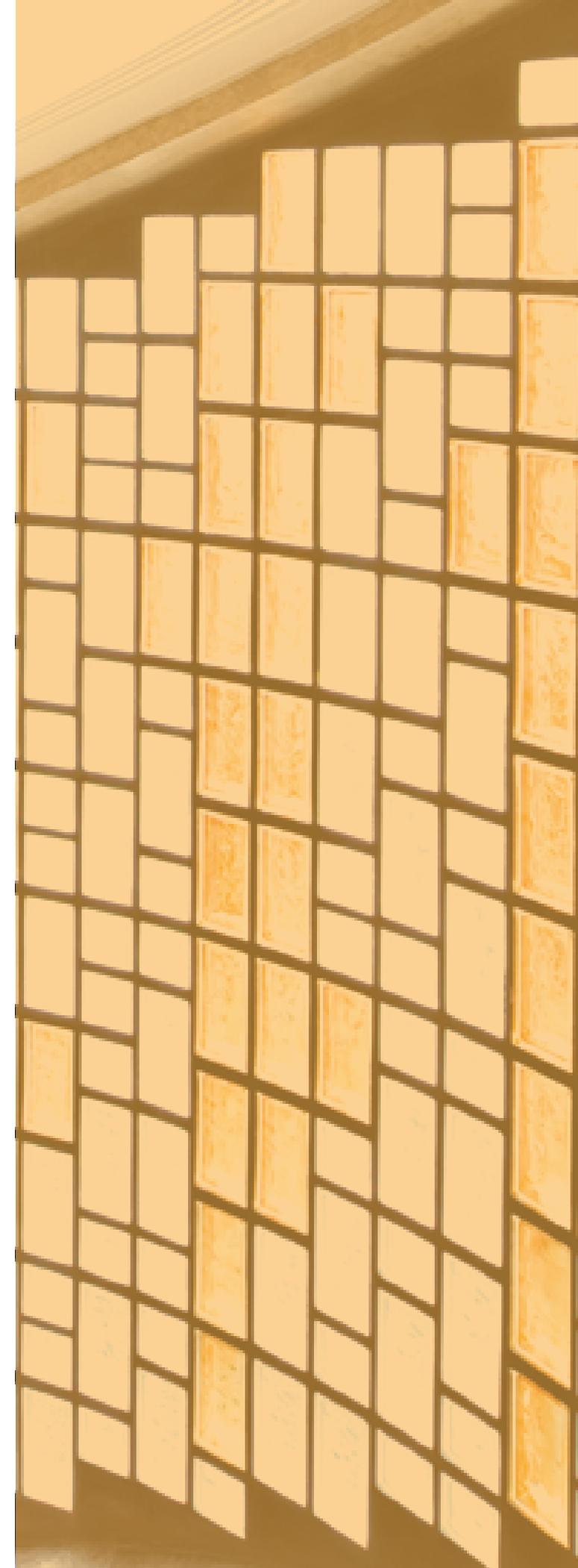
24.1. Politique d'information.....	208
24.2. Agenda financier	208
24.3. Publication des 12 derniers mois	209

Chapitre 25 Informations sur les participations..... 211 |

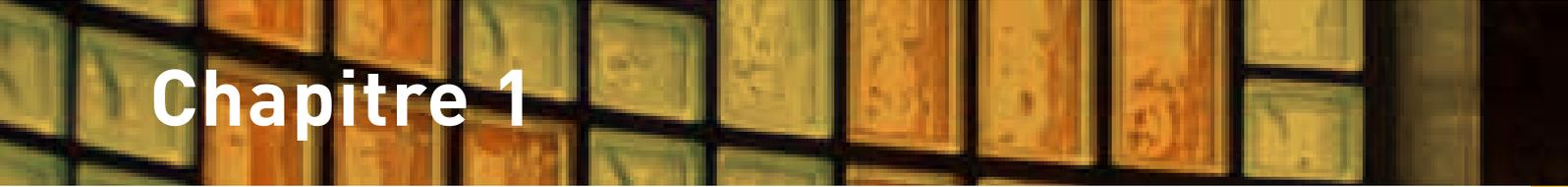
Annexe 1 Index des tableaux, graphiques, et autres tables du document de référence..... 212 |

Annexe 2 Table de concordance avec le rapport financier annuel..... 215 |

Annexe 3. Table de concordance avec le rapport de gestion... 216







Chapitre 1

Personnes responsables

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

1.1. DÉNOMINATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE

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

Monsieur Ignacio Bayón Mariné

SIIC de Paris 8^{ème}

24, place Vendôme, 75001 PARIS

Tél. : 01 56 64 12 00

Fax : 01 56 64 12 13

1.2. ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à 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 les informations qui relèvent du rapport de gestion, dont une table de concordance se trouve en annexe 3, présentent 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 21 avril 2012.

Monsieur Ignacio Bayón Mariné

Président du Conseil d'administration et Directeur Général





2

Chapitre 2

Contrôleurs légaux des comptes

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

2.1. DÉNOMINATION DES CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES

2.1.1. COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES

CABINET SEREG

140, rue du faubourg Saint Honoré - 75008 Paris

Représenté par Monsieur Denis VAN STRIEN

Date de premier mandat : 2010 (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

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

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-DÉSIGNÉS

La Société précise qu'aucun contrôleur légal n'a démissionné, été écarté ou n'a pas été re-désigné au cours de l'exercice 2011.

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

Le tableau des 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 2011 et au 31 décembre 2010 est présenté en page 171 du présent document de référence.



3

Chapitre 3

Informations financières sélectionnées

3.1. Informations financières résumées	22
3.2. SIIC de Paris 8 ^{ème} et la bourse	26

3.1. INFORMATIONS FINANCIÈRES RÉSUMÉES

CHIFFRES CLÉS ET ACTIVITÉ 2011

Table 1. Informations financières résumées

<i>(En milliers d'euros)</i>			
	Exercice 2011	Exercice 2010	Exercice 2009
Loyers nets	7.028	6.881	7.065
Résultat d'exploitation	4.715	5.266	4.481
Résultat net de la période	11.517	3.354	4.546
Capacité d'autofinancement	5.672	4.125	4.348
Cash flow récurrent	5.144	5.751	5.354
Cash flow total	14.667	5.838	5.512
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Valeur nette comptable des immeubles	68.066	70.795	71.600
Valorisation droits inclus	129.203	130.201	131.117
Dette nette	8.197	20.608	23.664
Besoin en fonds de roulement	304	2.035	(1.265)
ANR de reconstitution ou droit inclus	120.211	113.430	108.614
Ratio Loan-to-Value (droits inclus)	6,34 %	15,83 %	18,05 %

LOYERS NETS

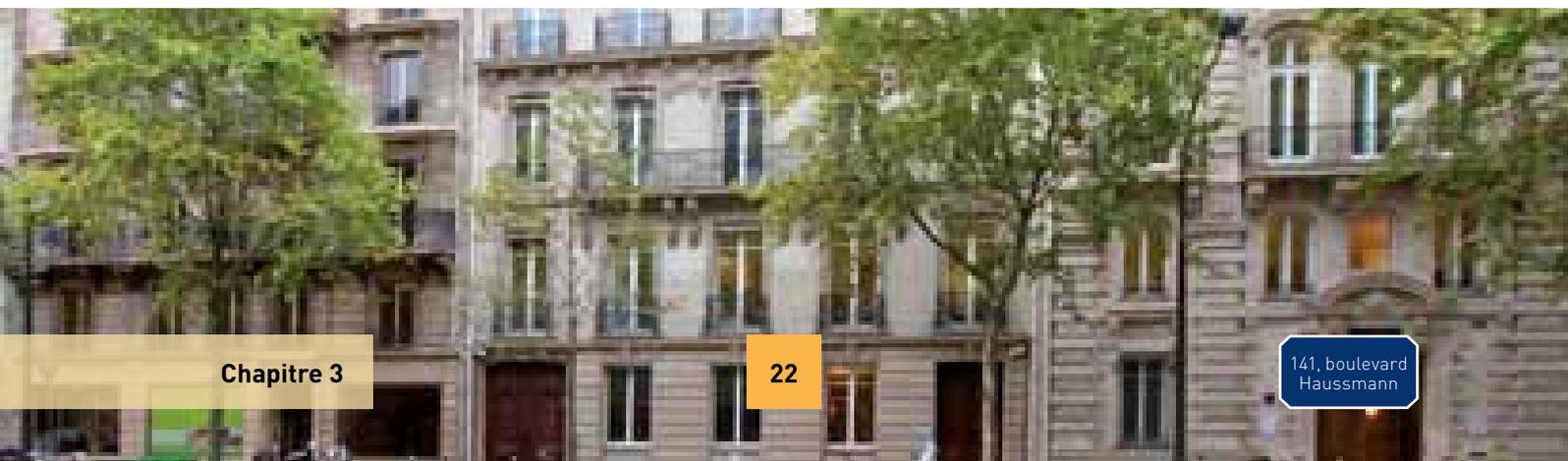
L'impact de la cession au 1er semestre du 12, boulevard Malesherbes a été absorbé par les indexations de loyers et l'effet en année pleine des commercialisations de 2010. Ainsi, les loyers nets progressent de 2,1 % au cours de l'exercice.

RÉSULTAT D'EXPLOITATION

Le résultat d'exploitation est en baisse de (10,5 %), et ce malgré l'augmentation de 2,1 % des loyers nets. Le résultat d'exploitation de l'exercice 2010 était impacté par les « Reprises de provisions sur créances douteuses » de 549 K€.

RÉSULTAT NET

Les comptes annuels de l'exercice 2011 font ressortir un résultat net après impôts de 11.517 K€ à comparer à 3.354 K€ pour l'exercice 2010. Le résultat net est en forte hausse par rapport à l'exercice 2010, cette hausse s'expliquant principalement par le résultat de cession de l'actif 12, boulevard Malesherbes et la baisse de la charge d'impôt.





9, avenue
Percier

CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT

Au 31 décembre 2011, SIIC de Paris 8^{ème} présente une capacité d'autofinancement importante de 5,7 M€, qui pourra lui servir notamment à financer de nouveaux investissements comme par exemple, la rénovation de son patrimoine. La capacité d'autofinancement se décompose comme suit :

Table 2. Evolution de la capacité d'autofinancement de SIIC de Paris 8^{ème}

(En milliers d'euros)

	Exercice 2011	Exercice 2010	Exercice 2009
Excédent brut d'exploitation	5.916	6.074	6.001
Autres produits et charges	(33)	(37)	(43)
Résultat financier	(253)	(243)	(437)
Résultat exceptionnel (hors cession)	42	0	(9)
Impôt sur les sociétés	0	(1.669)	(1.164)
Capacité d'autofinancement	5.672	4.125	4.348

CASH FLOW RÉCURRENT

Le cash flow récurrent est en contraction de (10,5 %) en raison de la diminution du résultat d'exploitation et de la hausse du coût de l'endettement.

Table 3. Evolution du cash flow récurrent au cours des trois derniers exercices

(En milliers d'euros sauf données par action)

	Exercice 2011	Exercice 2010	Exercice 2009
Résultat d'exploitation	4.715	5.266	4.481
Amortissements et provisions	1.168	815	1.481
Autres produits et charges	23	63	49
Coût de l'endettement	(762)	(393)	(657)
Cash flow récurrent	5.144	5.751	5.354
Nombre d'actions	10.000.000	10.000.000	10.000.000
Cash flow récurrent par action	0,51	0,58	0,54

CASH FLOW TOTAL

Le cash flow total est en forte hausse compte tenu de l'opération exceptionnelle de cession d'un actif du patrimoine de SIIC de Paris 8^{ème}. Il s'élève à 14.667 K€ pour l'exercice 2011.

Table 4. Evolution du cash flow total au cours des trois derniers exercices

(En milliers d'euros sauf données par action)

	Exercice 2011	Exercice 2010	Exercice 2009
Résultat d'exploitation	4.715	5.266	4.481
Amortissements et provisions	1.168	815	1.481
Résultat financier	(253)	(243)	(437)
Résultat exceptionnel hors cession	42		(13)
Produits nets de cession de titres			
Produits nets de cession d'actifs	8.995		
Cash flow total	14.667	5.838	5.512
Nombre d'actions	10.000.000	10.000.000	10.000.000
Cash flow total par action	1,47	0,58	0,55

BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

La structure des emplois et ressources est quasi neutre à fin 2011 pour SIIC de Paris 8^{ème}. En effet, les créances d'exploitation sont stables à (2.075 K€) et les dettes d'exploitation sont en baisse à 2.379 K€ compte tenu de la réduction des dettes fiscales et sociales suite au retour dans le régime SIIC pour l'exercice 2011.

Table 5. Evolution du besoin en fonds de roulement de SIIC de Paris 8^{ème}

(En milliers d'euros)

	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Créances d'exploitation	(2.075)	(2.254)	(4.800)
Avances et acomptes	0	(280)	(362)
Créances de location simple	(1.803)	(1.925)	(2.366)
Débiteurs divers	(247)	(38)	(2.072)
Charges constatées d'avance	(25)	(11)	0
Dettes d'exploitation	2.379	4.289	3.535
Dettes fournisseurs	210	229	190
Dettes fiscales et sociales	418	2.124	1.475
Autres dettes	14	20	20
Produits constatés d'avance	1.737	1.916	1.850
Besoin en fonds de roulement	304	2.035	(1.265)

VALORISATION DU PATRIMOINE ET VARIATION DE VALEUR

La valorisation droits inclus du patrimoine de la Société, au 31 décembre 2011, s'établit à 129,2 M€. La cession de l'actif 12, boulevard Malesherbes est partiellement compensée par l'augmentation de la valeur du patrimoine à périmètre constant.

ENDETTEMENT NET ET RATIO *LOAN-TO-VALUE* (LTV)

Au 31 décembre 2011, les emprunts auprès des établissements de crédits s'élèvent à 19.450 K€ à comparer à 37.790 K€ en 2010, soit une baisse de (48,5 %) sur un an. Ils sont composés des emprunts Eurohypo pour un total de 18.450 K€ et d'un tirage de 1.000 K€ de la ligne de crédit de 20.000 K€ autorisée par la Banque Palatine.

L'endettement net de SIIC de Paris 8^{ème} a fortement baissé au cours de l'exercice, passant de 20.608 K€ à 8.197 K€ : la dette brute a été réduite de 18.339 K€, comme expliqué ci-avant, et la trésorerie de SIIC de Paris 8^{ème} a augmenté de 1.072 K€. Au 31 décembre 2011, SIIC de Paris 8^{ème} dispose d'un compte courant, en position débitrice de 10.000 K€, vis-à-vis de SIIC de Paris.

En complément de la baisse de l'endettement net, la stabilité de la valeur du patrimoine et ce, malgré la cession d'un actif, permet au ratio loan-to-value de passer de 15,83 % à fin 2010 à 6,34 % à fin 2011 (en valeur droits inclus).

Table 6. Ratio loan-to-value

<i>(En milliers d'euros)</i>			
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Dette nette	8.197	20.608	23.664
Valorisation Droit Inclus des Actifs	129.203	130.201	131.117
Ratio Loan-To-Value (Droits Inclus)	6,34 %	15,83 %	18,05 %



ACTIF NET RÉÉVALUÉ

L'actif net réévalué (ANR) de reconstitution est en hausse de 6,0 % contre 6,4 % pour l'ANR de liquidation et ce, du fait de la hausse de la valorisation du patrimoine et de l'augmentation des capitaux propres.

Table 7. Actif net réévalué

(En milliers d'euros sauf données par action)

	ANR de reconstitution			ANR de liquidation		
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Capitaux Propres	59.067	50.827	48.494	59.067	50.827	48.494
Plus-value sur patrimoine	61.137	59.406	59.517	54.824	53.049	53.089
Plus-value latente nette d'impôts sur actions propres	7	3.197	601	7	3.197	601
Actif net réévalué	120.211	113.430	108.612	113.898	107.073	102.184
Actif net réévalué (en € / action)	12,02	11,34	10,86	11,39	10,71	10,22

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

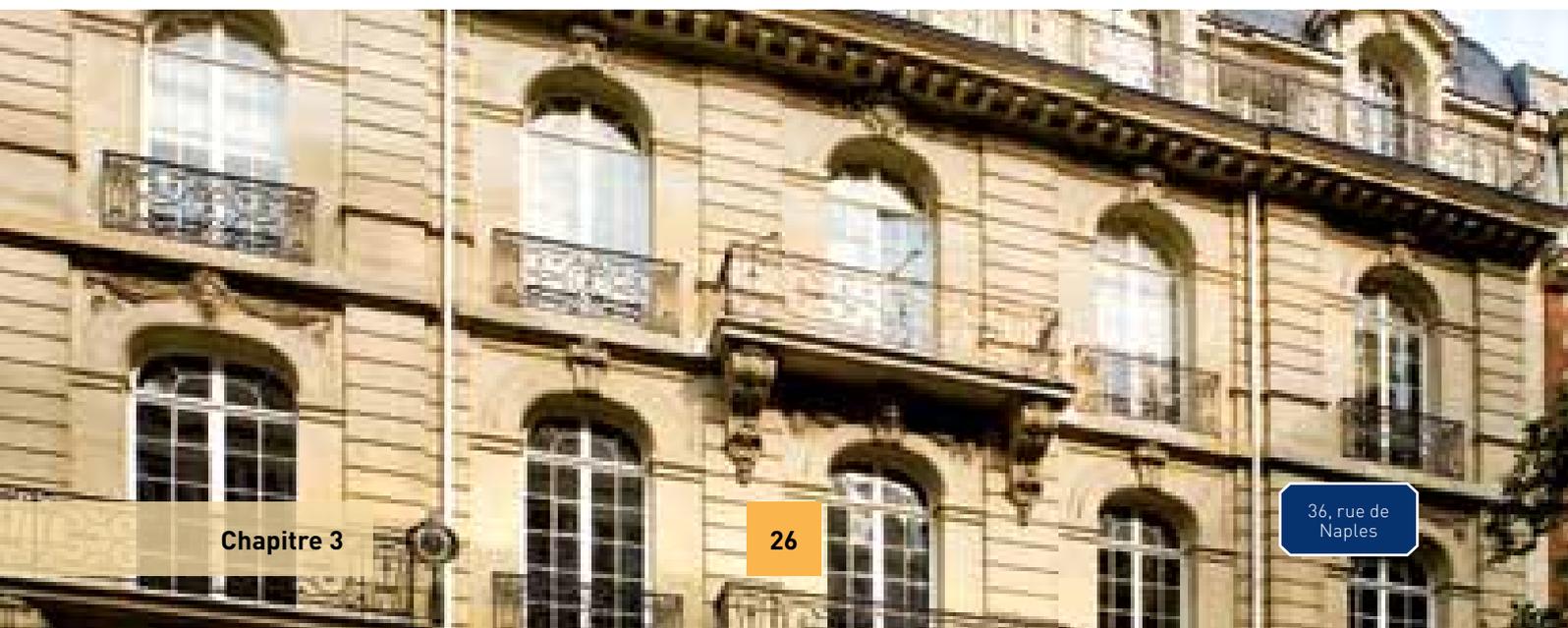
L'action SIIC de Paris 8^{ème} est cotée à Euronext Paris – Compartiment C sous le code ISIN FR0000077844. Le titre SIIC de Paris 8^{ème} fait partie de l'indice « IEIF SIIC France ».

PRINCIPAUX CHIFFRES STATISTIQUES 2011

Le nombre total d'actions composant le capital social de SIIC de Paris 8^{ème} n'a pas varié au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011, et s'élève à 10.000.000 d'actions.

Le nombre total de titres échangés en 2011 s'est établi à 164.605 contre 262.494 titres en 2010, pour un volume total de transactions de 1,8 M€ contre 2,9 M€ en 2010. Il en résulte un nombre moyen mensuel de titres échangés de 13.717 titres, pour un volume moyen mensuel de transaction de 146 K€. Le prix moyen de transaction, qui prend en compte le nombre de titres échangés, est de 10,78 € en 2011, à comparer à 11,23 € en 2010. Le cours moyen du titre s'est établi à 10,82 € en 2011, à comparer à 11,39 € en 2010.

Le 4 mai 2011, SIIC de Paris SA a conclu avec ODDO un contrat portant sur l'acquisition de 284.481 titres de SIIC de Paris 8^{ème} sur la base d'un prix moyen compris entre 11,23 € et 11,24 € par action. A l'issue de cette transaction, SIIC de Paris a porté sa participation au capital de SIIC de Paris 8^{ème} de 87,8 % à 90,6 % par la détention de 9.064.376 titres.





39, avenue
Pierre 1^{er} de
Serbie

EVOLUTION DES COURS EN 2011

Le cours a suivi une légère évolution à la baisse au cours de l'année 2011 :

- Au 03 janvier 2011 : 10,95 € ;
- Au 30 décembre 2011 : 10,45 € ;
- Plus bas de l'année 2011 : 9,75 € le 24 octobre 2011 ;
- Plus haut de l'année 2011 : 11,35 € le 28 février 2011.

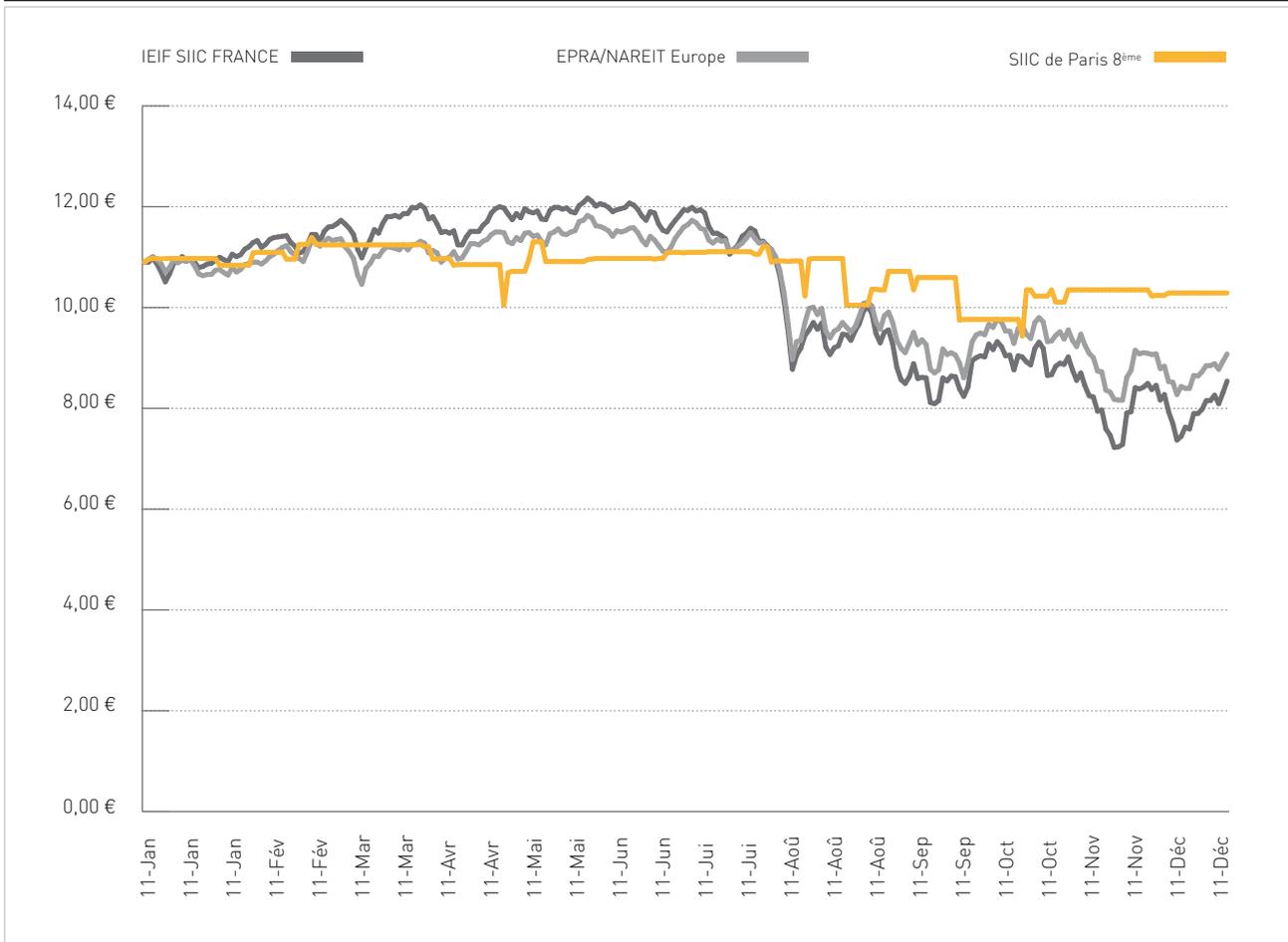
Table 8. Statistiques sur le cours

	2011				2010			
	Max.	Min.	Volume	Prix moyen pondéré par les volumes	Max.	Min.	Volume	Prix moyen pondéré par les volumes
Janvier	11,01	10,90	482	10,96	12,41	11,90	1 106	12,15
Février	11,35	10,90	672	11,12	12,70	12,30	1 717	12,37
Mars	11,24	11,23	43	11,24	12,30	12,00	353	12,03
Avril	11,24	10,90	557	10,99	12,50	11,00	1 841	11,61
Mai	11,28	10,25	85 797	10,78	11,01	9,76	4 252	10,24
Juin	11,11	11,00	367	11,01	10,90	10,25	1 025	10,65
Juillet	11,20	11,08	1 415	11,13	11,10	10,82	1 215	11,02
Août	11,01	10,25	3 820	10,45	11,10	11,00	2 297	11,02
Septembre	10,80	10,25	10 027	10,78	11,51	11,04	1 670	11,40
Octobre	10,50	9,75	2 522	10,13	11,61	11,00	3 017	11,27
Novembre	10,50	10,30	40 632	10,50	11,26	11,02	780	11,23
Décembre	10,50	10,40	18 271	10,45	11,24	10,85	243 683	11,24
Année entière	11,35	9,75	164 605	10,66	12,70	9,76	262 494	11,23

EVOLUTION COMPARÉE AUX INDICES DE RÉFÉRENCE DU SECTEUR

Les marchés financiers ont été marqués, sur l'année 2011, par une baisse des valeurs initiée au cours de l'été y compris pour les valeurs immobilières. En fin d'année 2011, l'indice Euronext IEIF SIIC France présente une baisse globale de (18 %) et l'indice EPRA/NAREIT Europe, une baisse de (14 %). SIIC de Paris 8^{ème} a connu une légère évolution à la baisse avec un repli de (4,6 %) au cours de l'exercice, passant de 10,95 € au 03 janvier 2011 à 10,45 € au 30 décembre 2011. Comparée aux baisses des indices immobiliers, la baisse du cours de SIIC de Paris 8^{ème} reste très faible.

Table 9. Evolution du cours de bourse de SIIC de Paris 8^{ème} en comparaison avec les indices sectoriels





4



Chapitre 4

Facteurs de risque

4.1. Risques liés à l'activité	32
4.1.1. Risques clients / risques locatifs	32
4.1.2. Risques liés à la commercialisation de surface vacante	32
4.1.3. Risques liés aux changements de cycle : impacts sur les loyers ou les valorisations	33
4.1.4. Risques liés aux opérations de cessions et d'acquisitions d'actifs immobiliers	33
4.1.5. Risques liés à la concurrence sur les marchés immobiliers	34
4.1.6. Risques liés aux fournisseurs et autres prestataires	34
4.2. Risques financiers	35
4.2.1. Risques de liquidité – Financement du besoin en fonds de roulement	35
4.2.2. Risques de taux	36
4.2.3. Risques de change	37
4.2.4. Risques sur actions	37
4.2.5. Risques liés aux engagements pris par la Société – Hors bilan	38
4.3. Risques juridiques, réglementaires et fiscaux	39
4.3.1. Risques de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique	39
4.3.2. Faits exceptionnels et litiges	39
4.3.3. Réglementation et risques liés à son évolution	40
4.3.4. Risques liés au régime SIIC	41
4.4. Risques liés à la gouvernance de la Société	42
4.4.1. Risques liés à l'influence exercée sur la Société par son actionnaire de référence	42
4.5. Risques résultant de l'exercice par la Société de son activité	43
4.5.1. Conséquences environnementales de l'activité	43
4.6. Assurances et couverture des risques	44
4.7. Revue des risques	44

4.1. RISQUES LIÉS À L'ACTIVITÉ

4.1.1. RISQUES CLIENTS / RISQUES LOCATIFS

L'activité locative de SIIC de Paris 8^{ème} assure une bonne visibilité quant à l'évolution du résultat récurrent. Son portefeuille de 4 immeubles représentant 11.762 m² est occupé par 21 locataires ; 3 locataires supplémentaires louent exclusivement des parkings. En 2011, le premier locataire de la Société représente 15 % des loyers annuels, les 5 premiers locataires représentent 60 % des loyers annuels et enfin, les 10 premiers locataires représentent 80 % des loyers annuels. La gestion du risque de contrepartie dans l'activité locative de SIIC de Paris 8^{ème} reste, par conséquent, une préoccupation majeure de la Société.

La stratégie clairement affichée étant la sécurisation des revenus sur le long terme, la qualité des signatures est l'un des premiers critères retenus. Les locataires des actifs de SIIC de Paris 8^{ème} sont - compte tenu des caractéristiques du patrimoine constitué majoritairement de surfaces de bureaux localisés dans le quartier central des affaires - des entreprises dont la notoriété et la solidité financière sont avérées. Une répartition sectorielle des locataires est disponible au paragraphe 6.1.4. du présent document de référence « *Activité locative* » puis « *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 2011, des charges de créances douteuses d'un montant de 240 K€, liées principalement aux litiges expliqués plus en détail au paragraphe 4.3.2. « *Faits exceptionnels et litiges* », sont enregistrées dans les comptes de SIIC de Paris 8^{ème}. Les créances de loyers classées en douteux sont provisionnées à 100 % de leur montant hors taxes.

SIIC de Paris 8^{ème} maintient une relation étroite avec chacun des locataires en place et suit régulièrement les échéances des baux afin de prévenir tout départ. SIIC de Paris 8^{ème} veille également avec ses prestataires, gestionnaires 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^{ème} devra procéder à la commercialisation des surfaces vacantes. Cette commercialisation pourra être impactée par l'importance de la demande correspondant au bien proposé et par le contexte économique en général rendant plus ou moins longue la durée de commercialisation. Par ailleurs, cette commercialisation dépend également des niveaux de loyers attendus sur le bien proposé à la location, niveaux de loyers ayant une conséquence directe sur les rendements locatifs dégagés par la Société et donc sur ses résultats.

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

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

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



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^{ème} arrondissement de Paris et constitué de 4 immeubles indépendants, semble particulièrement adapté pour résister aux cycles immobiliers. Néanmoins, les évolutions macroéconomiques de l'activité en général peuvent influencer la demande de surface de bureaux et donc avoir un impact sur les résultats de la Société.

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

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

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

4.1.4. RISQUES LIÉS AUX OPÉRATIONS DE CESSIONS ET D'ACQUISITIONS D'ACTIFS IMMOBILIERS

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

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

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

Enfin, les projets d'acquisition ou de cession d'actifs font l'objet d'une analyse économique, commerciale, financière et juridique avant d'être soumis au Comité de Direction du Groupe SIIC de Paris après consultation des membres du Comité d'audit de SIIC de Paris et du Conseil d'administration de SIIC de Paris 8^{ème}. Les diligences techniques sont effectuées par le réseau d'experts du Groupe SIIC de Paris, en sus des expertises réglementaires.



141, boulevard
Haussmann

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 dynamiques dans leur gestion patrimoniale.

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

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

4.1.6. RISQUES LIÉS AUX FOURNISSEURS ET AUTRES PRESTATAIRES

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

En matière de commercialisation des locaux, la Société conclut en général des mandats 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, le Groupe SIIC de Paris a également contracté différents accords en matière d'assistance et de gestion technique. La gestion du patrimoine de SIIC de Paris 8^{ème} est confiée à un prestataire expert du secteur QCA. L'objet du 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^{ème} indique ci-après les informations relatives aux délais de paiement des fournisseurs.

Au 31 décembre 2011, le solde des dettes à l'égard des fournisseurs s'élève à 210 K€ entièrement constitué de factures non parvenues.

Sur l'exercice 2011, 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^{ème}.

La structure des emplois et ressources est quasi neutre pour SIIC de Paris 8^{ème} à fin 2011; en effet, les créances d'exploitation sont stables à 2.075 K€ et les dettes d'exploitation sont en baisse à 2.379 K€ en conséquence de la réduction des dettes fiscales et sociales suite au retour dans le régime SIIC pour l'exercice 2011. Le détail du besoin en fonds de roulement est donné au paragraphe 3.1. « *Informations financières résumées* ».

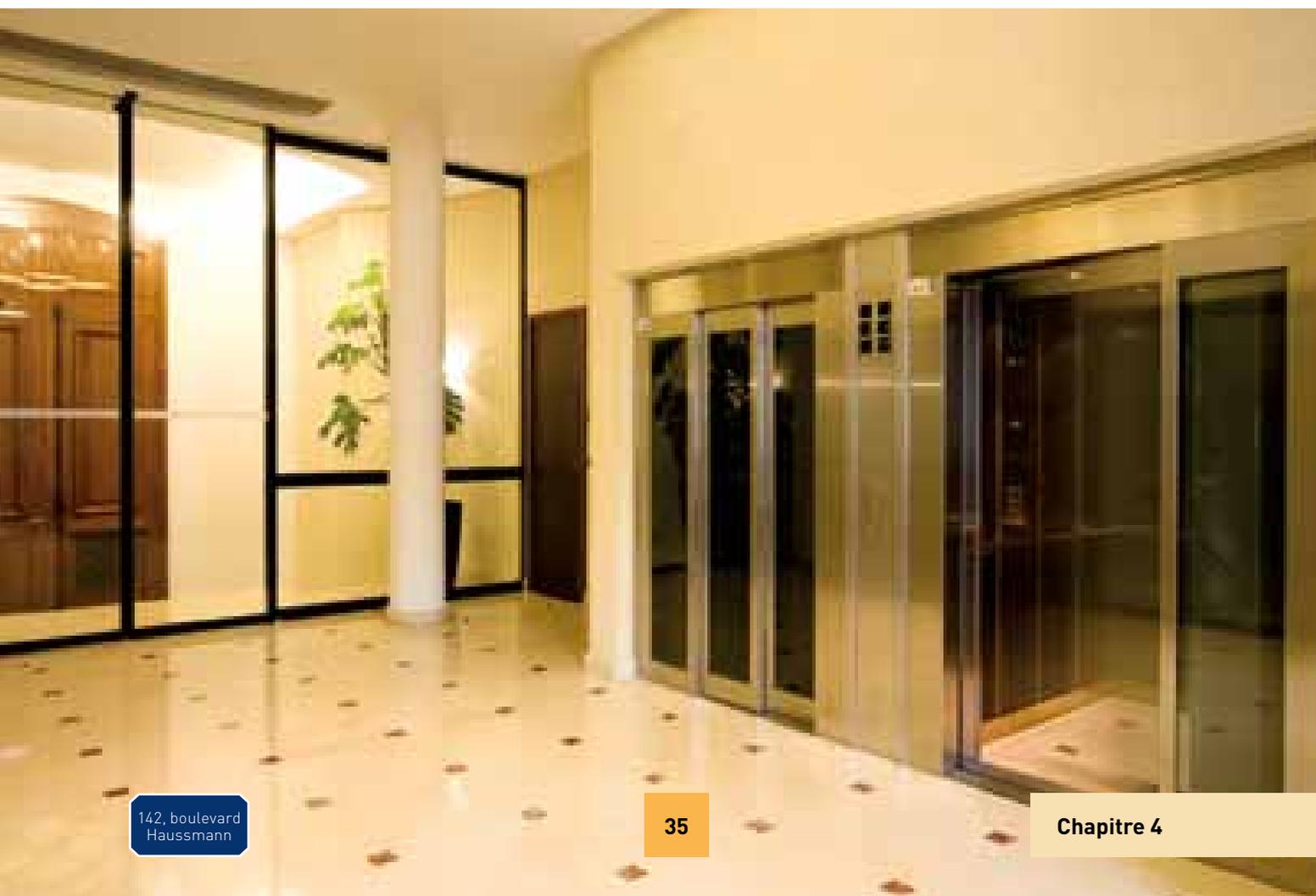
La Société ne considère pas être exposée au risque de liquidité au cours de l'exercice 2011, ni au cours des exercices futurs. De plus, ses capacités d'accès au crédit sont jugées excellentes : elle bénéficie d'une ligne de crédit auprès de la Banque Palatine pour 20 M€. Un tableau des échéances des 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^{ème} au titre de ses emprunts sont disponibles au paragraphe 10.4. « *Restriction éventuelle à l'utilisation de capitaux* ».

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

Il est précisé que SIIC de Paris 8^{ème} a décidé de substituer à partir de janvier 2011 son découvert autorisé par une ligne de crédit d'un montant de 20.000 K€ auprès de la Banque Palatine pour une durée de 36 mois, utilisable par des tirages successifs d'un montant minimum de 1.000 K€. L'emprunt porte intérêts au taux Euribor 3 mois majoré d'un spread de 1,70 % l'an, calculé trimestriellement.

Les covenants attachés aux emprunts de SIIC de Paris 8^{ème} sont détaillés au paragraphe 10.4. « *Restriction éventuelle à l'utilisation de capitaux* ».



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^{ème} est exposé se trouve partiellement couvert par les clauses d'indexation figurant dans les baux conclus avec ses locataires.

Au 31 décembre 2011, SIIC de Paris 8^{ème} ne détient plus de VMP en portefeuille. La plus-value sur VMP autres que titres auto-détenus, enregistrée dans l'année est de 14 K€.

Les seuls engagements hors bilan impactés par la variation des taux d'intérêt sont les engagements hors bilan reçus, constitués exclusivement par la ligne de crédit accordée par la Banque Palatine. Au 31 décembre 2011, la position du découvert consenti par la Banque Palatine est débitrice de 1.000 K€. Cette ligne porte intérêt au taux annuel Euribor 3 mois, augmenté de 170 points de base et calculés trimestriellement.

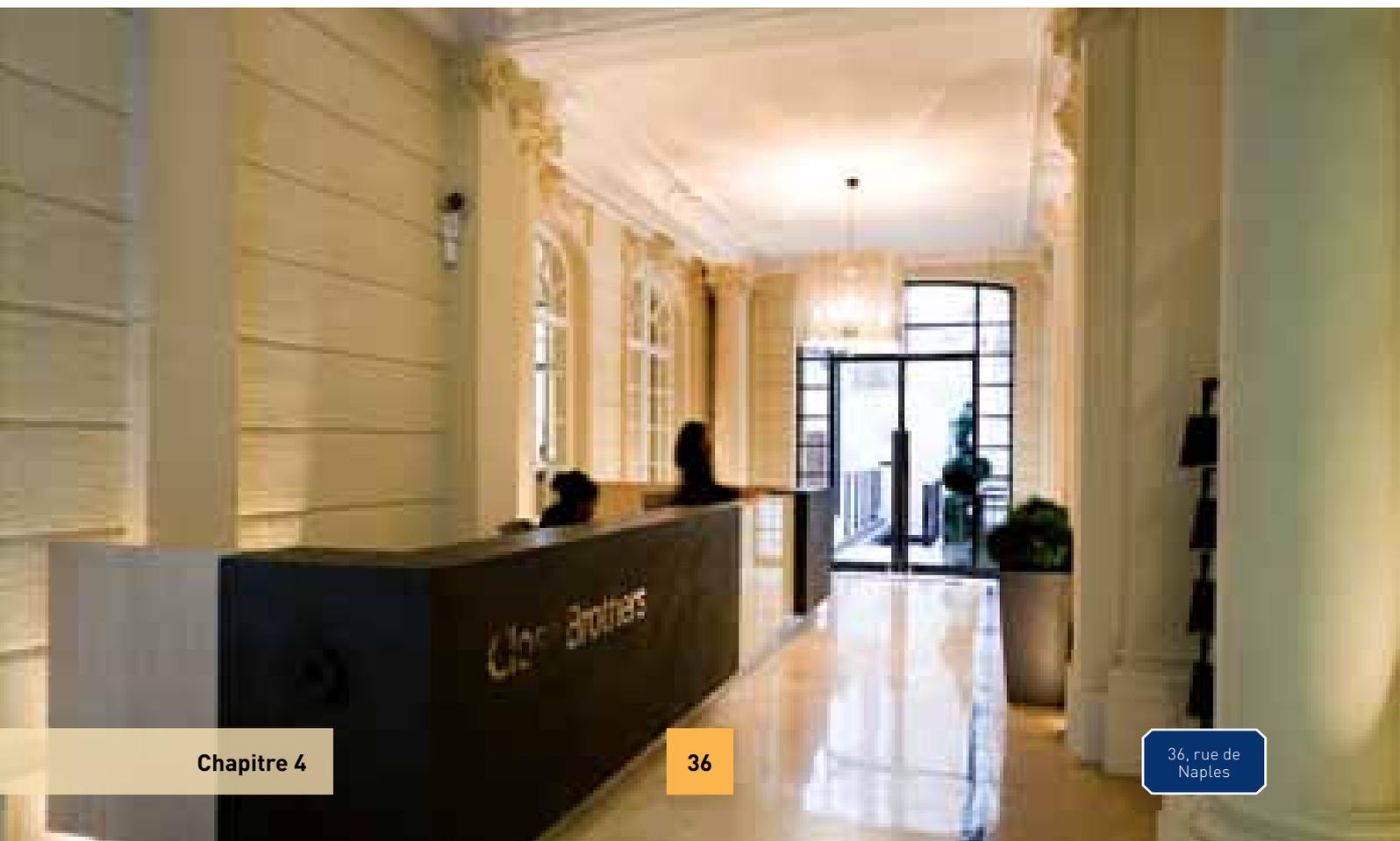
Les engagements hors bilan sont détaillés en Note 13 des comptes sociaux présentés au Chapitre 20 du présent document de référence « *Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de SIIC de Paris 8^{ème}* ».

Les caractéristiques de la dette au 31 décembre 2011 sont détaillées au Chapitre 10. « *Trésorerie et capitaux* ». Depuis le 06 juin 2009, date de remboursement définitif du prêt LCF - Natixis, la dette résiduelle est composée exclusivement des capitaux restant dûs 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.

L'analyse de sensibilité du taux Euribor, taux de référence des emprunts Eurohypo et de l'emprunt de la Banque Palatine, contractés par SIIC de Paris 8^{ème} permet de comprendre l'impact d'une hausse des taux, phénomène auquel SIIC de Paris 8^{ème} est exposée. L'encours de dette brute exposée au risque de taux au 31 décembre 2011 est de 19.450 K€.

Par ailleurs, au 31 décembre 2011, SIIC de Paris 8^{ème} possède une position créditrice de 10.000 K€ vis-à-vis de sa société mère SIIC de Paris. La convention de prêt, passée entre SIIC de Paris 8^{ème} SA et SIIC de Paris SA, prévoit un taux de rémunération de Euribor 3 mois + 2,25 % l'an.

Ainsi, la position nette des actifs et passifs financiers exposés au risque de taux est de (9.450 K€). En considérant le taux Euribor 3 mois, une position nette de (9.450 K€) et la marge appliquée à chacun des 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 (94,5 K€) d'intérêts supplémentaires.





4.2.3. RISQUES DE CHANGE

SIIC de Paris 8^{ème} réalise l'intégralité de son activité au sein de la zone euro. En conséquence, l'intégralité de son chiffre d'affaires, de ses charges, de ses investissements et de ses actifs et passifs est libellée en euros. SIIC de Paris 8^{ème} n'est donc pas exposé au risque de change.

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 et ce, exclusivement auprès de la Banque Palatine. Elle ne prend aucun risque financier dans sa politique de placement de trésorerie.

Au 31 décembre 2011, SIIC de Paris 8^{ème} ne détient plus de VMP en portefeuille. La plus-value sur VMP autres que titres auto-détenus, enregistrée sur l'année est de 14 K€.

ACTIONS AUTODÉTENUES

La société détient, au 31 décembre 2011, 72.195 actions acquises pour 743 K€. Elles sont comptabilisées en VMP au prix moyen d'acquisition de 10,30 €. Leur valeur boursière à la même date, s'élève à 754 K€, le cours de clôture moyen du mois de décembre 2011 étant de 10,45 €.

Au cours de la période, la Société a procédé à l'achat de 7.381 titres pour un montant total de 77 K€ et à la vente de 288.227 de ces mêmes titres pour un montant total de 3.238 K€. Les plus-values constatées dans les comptes sur les cessions de titres auto-détenus s'élèvent à 22 K€ à la fin de l'année.

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.

Le 25 juillet 2005, SIIC de Paris 8^{ème} avait confié à ODDO, en vue de l'animation du cours du titre, un contrat de liquidités qui a fait l'objet d'un avenant le 03 décembre 2008 destiné à augmenter les moyens de l'animateur pour un montant de 80 K€ en espèces. Au 31 décembre 2011, les moyens alloués à ce contrat de liquidités s'élevaient à 9.729 titres et 71 K€ en espèces.

L'analyse de sensibilité du cours de bourse de SIIC de Paris 8^{ème} permet de comprendre l'impact d'une baisse du cours, phénomène auquel SIIC de Paris 8^{ème} est exposé.

Compte tenu d'une valeur boursière, à fin décembre 2011, de 754 K€ et d'un coût d'acquisition de 743 K€, une baisse de 1 % du cours de bourse moyen mensuel de SIIC de Paris 8^{ème} réduirait la plus-value de cession de titres auto-détenus de 7,3 K€ à 2,3 K€ avec la prise en compte d'une imposition à 33,3 % soit une baisse de 69 % de la plus-value potentielle.

4.2.5. RISQUES LIÉS AUX ENGAGEMENTS PRIS PAR LA SOCIÉTÉ – HORS BILAN

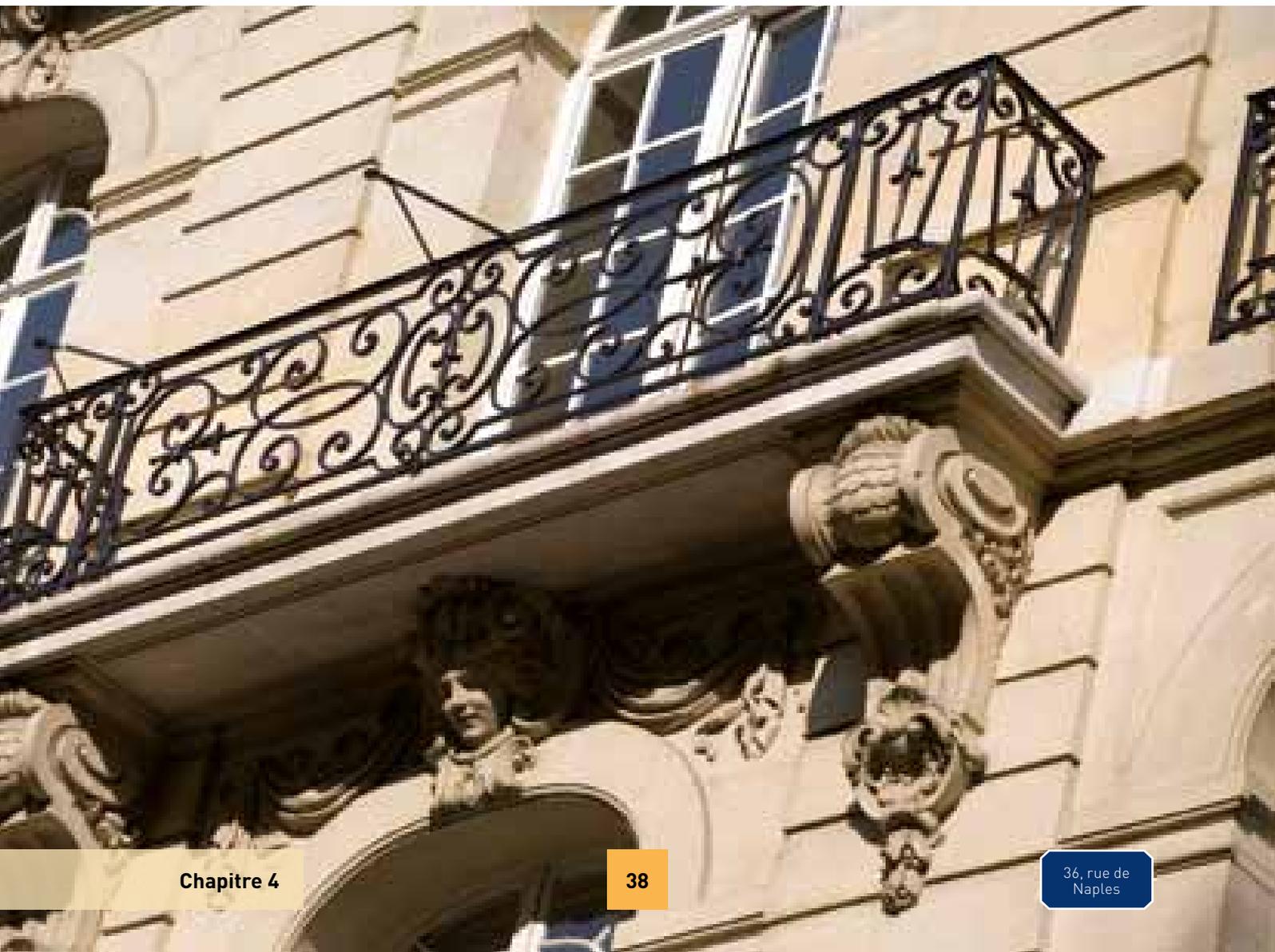
Les engagements hors bilan « donnés » sont constitués exclusivement des garanties hypothécaires consenties auprès d'Eurohypo pour 18.450 K€, à comparer à 13.438 K€ au 31 décembre 2010. Ces garanties hypothécaires sont liées aux prêts ayant permis de financer les acquisitions des actifs situés 39, avenue Pierre 1^{er} de Serbie, 141 et 142, boulevard Haussmann à Paris 8^{ème} arrondissement.

Les engagements hors bilan « reçus » sont constitués exclusivement d'une ligne de crédit accordée par la Banque Palatine et utilisée au 31 décembre 2011 à hauteur de 1.000 K€. Le risque lié à ces engagements hors bilan « reçus » est détaillé au paragraphe 4.2.2. du présent document de référence : « *Risques de taux* ».

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

<i>(Montants en euros)</i>		
	31/12/2011	31/12/2010
Engagements donnés	18.450.364	13.438.132
Engagements de garantie en faveur d'établissements de crédit	18.450.364	13.438.132
Engagements reçus	19.000.000	4.860.806
Engagements de financement reçus d'établissements de crédit	19.000.000	4.860.806
Engagements sur contrats financiers à terme	0	0



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^{ème}.

4.3.2. FAITS EXCEPTIONNELS ET LITIGES

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

Au 31 décembre 2011, le principal litige en cours porte sur l'un des deux locataires de l'immeuble situé 142 boulevard Haussmann. Le locataire, preneur à bail des locaux à usage exclusif de bureaux, d'une surface de 886 m² sur les 2.101 m² que compte l'immeuble, a assigné la Société en nullité de bail au motif qu'il subsistait au rez-de-chaussée une surface à usage d'habitation de 28 m², en contravention de l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation. L'indemnisation subséquente dont il fait la demande s'élève à 2.903 K€. Cette surface est l'ancienne loge de gardien, dont l'affectation n'avait pas été modifiée préalablement à la signature du bail. SIIC de Paris 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. Les conclusions ont été échangées entre les parties. L'audience de plaidoirie doit se tenir en janvier 2012.

Un autre litige, concerne le second locataire de l'immeuble situé 142, boulevard Haussmann. Celui-ci a assigné en référé SIIC de Paris 8^{ème} en raison d'une mauvaise régulation de la température de ses bureaux par la climatisation de l'immeuble. La demande de la société correspond à un montant total estimé à près de 1.000 K€ (dommages et intérêts compris). SIIC de Paris 8^{ème} conteste le montant de l'indemnité car les dysfonctionnements de la climatisation ont pour origine un mauvais cloisonnement des bureaux par la société concernée. Des rendez-vous d'expertise se sont tenus dans les locaux de la société concernée en décembre 2009 et en janvier 2010 puis en octobre et novembre 2011, au cours desquelles l'expert (i) a fait un point sur les désordres relatifs aux portes et cloisons ainsi que sur les dysfonctionnements de la climatisation, et (ii) a évoqué les travaux de réfection à réaliser (travaux de maintenance, travaux liés aux cloisonnements défectueux et travaux liés à la rénovation de la climatisation). Les travaux, une fois définis précisément, seront répartis et imputés aux parties en présence, en fonction de leur nature et du rôle des intervenants dans ces désordres. Des pièces et devis sont actuellement fournis à l'expert. L'expertise est toujours en cours. La prochaine audience de procédure se tiendra une fois le rapport d'expertise déposé.

Un dernier litige concerne des locaux détenus au 9 avenue Percier. Le locataire avait conclu avec SIIC de Paris 8^{ème} un bail commercial qui venait à échéance le 30 juin 2007. Ce bail a fait l'objet d'un congé signifié pour le 30 juin 2007 par SIIC de Paris 8^{ème}, comportant refus de renouvellement du bail et offre d'indemnité d'éviction. Le locataire demande une indemnité d'éviction globale de 386.300 euros. SIIC de Paris 8^{ème} conteste au locataire le droit au statut des baux commerciaux (et par conséquent, le droit à indemnité d'éviction), en raison de son activité de conseil, purement intellectuelle et, subsidiairement, son droit à indemnité d'éviction en raison de son souhait de volontairement quitter les lieux. Par jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de Paris le 6 décembre 2011, SIIC de Paris 8^{ème} a été condamnée à payer une indemnité d'éviction de 66.000 euros (outre les frais de licenciement sur justificatifs). SIIC de Paris 8^{ème} étudie la suite à apporter à ce dossier.

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



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

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

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

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

4.3.4. RISQUES LIÉS AU RÉGIME SIIC

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

Suite à l'émission par SIIC de Paris de 15.476.190 actions nouvelles en décembre 2010, en rémunération des apports de deux actifs par Société Foncière Lyonnaise, Réalia a, à nouveau, respecté 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^{er} janvier 2009, être détenus, directement ou indirectement, à hauteur de 60 % ou plus, par un ou plusieurs actionnaires agissant de concert. Toutefois, cette limitation ne s'applique pas à la fraction de capital d'une SIIC détenue par une autre SIIC.

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

D'un point de vue fiscal, cette répartition de l'actionnariat de SIIC de Paris, a permis un retour au régime SIIC, à compter du 1^{er} janvier 2011, de l'ensemble des sociétés du Groupe SIIC de Paris, notamment de SIIC de Paris 8^{ème}. Il est à noter que ce retour dans le régime SIIC s'effectue, pour SIIC de Paris 8^{ème}, sans incidence en termes d'exit tax.

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



4.4. RISQUES LIÉS À LA GOUVERNANCE DE LA SOCIÉTÉ

4.4.1. RISQUES LIÉS À L'INFLUENCE EXERCÉE SUR LA SOCIÉTÉ PAR SON ACTIONNAIRE DE RÉFÉRENCE

La Société est contrôlée à 90,64 % par SIIC de Paris, elle-même indirectement contrôlée à 59,68 % 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 cinq administrateurs dont trois sont liés à l'actionnaire de référence.

Le Conseil d'administration comprend également deux administrateurs indépendants, au sens du code de gouvernance Middlenext, soit Monsieur Jean-Marie Soubrier et le plus important actionnaire minoritaire, à savoir Les Assurances Mutuelles Le Conservateur, membre du Conseil d'administration depuis 1986.

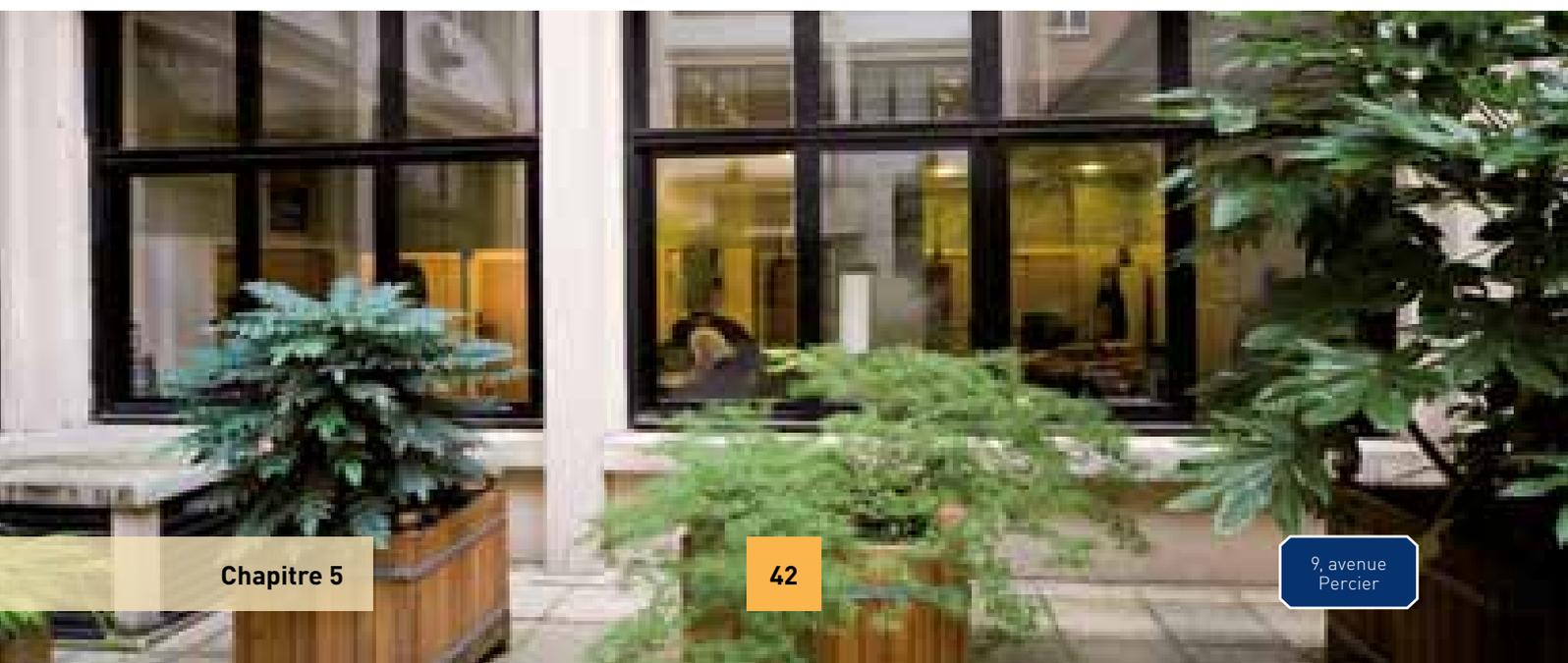
Ces administrateurs indépendants limitent l'influence de l'actionnaire majoritaire et garantissent la prise en compte d'avis libres d'intérêts au sein du Conseil d'administration. De plus, des mesures ont été prises pour éviter toute suspicion de contrôle abusif, et concernent notamment le Censeur, Monsieur Matthieu Feffer, chargé de veiller à la stricte application des statuts et prenant part aux délibérations du Conseil d'administration avec voix consultative.

Il est également précisé, que la fréquence et le nombre de réunions du Conseil d'administration, permettent une information et un contrôle continu de l'activité et des résultats de la Société. En particulier, toutes décisions d'investissement ou de désinvestissement sont systématiquement présentées au Conseil d'administration. De même, toute convention passée entre SIIC de Paris et SIIC de Paris 8^{ème} est automatiquement réputée réglementée. Elle est 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 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* ».





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

4.5.1. CONSÉQUENCES ENVIRONNEMENTALES DE L'ACTIVITÉ

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

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

La politique de la Société, qui gère ses actifs immobiliers dans une optique de détention durable, est d'assurer un entretien régulier de son patrimoine et de l'amener progressivement aux meilleures normes de sécurité et de qualité environnementale. Les rénovations lourdes réalisées par SIIC de Paris 8^{ème}, associent refonte complète des espaces de travail, modernisation des réseaux, renforcement de l'isolation, aménagement paysager des terrasses et des espaces extérieurs, intégration et ouverture sur l'environnement urbain.

Dans le cadre de son activité, la Société ne peut garantir que tous ses locataires se conforment strictement à l'ensemble des réglementations qui leur sont applicables, et notamment en matière de santé publique, d'environnement, de sécurité, d'urbanisme et d'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 mandaté un expert 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 de dommages à son patrimoine y compris les catastrophes naturelles et les risques d'attentats et d'actes de terrorisme. La limitation contractuelle d'indemnité est de 19.900 K€ par sinistre pour les actifs suivants : 39, avenue Pierre 1^{er} de Serbie, 141 et 142, boulevard Haussmann. La limitation contractuelle d'indemnité est de 49.900 K€ par sinistre pour l'actif situé 9, avenue Percier.

Concernant les travaux de rénovation - construction, le groupe SIIC de Paris a mis en place une couverture des risques liés à ce type d'opérations via un protocole d'assurances « Tous risques chantiers » valable pour les opérations inférieures à 750 K€ et à 12 mois de travaux. Pour les opérations supérieures à 750 K€ et notamment les opérations de restructuration lourde des immeubles, la Société souscrit par chantier des polices spécifiques.

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

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

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

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

4.7. REVUE DES RISQUES

SIIC de Paris 8^{ème} a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés dans le Chapitre 4 « *Facteurs de risque* » du présent 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.



5

Chapitre 5

Informations concernant SIIC de Paris 8^{ème}

5.1. Histoire et évolution de la Société	48
5.1.1. Raison sociale et nom commercial.....	48
5.1.2. Lieu et numéro d'enregistrement	48
5.1.3. Date de constitution et durée de vie.....	48
5.1.4. Autres informations concernant SIIC de Paris 8 ^{ème}	48
5.1.5. Évènements importants dans le développement des activités de SIIC de Paris 8 ^{ème}	49
5.2. Investissements	50
5.2.1. Principaux investissements réalisés au cours de l'exercice	50
5.2.2. Principaux investissements en cours et leur méthode de financement	50
5.2.3. Stratégie d'investissement et engagements fermes	50

5.1. HISTOIRE ET ÉVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ

5.1.1. RAISON SOCIALE ET NOM COMMERCIAL

La Société est dénommée « SIIC de Paris 8^{ème} ». Elle pourra également utiliser comme nom commercial le nom de « Société d'Investissements Immobiliers Cotée de Paris 8^{ème} ».

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^{ÈME}

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

SIIC de Paris 8^{ème} est une société anonyme de droit français. L'adresse de son siège social est :

24, place Vendôme, 75001 PARIS

Tél. : 01 56 64 12 00

Fax : 01 56 64 12 13

www.siicdeparis.fr

LÉGISLATION RÉGISSANT LES ACTIVITÉS

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

SIIC de Paris 8^{ème} a été créée avec le statut de société immobilière pour le commerce et l'industrie (SICOMI). Le retrait de son agrément en tant qu'établissement de crédit est devenu effectif en janvier 2005.

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

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

5.1.5. ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS DANS LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS DE SIIC DE PARIS 8^{ÈME}

Juillet 1986 : Création de la Société.

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

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

Septembre 2003 : Option pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2003.

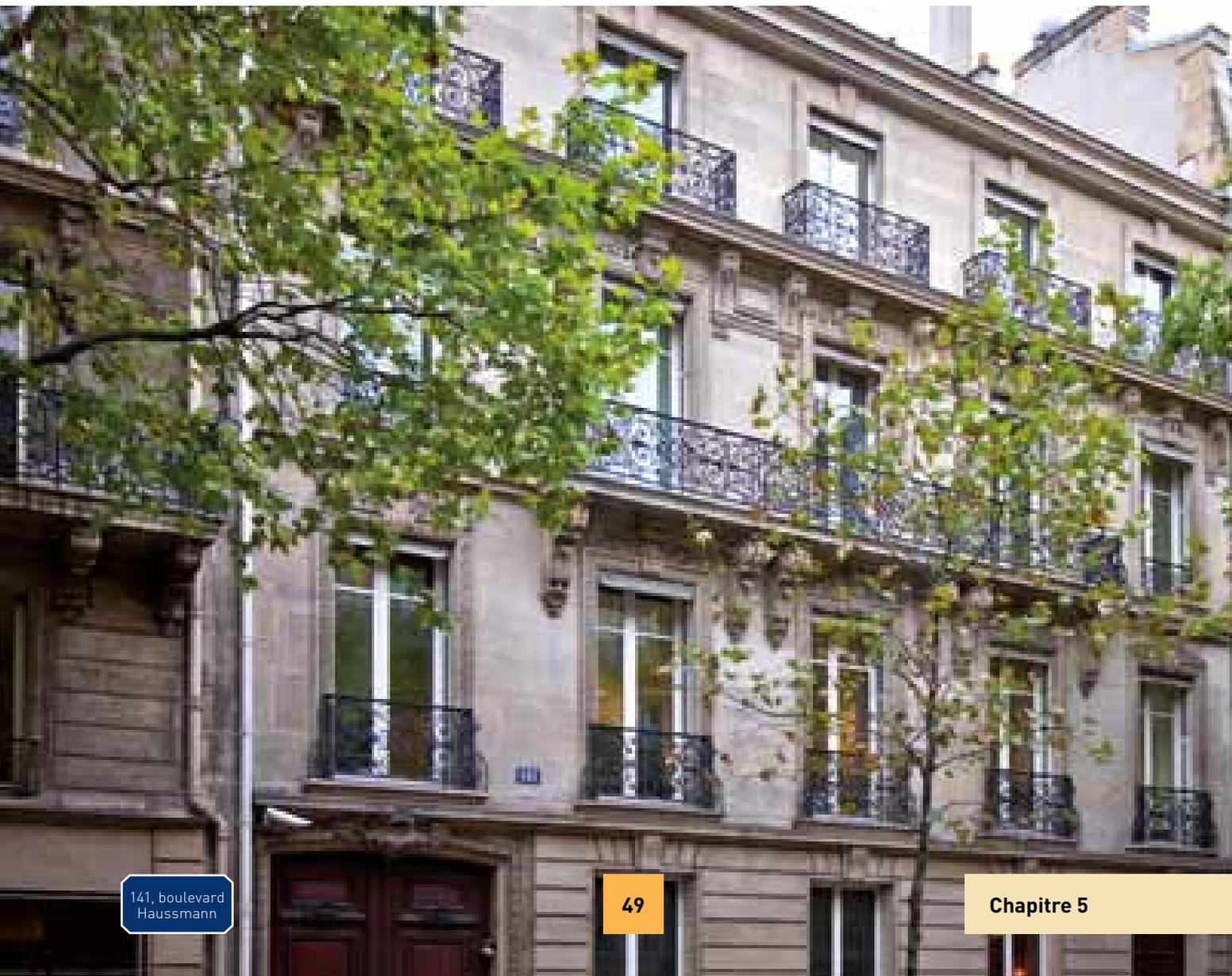
Avril 2004 : L'Assemblée Générale des Actionnaires adopte une nouvelle dénomination sociale, « Bail Saint-Honoré » devient la « Société d'Investissements Immobiliers Cotée de Paris 8^{ème} » ou « SIIC de PARIS 8^{ème} ».

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

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

Janvier 2010 : Suspension temporaire du Régime SIIC suite au non-respect, au 1^{er} janvier 2010, du seuil de détention de 60 % par un actionnaire unique.

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 REALISÉS AU COURS DE L'EXERCICE

ACQUISITIONS

Au cours de l'exercice 2011, SIIC de Paris 8^{ème} n'a procédé à aucune acquisition.

CESSIONS

En juin 2011, SIIC de Paris 8^{ème} a procédé à la cession de l'immeuble situé 12, boulevard Malesherbes pour un montant de 8.996 K€ net vendeur dégageant une plus-value de 7.013 K€.

AUTRES INVESTISSEMENTS

Comme décrit au paragraphe 6.1.2. « *Activité technique* », au cours des derniers exercices, l'activité technique s'est ralentie compte tenu des précédentes rénovations effectuées sur le patrimoine.

SIIC de Paris 8^{ème} a, néanmoins, effectué quelques travaux d'aménagements complémentaires sur les actifs situés au 142, boulevard Haussmann et au 9, avenue Percier pour environ 148 K€.

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

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 le Groupe SIIC de Paris et prévoit la réalisation de travaux de rénovation de manière récurrente dans les différents immeubles détenus par SIIC de Paris 8^{ème}.

Le montant total des investissements planifiés dans le plan pluriannuel de travaux s'élève à 2,6 M€ pour l'exercice 2012 ; ces travaux vont concerner les actifs suivants :

- 39, avenue Pierre 1^{er} de Serbie pour environ 1,1 M€ comprenant notamment le remplacement des ouvrants de tout l'immeuble et la rénovation des 7^{ème} et 8^{ème} étages ;
- 9, avenue Percier pour environ 1,0 M€ comprenant notamment la rénovation de plus de 750 m² de surface et l'entretien des ascenseurs ;
- 142, boulevard Haussmann pour environ 0,5 M€ pour des travaux de climatisation.

Ces projets de travaux ne font pas encore l'objet d'engagements fermes ; néanmoins, SIIC de Paris 8^{ème} prévoit de les financer intégralement par sa trésorerie disponible.

5.2.3. STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT ET ENGAGEMENTS FERMES

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

Concernant l'exercice 2012, SIIC de Paris 8^{ème} n'a pas, à la date d'émission du présent document, pris d'engagement ferme sur un quelconque investissement significatif.

La stratégie de SIIC de Paris 8^{ème} est expliquée plus en détail au paragraphe 6.5. du présent document de référence : « *Stratégie et vision d'entreprise* ».



6

Chapitre 6

Aperçu des activités

6.1. Principales activités	54
6.1.1. Activité patrimoniale	54
6.1.2. Activité technique	58
6.1.3. Activité de commercialisation	59
6.1.4. Activité locative	59
6.2. Principaux marchés	62
6.2.1. Les marchés sur lesquels SIIC de Paris 8 ^{ème} intervient	62
6.2.2. Le marché de bureaux en Île-de-France	62
6.3. Évènements exceptionnels ayant influencé l'activité	63
6.4. Position concurrentielle de SIIC de Paris 8^{ème}	64
6.4.1. Parmi les acteurs du marché de bureaux en Ile-de-France	64
6.4.2. Au sein du compartiment SIIC	64
6.5. Stratégie et vision d'entreprise	65

6.1. PRINCIPALES ACTIVITÉS

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

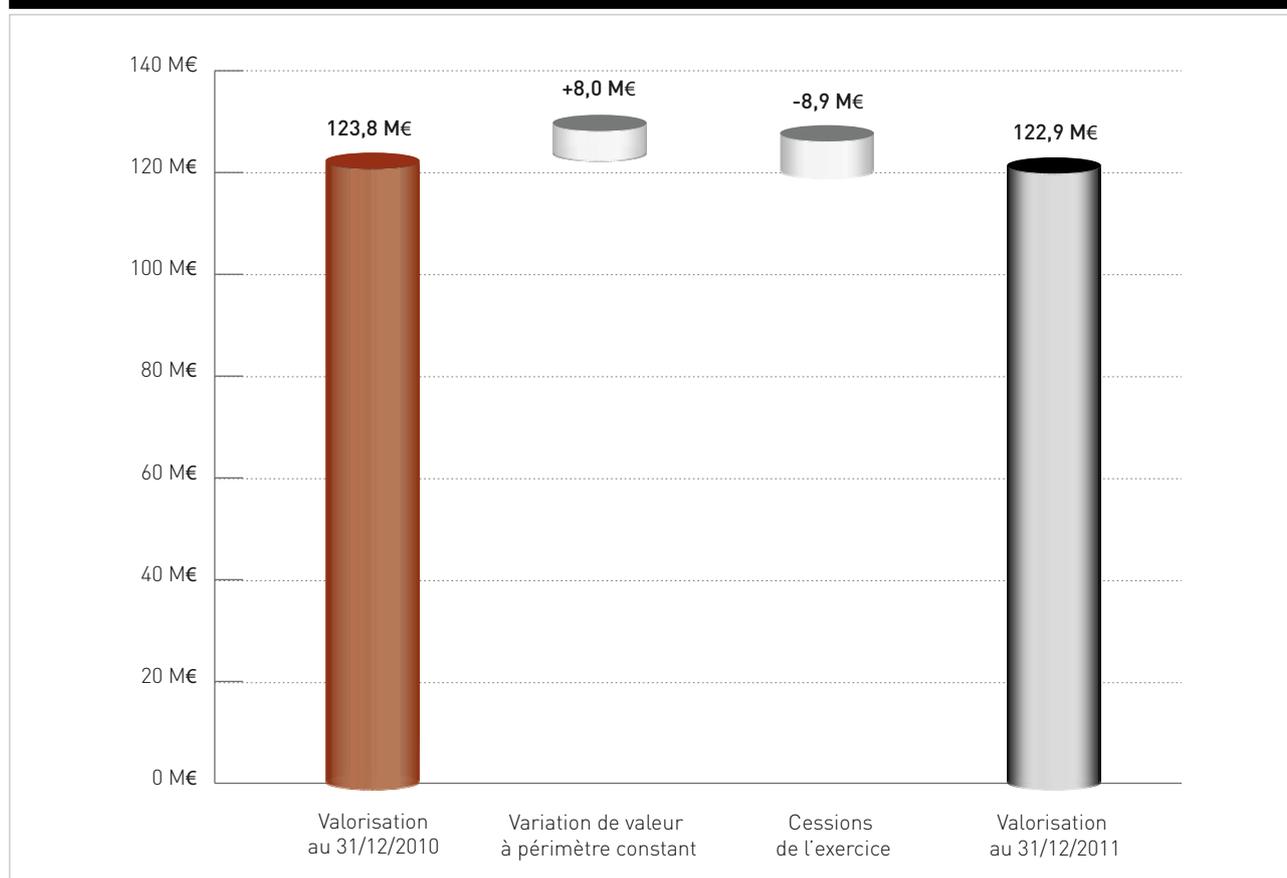
6.1.1. ACTIVITÉ PATRIMONIALE

VALORISATION DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2011, la valeur hors droits du patrimoine de SIIC de Paris 8^{ème}, composé de 4 actifs immobiliers et 133 parkings, s'établit à 122,9 M€, selon les expertises réalisées par CB Richard Ellis.

A périmètre comparable, la valorisation du patrimoine de SIIC de Paris 8^{ème} est en hausse de 6,9 % comparée à la valorisation au 31 décembre 2010. En 2011, l'évolution favorable 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^{ème} a suivi également cette légère tendance à la baisse, passant ainsi de 5,44 % au 31 décembre 2010 à 5,31 % au 31 décembre 2011.

Table 11. Evolution de la valeur hors droits du patrimoine de SIIC de Paris 8^{ème}





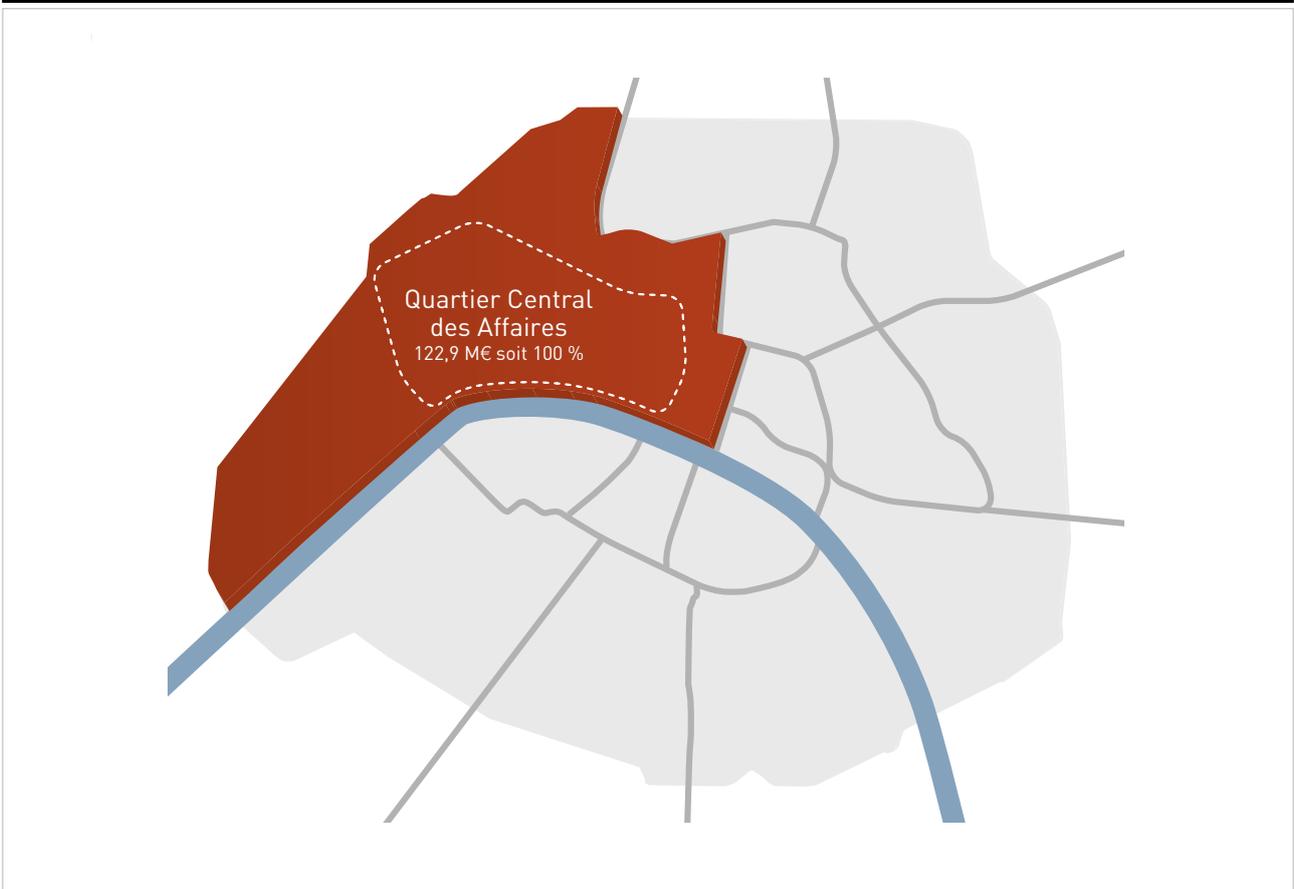
9, avenue
Percier

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE ET SECTORIELLE DU PATRIMOINE

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

Au 31 décembre 2011, les 11.762 m² du patrimoine de SIIC de Paris 8^{ème} sont exclusivement situés dans le 8^{ème} arrondissement, au cœur du Quartier Central des Affaires.

Table 12. Répartition géographique du patrimoine





RÉPARTITION SECTORIELLE

SIIC de Paris 8^{ème} confirme son positionnement de foncière spécialiste des actifs de bureaux situés dans le QCA avec 99,3 % des surfaces et 99,1 % de la valeur hors droits. Les surfaces de commerces restent très marginales avec 87 m² de l'actif situé 39, avenue Pierre 1^{er} de Serbie.

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

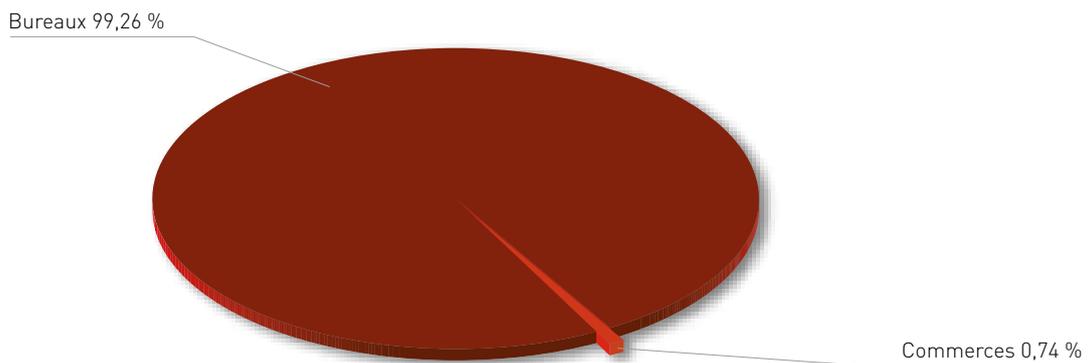
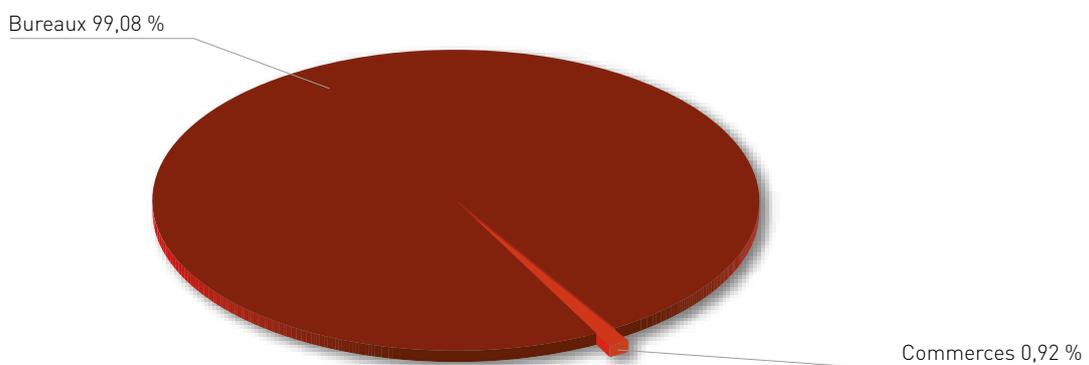


Table 14. Répartition du patrimoine en pourcentage de la valeur totale par typologie d'actif ⁽¹⁾



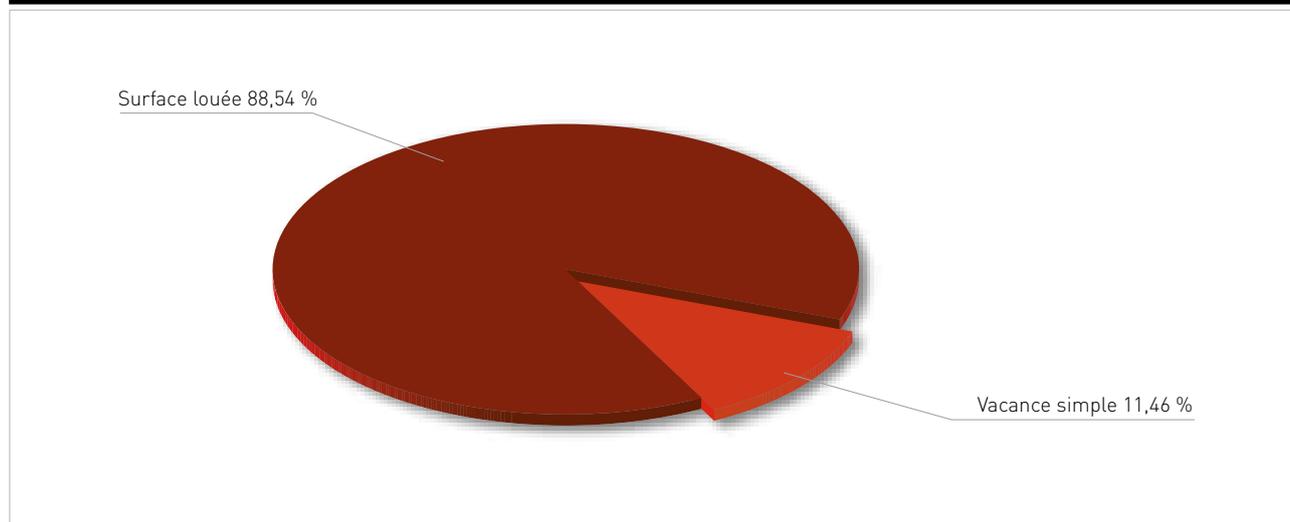
Note : ⁽¹⁾ par souci de cohérence, la valeur des parkings a été rattachée à la catégorie « Bureaux ».

TAUX DE VACANCE

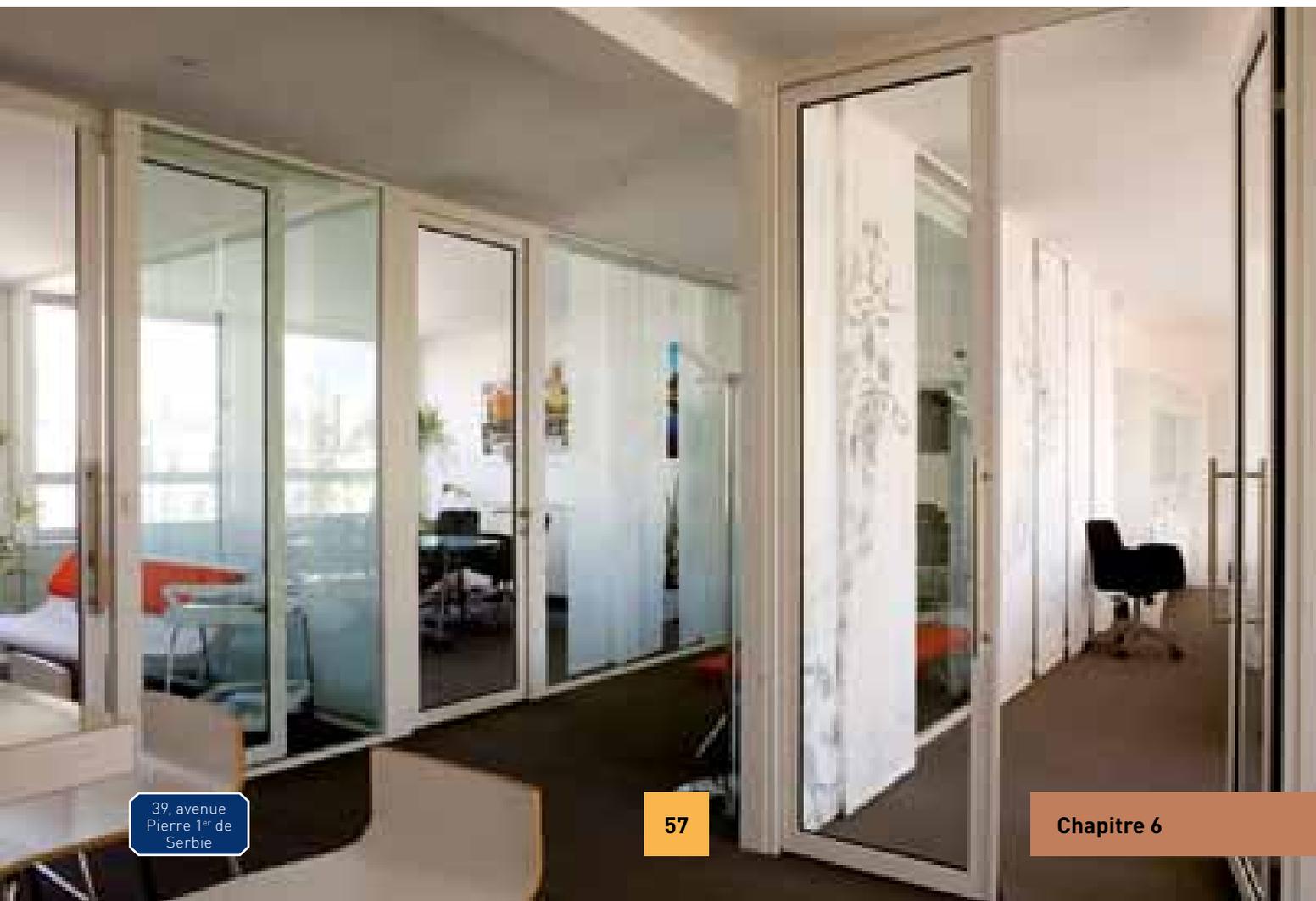
La vacance au 31 décembre 2011 est affectée négativement par :

- La libération de 3 étages de l'immeuble situé au 39, avenue Pierre 1^{er} de Serbie pour une surface totale de 861 m²;
- La réduction de la surface louée à un locataire du 9, avenue Percier pour 487 m².

Table 15. Etat de la vacance pour le patrimoine de SIIC de Paris 8^{ème}

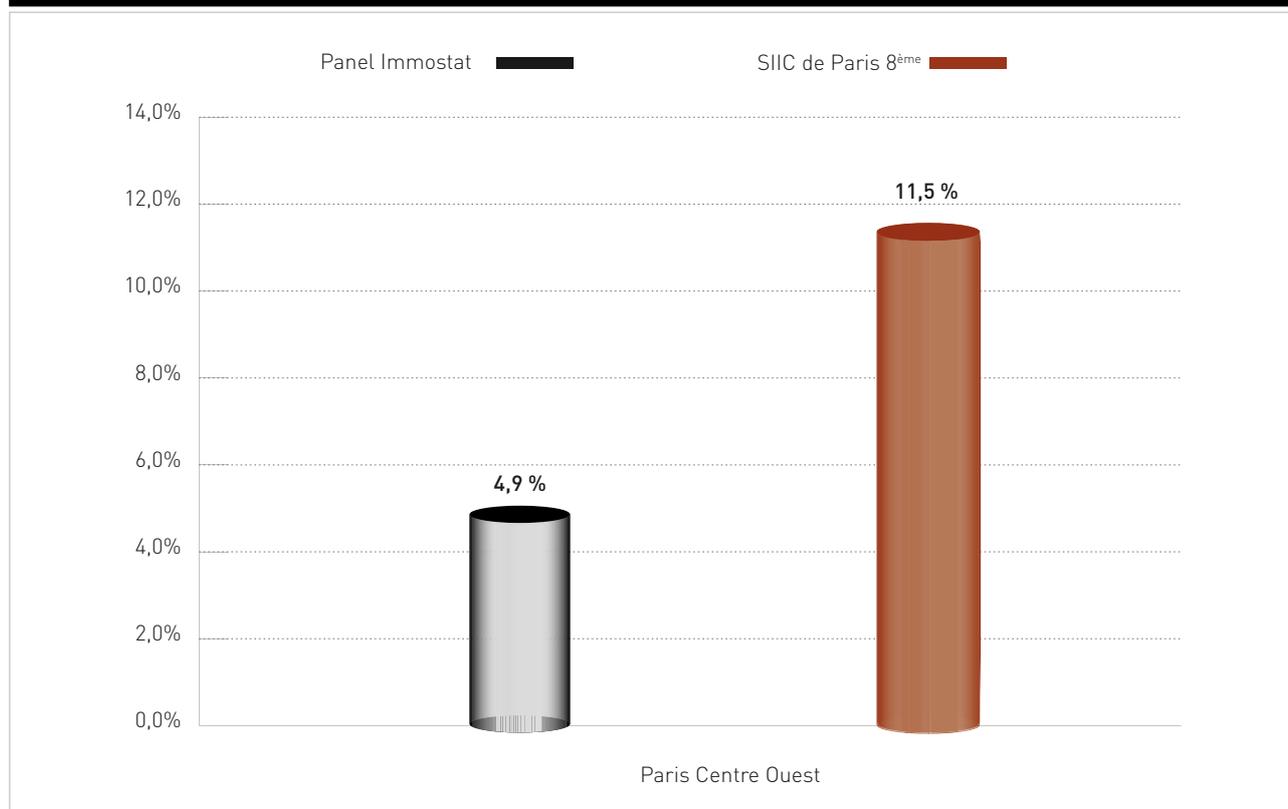


Ainsi, le taux de vacance s'établit à 11,5 % au 31 décembre 2011 contre une vacance nulle au 31 décembre 2010. La Société a pris toute mesure nécessaire à la commercialisation rapide des locaux vacants et plusieurs contacts ont déjà été établis.



D'après les analyses CBRE et les données du Panel Immostat à fin décembre 2011, la vacance pour la zone géographique de Paris Centre Ouest sur laquelle SIIC de Paris 8^{ème} intervient, s'établit à 4,9 % en moyenne.

Table 16. Comparaison du taux de vacance de SIIC de Paris 8^{ème} au taux du marché



Sources : CBRE et Panel Immostat – Market View Ile-de-France / France – Conjoncture Immobilière – 4^{ème} trimestre 2011 Données SIIC de Paris 8^{ème} hors vacance technique au 31 décembre 2011

6.1.2. ACTIVITÉ TECHNIQUE

148 K€ INVESTIS EN 2011

Au cours de l'exercice 2011, SIIC de Paris 8^{ème} a effectué quelques travaux d'aménagement complémentaire sur les actifs situés au 142, boulevard Haussmann et au 9, avenue Percier pour un total de 148 K€ à comparer à 103 K€ en 2010.

Le montant total des investissements planifiés dans le plan pluriannuel de travaux s'élève à 2,6 M€ pour l'exercice 2012 ; ces travaux sont détaillés au paragraphe 5.2.2. « Principaux investissements en cours et leur méthode de financement ».

La rénovation de ces immeubles permet à SIIC de Paris 8^{ème} de sécuriser les locataires et d'envisager une hausse des loyers. L'ensemble des rénovations effectuées par SIIC de Paris 8^{ème} contribue également à la hausse de la valeur patrimoniale des actifs.





24, place
Vendôme

6.1.3. ACTIVITÉ DE COMMERCIALISATION

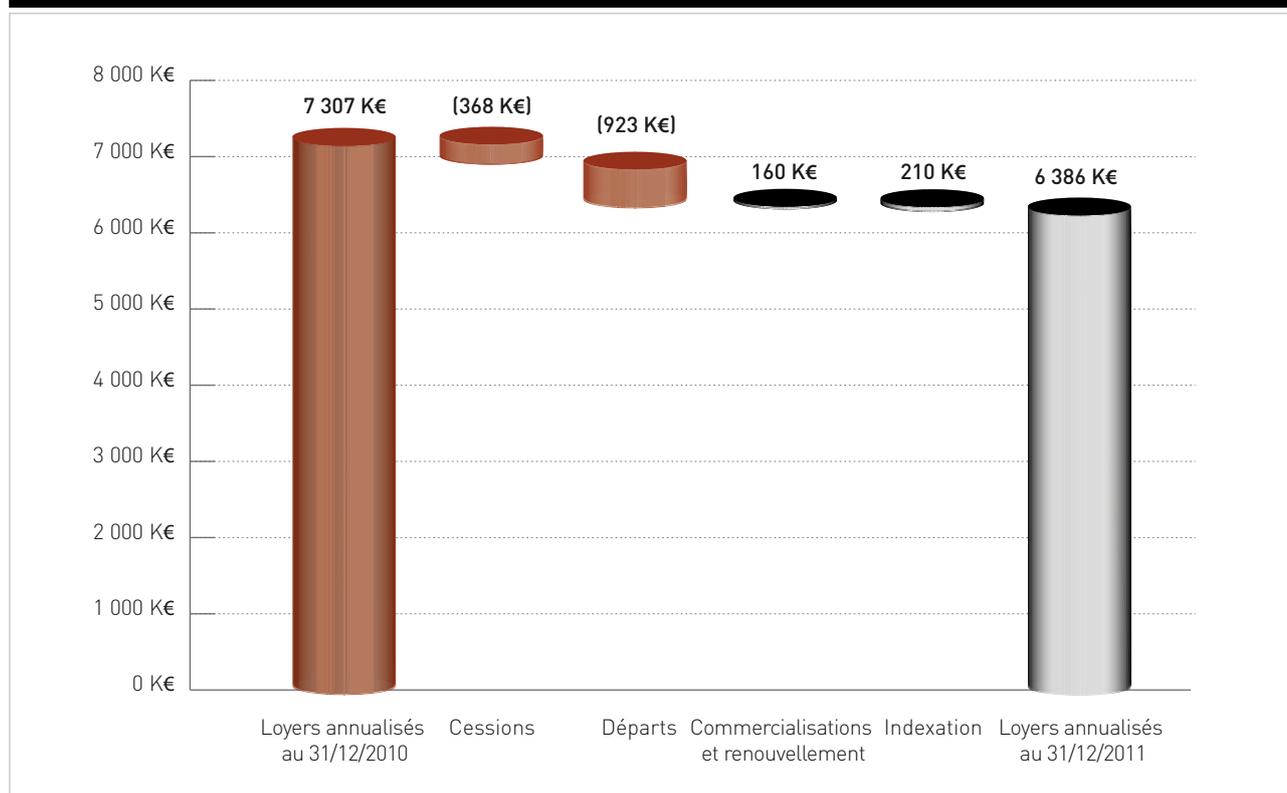
Au cours de l'exercice 2011, SIIC de Paris 8^{me} a renégocié le bail d'un locataire du 9, avenue Percier permettant la commercialisation de 322 m². La Société a pris toute mesure nécessaire à la commercialisation rapide des locaux vacants et plusieurs contacts ont déjà été établis pour commercialiser ces surfaces au cours de l'exercice 2012.

6.1.4. ACTIVITÉ LOCATIVE

EVOLUTION DES LOYERS

Hors cession de l'actif 12, boulevard Malesherbes, le montant annualisé des loyers au 31 décembre 2011 est en baisse de (7,6 %). L'effet favorable de l'indexation des loyers pour 210 K€ et la commercialisation pour 161 K€ ne compensent que partiellement les départs de l'exercice qui comptent pour (923 K€) de loyers en base annualisée.

Table 17. Evolution des loyers en base annualisée





141, boulevard Haussmann

VALEURS LOCATIVES

Au 31 décembre 2011, les valeurs locatives de marché des immeubles de bureaux détenus par SIIC de Paris 8^{ème}, soit en moyenne de 584 € / m², 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 :

- En augmentation de 7,9 % par rapport à la valeur moyenne de 541 € / m² des loyers de bureaux neufs ou restructurés (étude CBRE - Market view du 4^{ème} trimestre 2011) ;
- En augmentation de 45,6 % en comparaison de la valeur moyenne de 401 € / m² pour les surfaces de seconde main (étude CBRE - Market view du 4^{ème} trimestre 2011).

RÉPARTITION DES LOCATAIRES

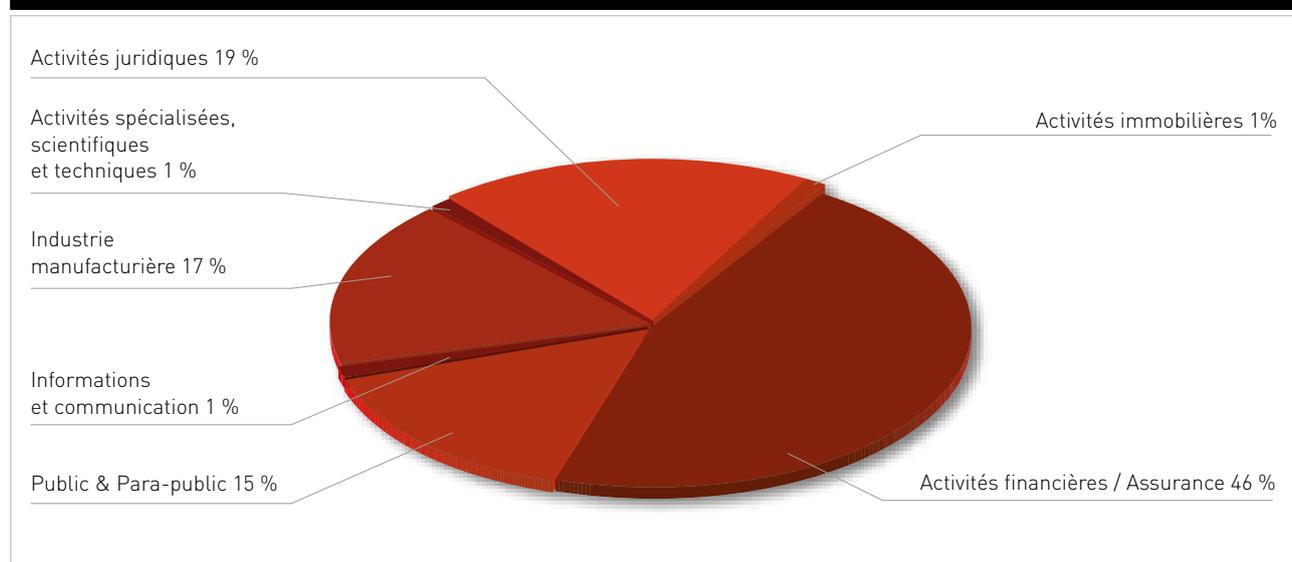
Au 31 décembre 2011, le patrimoine de SIIC de Paris 8^{ème} était occupé par un total de 21 locataires (24 baux) dont 3 locataires exclusifs de parkings. A fin 2011, le premier locataire de la Société représente 15 % des loyers annuels, les 5 premiers locataires représentent 60 % des loyers annuels et enfin, les 10 premiers locataires représentent 80 % 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 65 % 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 15 % et de l'industrie manufacturière pour 17 %.

Table 18. Répartition sectorielle des locataires de SIIC de Paris 8^{ème}



DURÉE DES BAUX

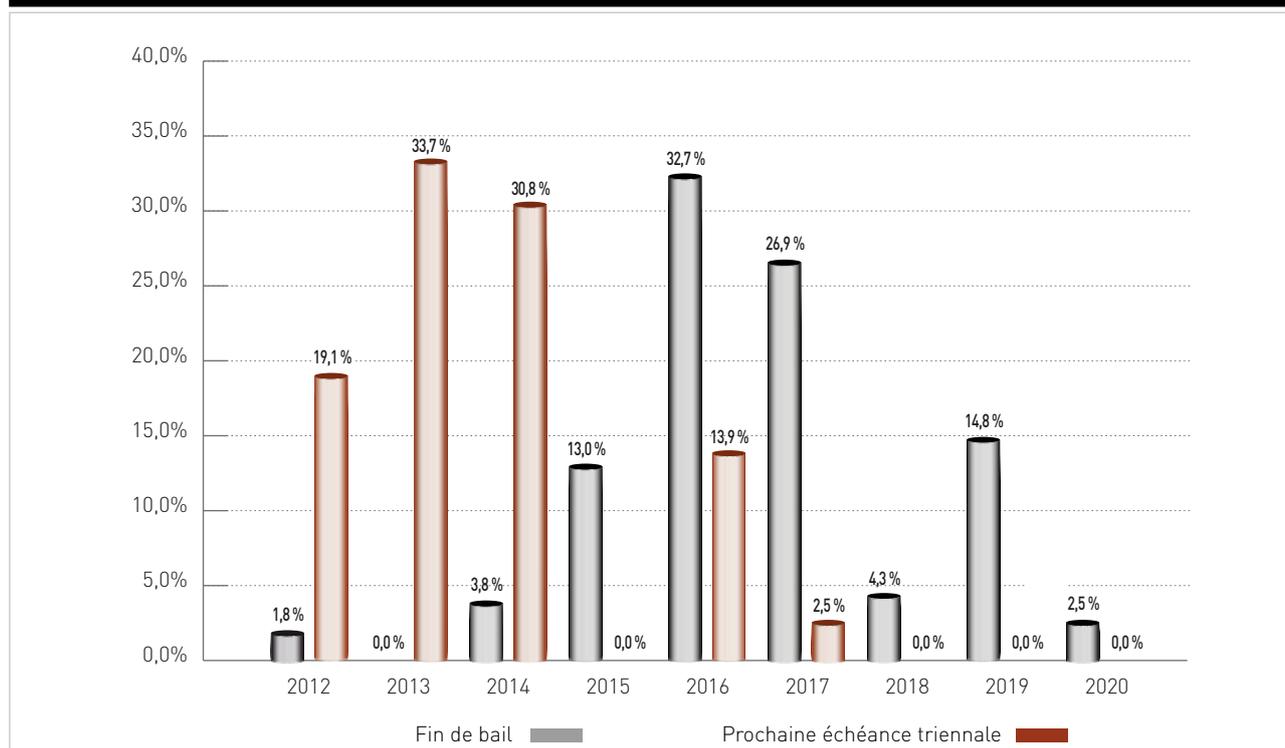
L'étude des baux du portefeuille de SIIC de Paris 8^{ème} fait ressortir une maturité moyenne de 5,1 années.

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

L'échéancier des dates de fin de baux fait apparaître des dates d'échéance de baux à long terme avec plus de 81 % des revenus locatifs de SIIC de Paris 8^{ème} garantis au-delà de l'année 2015.

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 47 % des loyers sont sécurisés au-delà de 2013.

Table 19. Répartition des baux de SIIC de Paris 8^{ème}



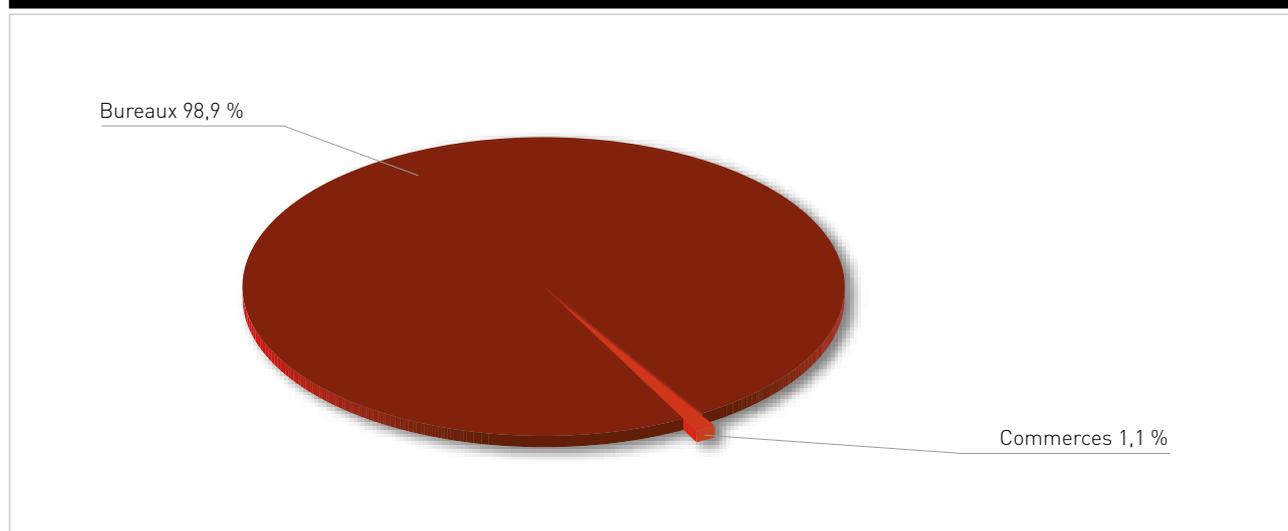


6.2. PRINCIPAUX MARCHÉS

6.2.1. LES MARCHÉS SUR LESQUELS SIIC DE PARIS 8^{ÈME} INTERVIENT

Les produits d'exploitation de la Société sont constitués à 99,7 % par les loyers et les charges refacturées aux locataires. En base annualisée, les loyers proviennent à 98,9 % de l'activité bureaux et plus marginalement, à hauteur de 1,1 % 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 Immostat, les investissements, pour le marché de bureaux en Île-de-France, ont atteint en 2011 11.252 M€, en forte hausse par rapport aux investissements de 2010 qui totalisaient 8.746 M€. Le durcissement des conditions de financement, les perspectives économiques incertaines, et la faible trésorerie des entreprises n'ont pas enrayé la hausse des investissements.

Concernant la demande placée, celle-ci s'est élevée à 2,44 millions de m² soit une hausse de 14 % par rapport à 2010. Mais celle-ci s'est concrétisée grâce à des transactions de grande envergure. Concernant les valeurs locatives, la tension accrue sur l'offre de locaux « prime » ou « rénovée » à laquelle s'ajoute une demande élevée a pour conséquence l'augmentation des valeurs faciales. Néanmoins, il faut noter que les avantages commerciaux consentis demeurent élevés (près de 2 mois par année d'engagement). En périphérie, on observe une baisse des valeurs locatives.

CBRE indique que 2012 « ne sera pas l'année du redémarrage annoncé », avec une croissance prévue de seulement +0,4 %.

La première partie de l'année sera marquée par un recul des grandes transactions et la demande sera essentiellement opportuniste. En termes de demande placée, CBRE envisage près de 2 millions de m².

Table 21. Données concernant le marché immobilier

	Transactions (m ²)	Evol. vs 2010	Offre immédiate (m ²)	Evol. vs 2010	Loyers Moyens	Evol. vs 2010	Investissements (M€)	Evol. vs 2010	Taux de vacance 2011*	Taux de vacance 2010 *
Paris QCA	403.422	(4,77 %)	311.000	(16,4 %)	520 €	4,0 %	2.175	20,17%	na	na
Paris Centre Ouest hors QCA	95.180	23,40 %	113.000	1,8 %	398 €	8,2 %	845	155,29%	4,90 %	5,60 %
Paris Sud	326.855	15,23 %	210.000	(27,8 %)	404 €	5,5 %	1.575	456,54%	4,20 %	5,90 %
Paris Nord Est	134.402	(2,09 %)	97.000	(4,0 %)	319 €	14,7 %	393	(9,03 %)	3,30 %	3,40 %
La Défense	121.845	(20,98 %)	209.000	7,2 %	450 €	6,6 %	212	(74,85 %)	7,00 %	6,00 %
Croissant Ouest	584.475	43,54 %	932.000	12,6 %	296 €	4,6 %	2.995	96,52%	10,40 %	9,90 %
Première Couronne	296.095	(5,45 %)	543.000	11,0 %	212 €	1,9 %	1.526	22,47%	11,70 % 7,9 % 7,3 %	na
Deuxième Couronne	479.524	31,63%	1.194.000	(1,9 %)	140 €	(0,7 %)	1.458	(5,45 %)	6,00 %	6,30 %
TOTAL IDF	2.441.798	13,02%	3.609.000	0,1 %	320 €	4,2 %	11.253	35,97%	6,60 %	6,80 %

Source : Immostat et CBRE (*)

6.3. ÉVÈNEMENTS EXCEPTIONNELS AYANT INFLUENCÉ L'ACTIVITÉ

Suite à l'entrée de la Société Foncière Lyonnaise au capital de SIIC de Paris au 27 décembre 2010 et à la dilution de la participation de REALIA, le Groupe SIIC de Paris ainsi que sa filiale SIIC de Paris 8^{ème} ont recouvré le régime SIIC (régime d'exonération fiscale).

Le 4 mai 2011, SIIC de Paris a conclu avec ODDO un contrat portant sur l'acquisition de 284.481 titres de SIIC de Paris 8^{ème} sur la base d'un prix moyen compris entre 11,23 € et 11,24 € par action. A l'issue de cette transaction, SIIC de Paris a porté sa participation au capital de SIIC de Paris 8^{ème} de 87,8 % à 90,6 %.

En juin 2011, SIIC de Paris 8^{ème} a cédé l'immeuble situé au 12 boulevard Malesherbes à Paris pour un montant de 8.996 K€ net vendeur, dégageant une plus-value de 7.013 K€.

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

6.4.1. PARMIS LES ACTEURS DU MARCHÉ DE BUREAUX EN ILE-DE-FRANCE

Pour une analyse des investissements immobiliers réalisés en Ile-de-France en 2011, voir paragraphe 6.2.2. « Le marché de bureaux en Ile-de-France » du présent document de référence.

6.4.2. AU SEIN DU COMPARTIMENT SIIC

EN TERMES DE CAPITALISATION BOURSIERE

Au 30 décembre 2011, selon l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière (IEIF), la capitalisation boursière des 39 Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (hors SIIC paneuropéennes) totalise 40,5 milliards d'euros. La capitalisation boursière de la première SIIC (Unibail-Rodamco) est de 12,8 milliards d'euros soit 31,5 % du compartiment et la capitalisation boursière des cinq premières SIIC est de 26,9 milliards d'euros soit 66,4 % du compartiment.

SIIC de Paris 8^{ème} capitalise, au 30 décembre 2011, 105 millions d'euros soit 0,3 % du compartiment des SIIC et se situe à la 25^{ème} place des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées, les 25 premières SIIC représentant 98,3 % de la capitalisation boursière du compartiment.

Néanmoins, SIIC de Paris 8^{ème} bénéficie de la taille du groupe SIIC de Paris. En effet, SIIC de Paris capitalise, au 30 décembre 2011, près de 592 millions d'euros soit 1,5 % du compartiment SIIC et se situe à la 14^{ème} place des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées, les 15 premières SIIC représentant 93,7 % de la capitalisation boursière du compartiment.

La Société estime que la taille du Groupe 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

Il existe un nombre très limité de sociétés SIIC comparables à SIIC de Paris 8^{ème} 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^{ème} sont Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} arrondissements, Immobilière Dassault et Affiparis.

Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} arrondissements dispose d'un patrimoine composé principalement d'immeubles de bureaux situés dans les 6^{ème} et 7^{ème} arrondissements de Paris. Au 31 décembre 2011 :

- Le patrimoine est valorisé à 714,6 M€ hors droits ;
- Les loyers consolidés s'élèvent à 17,6 M€ en 2011 contre 13,0 M€ en 2010 ;
- L'ANR hors droits est de 20,10 € par action à fin 2011.

Source : Résultats annuels 2011 de Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} arrondissements.

Immobilière Dassault détient au 31 décembre 2011 un patrimoine composé de 10 actifs dont principalement des actifs de bureaux situés dans Paris :

- Le chiffre d'affaires 2011 totalise 15,6 M€ contre 10,2 M€ en 2010.

Source : Immobilière Dassault.

Affiparis, filiale du groupe Affine possède un patrimoine d'immeubles dont la valeur est représentée à plus de 90 % par des actifs de Bureaux situés à Paris.

- Les revenus locatifs totalisent 11,0 M€ en 2011 ;
- La valeur droits inclus du patrimoine locatif s'élève à 215 M€ ;
- L'actif net réévalué EPRA est de 13,9 € par action.

Source : Affiparis, Présentation des résultats annuels 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 19 actifs représentant près de 359.900 m² dont la répartition sectorielle affiche une concentration « bureaux » (72 % de la valeur d'expertise du patrimoine au 31 décembre 2011) 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 2011 :

- le patrimoine de Société Foncière Lyonnaise est estimé à 3.086 M€ en valeur hors droits en hausse de 4,3 % à périmètre constant en comparaison de la valeur d'expertise au 31 décembre 2010 ;
- les revenus locatifs sont en hausse de 6,6 % à 151,6 M€ à périmètre constant ;
- l'ANR droits inclus est de 46,1 € par action soit une prime de 37,7 % comparée au cours du 31 décembre 2011 de 33,49 € ;
- le ratio loan-to-value s'établit à 35,5 %, stable par rapport au niveau de 35,6 % du 31 décembre 2010.

Source : *Présentation des résultats 2011 de Société Foncière Lyonnaise du 17 février 2012.*

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 632,5 M€ de loyers et une valorisation de 11.792 M€ au 31 décembre 2011. Son patrimoine de bureaux, valorisé à 6.644 M€, est localisé pour 2/3 dans Paris. Les loyers des bureaux s'établissent à 350,2 M€ pour l'exercice 2011.

Source : *Gécina – Présentation des résultats annuels 2011 – 24 février 2012.*

6.5. 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.



7

Chapitre 7

Organigramme

7.1. Périmètre du groupe SIIC de Paris	68
7.2. Principales filiales	69

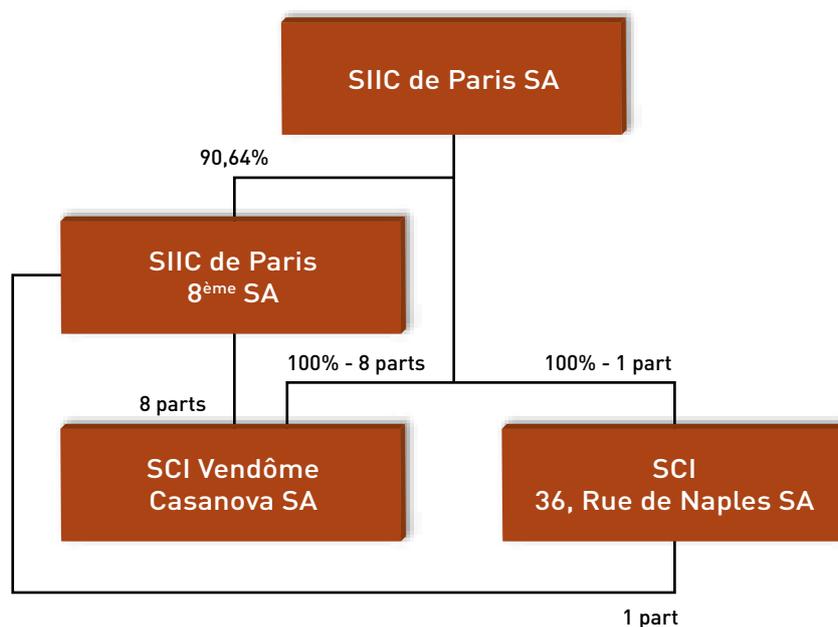
7.1. PÉRIMÈTRE DU GROUPE SIIC DE PARIS

Au 31 décembre 2011, SIIC de Paris SA détient 90,64 % du capital de SIIC de Paris 8^{ème} représentant 91,30 % des droits de vote. SIIC de Paris est une société d'investissements immobiliers cotée sur le compartiment B d'Euronext Paris.

SIIC de Paris 8^{ème} ne détient aucune filiale au 31 décembre 2011 mais détient néanmoins des participations de 8 parts dans la SCI Vendôme Casanova et de 1 part dans 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 situés au 24, place Vendôme - 75001 Paris.

Il est précisé que le Groupe SIIC de Paris est propriétaire de son siège social situé 24, place Vendôme - Paris 1^{er} arrondissement à travers la détention de la SCI Vendôme Casanova.

Table 22. Organigramme juridique du Groupe SIIC de Paris



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

Des précisions concernant les conventions réglementées valables entre SIIC de Paris et SIIC de Paris 8^{ème} sont disponibles au Chapitre 19 « *Opérations avec des apparentés* ».

7.2. PRINCIPALES FILIALES

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

- La SCI 36 rue de Naples détient un immeuble de 2.252 m² à cette adresse qui a été totalement rénové et loué à compter du 15 décembre 2007 sur la base d'un bail de 9 ans dont 6 ans fermes. La SCI 36 Rue de Naples affiche un chiffre d'affaires de 1.385 K€ et un résultat net de 948 K€.
- La SCI Vendôme Casanova est propriétaire d'un immeuble situé 22-24, place Vendôme et 31-33, rue Danièle Casanova constitué de 2.150 m² de bureaux et 184 m² de commerces en pied d'immeuble. L'intégralité des surfaces est louée, essentiellement à la société Van Cleef et Arpels sur la base d'un bail ferme de 9 ans. La SCI Vendôme Casanova affiche un chiffre d'affaires de 1.485 K€ et un résultat net de 978 K€.



8

Chapitre 8

Propriétés immobilières, usines et équipements

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

8.1. PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES LOUÉES

Le patrimoine du Groupe SIIC de Paris 8^{ème} totalise 11.762 m² répartis sur 5 actifs, y compris 1 actif de parkings, dont le détail est indiqué ci-après. La valeur totale s'établit à 122,9 M€ hors droits au 31 décembre 2011.

EXPERTISES IMMOBILIÈRES

L'ensemble du patrimoine de SIIC de Paris 8^{ème}, fait l'objet, au 31 décembre et au 30 juin de chaque année d'une expertise par le Cabinet d'expertise immobilière indépendant CB Richard Ellis. Le dernier rapport d'expertise, remis par CB Richard Ellis à la Société, a été établi en date du 31 décembre 2011 en vue d'informer le Conseil d'administration.

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.

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 5 actifs visités du Groupe SIIC de Paris, 1 fait partie du patrimoine de SIIC de Paris 8^{ème} : 39, avenue Pierre 1^{er} de Serbie - 75008 Paris.

Les évaluations ont donné une estimation de la Valeur Vénale (Market Value) des actifs au 31 décembre 2011. CB Richard Ellis a conclu à une valeur vénale brute totale du portefeuille immobilier de SIIC de Paris 8^{ème}, au 31 décembre 2011 d'un montant de 129.203.280 euros, et à une valeur vénale nette totale du portefeuille immobilier de SIIC de Paris 8^{ème}, au 31 décembre 2011, d'un montant de 122.890.000 euros.

SIIC de Paris 8^{ème} indique que compte tenu de la rotation interne des équipes chargées de l'expertise au sein du cabinet, les mêmes experts de CB Richard Ellis réalisent les expertises depuis le 31 décembre 2008. Ainsi, il sera procédé à leur rotation le 30 juin 2013, conformément aux recommandations de la FSIF (Code de Déontologie).

A titre d'information au regard de la recommandation de l'Autorité des marchés financiers (*Recommandation de l'AMF sur la présentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées*) concernant l'impact de la maturité, il est précisé que cet impact est pris en compte dans la méthodologie appliquée par CB Richard Ellis. 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	4,59 %	5,31 %
Commerces	5,68 %	5,50 %
Total	4,60 %	5,31 %

Il est précisé que le Groupe SIIC de Paris est propriétaire de son siège social situé 24, place Vendôme - Paris 1^{er} arrondissement. Plus particulièrement, l'actif situé 22-24, place Vendôme / 31-33, rue Danièle Casanova – Paris 1^{er} arrondissement, est détenu par la SCI Vendôme Casanova, filiale détenue à hauteur de 100 % par SIIC de Paris (et à hauteur de 8 parts par SIIC de Paris 8^{ème}).

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

PATRIMOINE DE SIIC DE PARIS 8^{ÈME}

Au 31 décembre 2011, le patrimoine de SIIC de Paris 8^{ème} se compose comme suit :

Table 24. Patrimoine immobilier de SIIC de Paris 8^{ème}

Immeuble	Code Postal	Ville	Bureaux (m ²)	Commerces (m ²)	Résidentiel (m ²)	Autres usages (m ²)	Parkings (unités)	Surface totale (m ²)
Parkings Haussmann	75008	Paris					70	na
9, avenue Percier	75008	Paris	5.844				8	5.844
39, avenue Pierre 1 ^{er} 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
Total			11.675	87			133	11.762

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. Elle a néanmoins procédé à deux cessions :

- Au cours de l'exercice 2008, cession d'un actif de bureaux représentant 5.390 m² et 42 parkings, situé 60-62, rue d'Hauteville ;
- En juin 2011, SIIC de Paris 8^{ème} a cédé un immeuble de 2.000 m² situé au 12, boulevard Malesherbes dans le 8^{ème} arrondissement.

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* ».



9

Chapitre 9

Examen de la situation financière et du résultat

9.1. Situation financière	76
9.2. Résultat d'exploitation	78
9.2.1. Facteurs importants influant sur le revenu d'exploitation	79
9.2.2. Changements importants du chiffre d'affaires net ou des produits nets	79
9.2.3. Risque de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique.....	79

9.1. SITUATION FINANCIÈRE

Table 25. Compte de résultat annuel de SIIC de Paris 8^{ème}

<i>(En milliers d'euros)</i>			
	Exercice 2011	Exercice 2010	Exercice 2009
PRODUITS D'EXPLOITATION	8.425	8.761	8.373
Produits sur opérations de location simple	8.425	8.742	8.350
Loyers nets	7.028	6.881	7.065
Charges refacturées	1.277	1.280	1.117
Autres produits	51	32	34
Reprise provisions sur créances douteuses	68	549	135
Autres reprises de provisions pour risques et charges		16	20
Autres produits d'exploitation		3	3
CHARGES D'EXPLOITATION	3.710	3.495	3.892
Charges sur opérations de location simple	2.664	2.675	2.883
Charges refacturables	1.343	1.235	1.112
Charges non refacturables	111	(22)	70
Charges sur créances douteuses	240	457	681
Dotations aux amortissements et provisions	895	907	935
Autres charges	75	97	85
Autres dotations de provisions pour risques et charges	68		
Charges générales d'exploitation	979	820	1.010
Autres frais administratifs	353	211	400
Impôts, taxes et versements assimilés	26	20	16
Dotations aux amortissements et provisions	33	16	20
Management fees versés	533	533	533
Jetons de présence versés	33	40	40
Autres charges d'exploitation		0	1
RESULTAT D'EXPLOITATION	4.715	5.266	4.481
PRODUITS FINANCIERS	509	150	220
Intérêts & produits assimilés	473	115	28
Produits nets sur cessions de VMP	36	35	192
CHARGES FINANCIERES	762	393	657
Intérêts & charges assimilées	762	393	657
Charges nettes sur cession de titres			
RESULTAT FINANCIER	(253)	(243)	(437)
PRODUITS EXCEPTIONNELS	9.042		
Produits de cession d'immeubles de placement	9.000		
Autres produits exceptionnels	42		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	1.987		13
Charges sur cessions d'immeubles de placement	1.987		
Autres charges exceptionnelles	-		13
RESULTAT EXCEPTIONNEL	7.055		(13)
RESULTAT AVANT IMPOT	11.517	5.023	4.031
Impôt sur les bénéfices		(1.669)	(515)
RESULTAT NET DE LA PERIODE	11.517	3.354	4.546

RÉSULTAT D'EXPLOITATION

Le résultat d'exploitation est en baisse de (10,5 %), et ce malgré une légère augmentation de 2,1 % des loyers nets. La réduction des « Reprises de provisions sur créances douteuses » de 549 K€ à 68 K€ impacte de façon significative le résultat d'exploitation. En effet, le règlement de litiges clients au cours de l'exercice 2010 avait permis de générer un montant important de reprises.

RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier s'établit à (253 K€) au 31 décembre 2011 contre (243 K€) au 31 décembre 2010. En dépit de la forte hausse des frais financiers liés à l'utilisation de la ligne de crédit de la Banque Palatine et à la hausse des taux d'intérêts, le résultat financier diminue de seulement (4,1 %) compte tenu de la constatation de produits financiers pour 473 K€ résultants du prêt de 10 M€ consenti par SIIC de Paris 8^{ème} à SIIC de Paris.

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Le résultat exceptionnel de 7.055 K€ provient principalement de la cession pour 9.000 K€ de l'immeuble situé 12 boulevard Malesherbes qui a généré une plus-value dans les comptes de 7.013 K€.

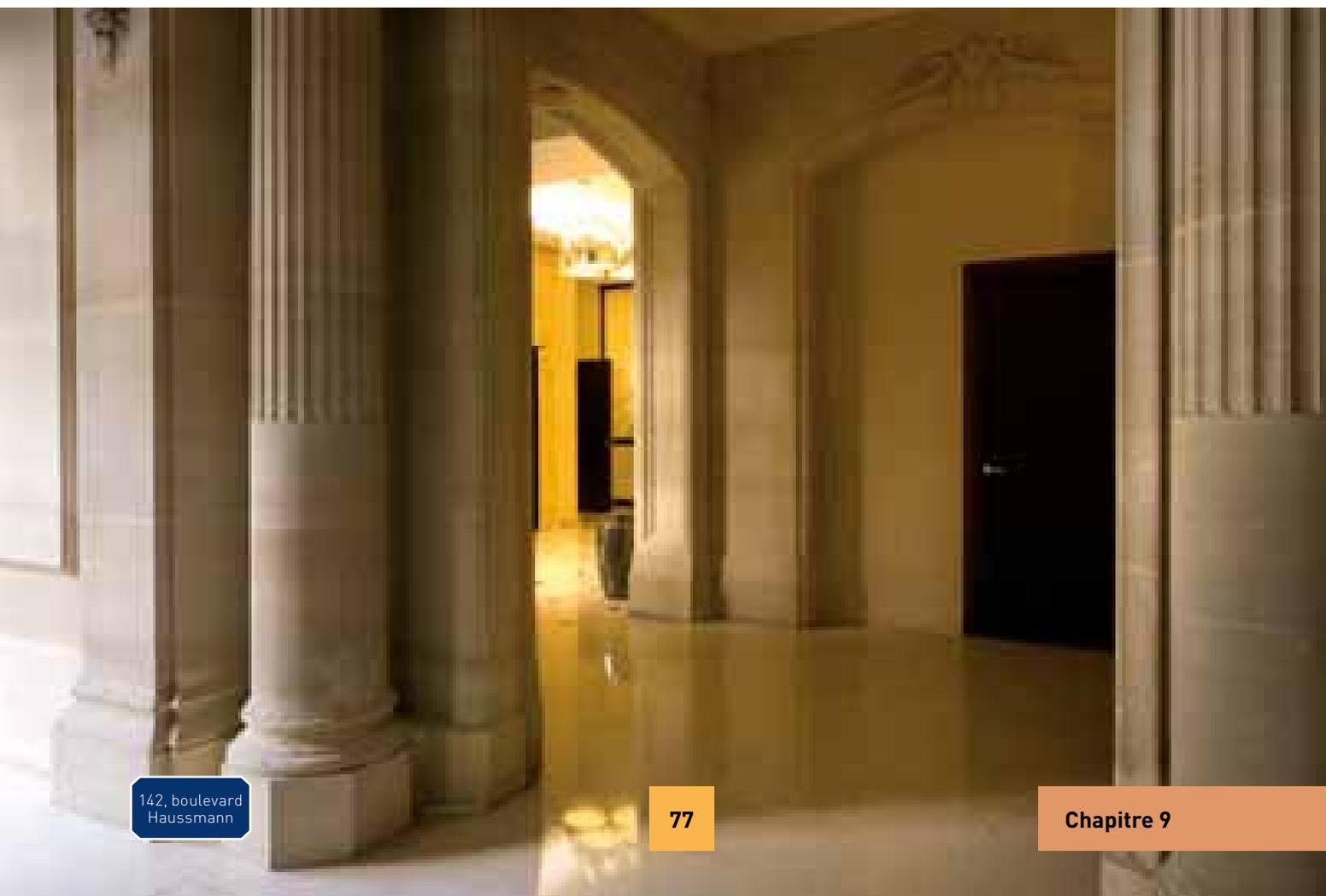
IMPÔTS SUR LES SOCIÉTÉS

Du fait de la réintégration dans le régime SIIC au 1^{er} janvier 2011, la Société est de nouveau soumise au calcul d'un résultat fiscal distinguant un secteur exonéré et un secteur taxable. Au 31 décembre 2011, le résultat fiscal s'élève à 10.148 K€ dont 10.309 K€ proviennent du secteur exonéré, le secteur taxable étant en déficit de 161 K€.

La Société a versé un acompte d'impôt sur les sociétés au titre de l'année 2011 de 15 K€ qui sera remboursé lors de la liquidation de l'impôt sur les sociétés.

RÉSULTAT NET

Les comptes annuels de l'exercice 2011 font ressortir un résultat net après impôts de 11.517 K€ à comparer à 3.354 K€ pour l'exercice 2010. Le résultat net est en hausse de 243,4 % par rapport à l'exercice 2010, cette hausse s'expliquant principalement par le résultat de cession de l'actif situé 12, boulevard Malesherbes.



9.2. RÉSULTAT D'EXPLOITATION

PRODUITS ET CHARGES SUR OPÉRATIONS DE LOCATION SIMPLE

Le chiffre d'affaires annuel 2011 de SIIC de Paris 8^{ème} de 8.306 K€ - constitué exclusivement des loyers et des provisions sur charges sur opérations de location simple - est en augmentation de 1,8 %, comparé au chiffre d'affaires annuel 2010 de 8.161 K€. L'impact de la cession au 1^{er} semestre du 12, boulevard Malesherbes a été compensé par l'impact des indexations de loyers, de l'effet en année pleine des commercialisations de 2010 et de la facturation d'arriérés de loyers du principal locataire du 12, boulevard Malesherbes.

Néanmoins, les produits sur opérations de location simple sont en baisse de (3,6 %) en raison notamment de la baisse des « Reprises de provisions sur créances » qui passent de 549 K€ à 68 K€.

Les charges sur opérations de location simple sont en légère augmentation de 2,1 % et ce, compte tenu de l'augmentation des autres charges, conséquence de l'augmentation de la vacance.

Table 26. Produits et charges sur opérations de location simple

<i>(Montant en euros)</i>			
	Exercice 2011	Exercice 2010	Exercice 2009
Produits sur opérations de location simple	8.424.792	8.742.215	8.370.178
Loyers	7.028.329	6.881.205	7.065.123
Produits divers	50.563	31.818	33.582
Charges refacturées	1.277.387	1.280.139	1.117.095
Résultat bénéficiaire des SCI	13	11	13
Reprises de provisions sur actifs	0	0	0
Reprises de provisions sur créances	68.499	549.042	134.564
Reprises des provisions pour risques, charges et travaux sur patrimoine	0	0	19.800
Charges sur opérations de location simple	2.731.601	2.674.903	2.886.510
Dotations aux amortissements et provisions	895.455	907.203	934.797
Dotations aux amortissements des immobilisations	895.455	907.203	934.797
Dotations aux provisions sur actif	0	0	0
Dotations aux provisions pour risques et charges	67.531		
Charge de créances douteuses	239.754	456.829	680.713
Autres charges	1.528.862	1.310.871	1.271.000
Charges refacturables	1.342.918	1.235.495	1.112.153
Autres charges	185.944	75.376	158.847
Travaux	0	0	0



PRODUITS ET CHARGES GÉNÉRALES D'EXPLOITATION

Les autres frais administratifs sont en augmentation de 63 % suite à un recours plus important (au cours de l'exercice 2011) aux « Services Extérieurs » ; en effet, des consultations spécifiques ont eu une incidence sur l'augmentation des frais et honoraires juridiques et fiscaux.

Le poste « Autres – Divers », de l'exercice 2011, est très sensiblement égal à celui de l'exercice 2010, compte tenu de la récurrence du principal poste qui le constitue, à savoir les « Management fees versés » de 533 K€ par an.

Table 27. Produits et charges générales d'exploitation

<i>(Montant en euros)</i>			
	Exercice 2011	Exercice 2010	Exercice 2009
Autres produits d'exploitation	8	2.735	3.197
Divers	8	2.735	3.197
Autres frais administratifs	379.128	231.507	412.706
Impôts et taxes	26.426	20.139	27.557
Services extérieurs	352.702	211.368	385.149
Autres - Divers	599.532	588.210	592.952
Management fees versés	533.000	533.000	533.000
Jetons de présence versés	33.260	39.600	39.600
Dotations aux amortissements et provisions	33.151	15.600	19.800
Autres charges d'exploitation	121	10	552

9.2.1. FACTEURS IMPORTANTS INFLUANT SUR LE REVENU D'EXPLOITATION

hormis les facteurs influant sur le chiffre d'affaires développés ci-après, les facteurs affectant le plus significativement sur le revenu d'exploitation sont la baisse des « Reprises de provisions sur créances douteuses » qui passent de 549 K€ à 68 K€, l'augmentation des « Autres frais administratifs » de 211 K€ à 533 K€ et l'augmentation des charges non refacturables de [22 K€] à 111 K€ en conséquence de l'augmentation de la vacance.

9.2.2. CHANGEMENTS IMPORTANTS DU CHIFFRE D'AFFAIRES NET OU DES PRODUITS NETS

Le chiffre d'affaires annuel 2011 de SIIC de Paris 8^{ème} de 8.306 K€ est en augmentation de 1,8 %, comparé au chiffre d'affaires annuel 2010 de 8.161 K€ et ce, malgré l'impact de la cession au 1^{er} semestre du 12, boulevard Malesherbes. En effet, l'impact en année pleine des commercialisations de 2010 et de la facturation d'arriérés de loyers du principal locataire du 12, boulevard Malesherbes, ont permis de compenser les effets de cette cession.

9.2.3. RISQUE DE NATURE GOUVERNEMENTALE, ÉCONOMIQUE, BUDGÉTAIRE, MONÉTAIRE OU POLITIQUE

Comme expliqué auparavant au paragraphe 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 influé dans le passé ou susceptible d'influer dans l'avenir, sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de SIIC de Paris 8^{ème}.

10



Chapitre 10

Trésorerie et capitaux

10.1. Capitaux propres	82
10.2. Source, montant et description des flux de trésorerie	83
10.3. Conditions d'emprunt et structure de financement	84
10.3.1. Structure de la dette	84
10.3.2. Ratio loan-to-value	87
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	89

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 59.067 K€ contre 50.828 K€ à l'ouverture soit une différence de 8.240 K€ qui s'explique ainsi :

- Le Conseil d'administration de SIIC de Paris 8^{ème} du 23 février 2011 a proposé à l'Assemblée Générale Annuelle du 10 mai 2011, qui l'a accepté, de distribuer un dividende de 3.300 K€, soit 0,33 € par action au titre de l'exercice 2010. Ainsi le versement de 3.300 K€ a été effectué le 20 mai 2011.
- Le résultat de l'exercice 2011 est de 11.517 K€.

Table 28. Evolution des capitaux propres

(Montant en euros)

	Situation Nette d'ouverture	Situation nette de clôture
Capital	30.000.000	30.000.000
Primes liées au capital social	489.803	489.803
Primes d'émission		
Primes de fusion		
Primes d'apport		
Primes de conversions d'obligations en actions	489.803	489.803
Réserves	3.000.000	3.000.000
Réserve légale	3.000.000	3.000.000
Réserve générale		
Réserves réglementées		
Report à nouveau	13.983.478	14.060.494
Distribution Report à nouveau		
Acompte sur dividendes		
Résultat de la période	3.354.234	11.517.156
TOTAL	50.827.516	59.067.454

Table 29. Evolution des capitaux propres

(Montant en euros)

Situation Nette d'ouverture au 01/01/2011	50.827.516
Variation du capital	
Dividendes versés en 2011 au titre de l'exercice 2010	(3.300.000)
Corrections des dividendes sur actions propres passés en report à nouveau	22.782
Résultat de l'exercice	11.517.156
Situation Nette de clôture au 31/12/2011	59.067.454

10.2. SOURCE, MONTANT ET DESCRIPTION DES FLUX DE TRÉSORERIE

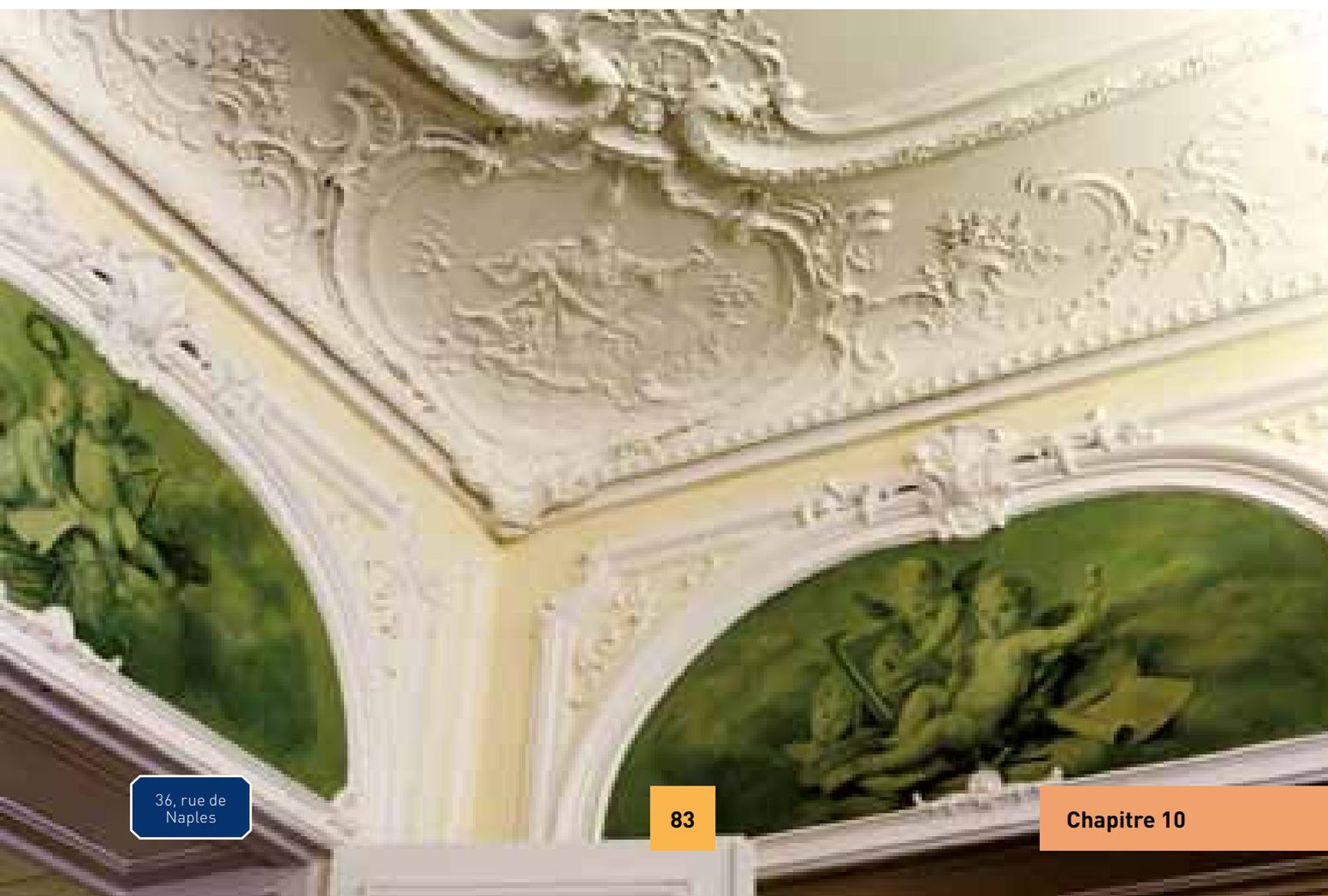
Au cours de l'exercice 2011, les flux de trésorerie des activités opérationnelles proviennent principalement des loyers et charges refacturés aux locataires pour un montant de 8.306 K€ qui permettent de dégager une marge brute d'autofinancement de 5.939 K€.

Les flux de trésorerie d'investissement sont principalement impactés par les opérations de cessions de l'actif situé au 12, boulevard Maiesherbes pour 8.996 K€ et de remboursement partiel de SIIC de Paris de son emprunt pour 7.000 K€.

Les flux de trésorerie des activités de financement sont notamment liés au remboursement d'emprunts et de dettes financières pour (27.842 K€), à la souscription d'emprunts et de dettes financières pour 26.900 K€, à la variation des découverts bancaires pour (17.498 K€) et au paiement des dividendes pour (3.277 K€).

Table 30. Evolution de la trésorerie

<i>(En milliers d'euros)</i>		
	31/12/2011	31/12/2010
Flux de trésorerie opérationnels	3.946	8.709
Flux de trésorerie d'investissement	19.590	(20.230)
Flux de trésorerie de financement	(22.463)	10.246
Variation de trésorerie	1.072	(1.275)
Trésorerie à l'ouverture	182	1.457
Trésorerie à la clôture	1.254	(182)
Variation de trésorerie	1.072	(1.275)



10.3. CONDITIONS D'EMPRUNT ET STRUCTURE DE FINANCEMENT

10.3.1. STRUCTURE DE LA DETTE

Au 31 décembre 2011, les emprunts auprès des établissements de crédits s'élèvent à 19.450 K€ à comparer à 37.790 K€ en 2010, soit une baisse de (48,5 %) sur un an. Ils sont composés des emprunts Eurohypo pour un total de 18.450 K€ et d'un tirage de 1.000 K€ de la ligne de crédit de 20.000 K€ autorisée par la Banque Palatine.

Conformément aux contrats de Prêt Eurohypo, SIIC de Paris 8^{ème} a amorti en partie le principal, pour un montant total de 1.842 K€ réparti comme suit :

- Remboursement fin juin 2011 du prêt Eurohypo 43 pour le solde de 1.207 K€ ;
- Amortissement du prêt Eurohypo 58 pour 340 K€ ;
- Amortissement du prêt Eurohypo 77 pour 95 K€ ;
- Amortissement du prêt Eurohypo 87 pour 200 K€.

SIIC de Paris 8^{ème} a décidé de substituer à partir de janvier 2011 son découvert autorisé par une ligne de crédit d'un montant de 20.000 K€ auprès de la Banque Palatine.

SIIC de Paris 8^{ème} a remboursé le compte Titres ODDO pour 2.359 K€ au cours de l'exercice 2011.

Les emprunts EuroHypo, sont intégralement conclus à taux variable. Les 3 prêts long terme consentis par EuroHypo sont tous garantis par des suretés réelles.



142, boulevard
Haussmann

Les caractéristiques de la dette de SIIC de Paris 8^{ème} au 31 décembre 2011 sont les suivantes :

Table 31. Détail de l'endettement de SIIC de Paris 8^{ème}

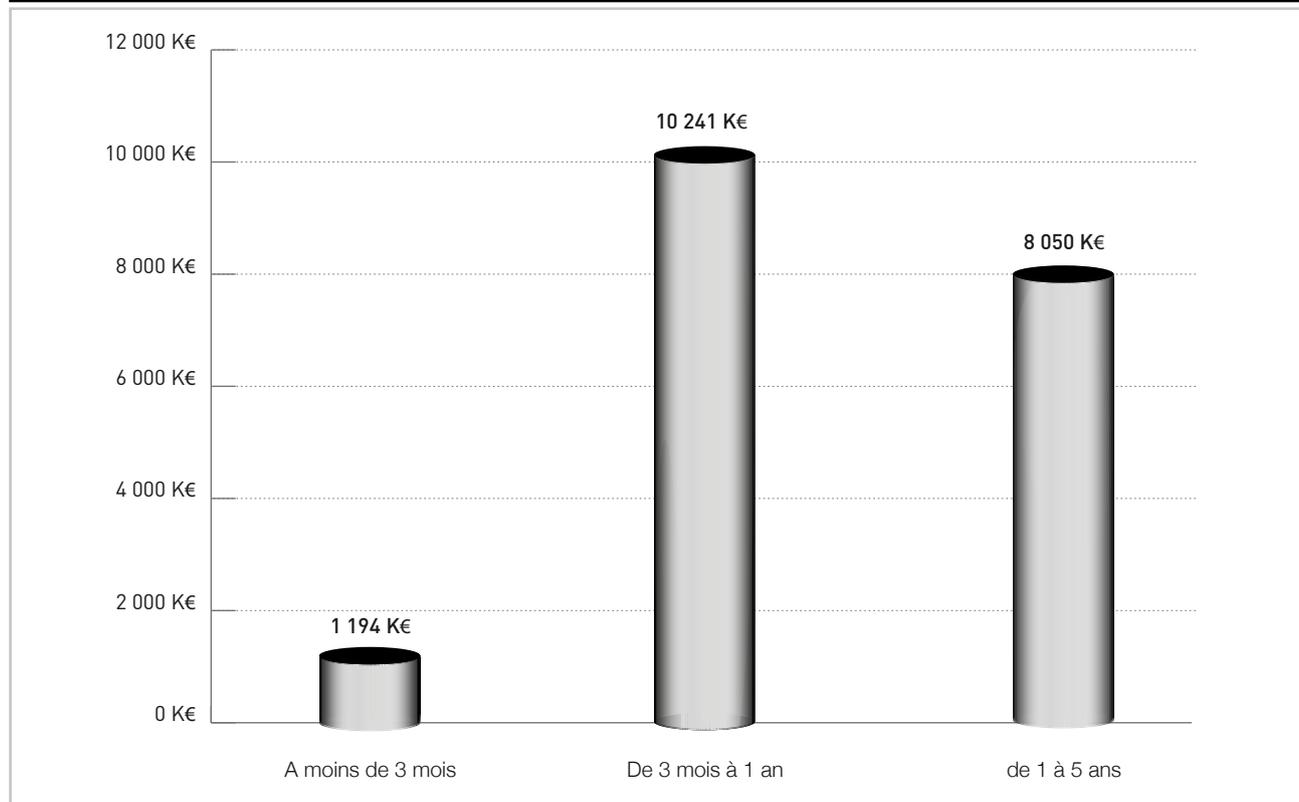
Prêt / Crédit	Date de début	Date de fin	Intérêts 2011 (K€)	Dette 2011 (K€)	% de la dette totale au 31/12/2011	Taux d'intérêt		Amortisse- ment futur	Acquisition financée
Prêt EuroHypo N° 43	23/12/99	23/12/11	11,0	0	0,0 %	Euribor 3M	+ 0,70%	2 % l'an calculé sur le montant du prêt payable trimestriel- lement Solde à l'échéance	12, boulevard Malesherbes
Prêt EuroHypo N° 58	21/06/00	21/06/12	138,1	6.514	33,5 %	Euribor 3M	+ 0,50%	Payable trimestriel- lement : 3,43 % en 2011 1,74 % en 2012 Solde à l'échéance	39, avenue Pierre 1 ^{er} de Serbie
Prêt EuroHypo N° 77	22/01/01	22/01/13	76,9	3.686	19,0 %	Euribor 3M	+ 0,60%	2 % l'an calculé sur le montant du prêt payable trimestriel- lement Solde à l'échéance	141, boulevard Haussmann
Prêt EuroHypo N° 87	10/03/03	10/03/15	172,0	8.250	42,4 %	Euribor 3M	+ 0,60%	2 % l'an calculé sur le montant du prêt payable trimestriel- lement Solde à l'échéance	142, boulevard Haussmann
Crédit Palatine	03/01/11	03/01/14	289,5	1.000	5,1 %	Euribor 3M	+ 1,70%	na	na
Total			687,5	19.450	100,00 %				



9, avenue Percier

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

Table 32. Echéance des emprunts de SIIC de Paris 8^{ème}



La maturité moyenne de la dette est de 1,8 année contre 1,4 année en 2010, et le taux de refinancement au 31 décembre 2011 est de 1,90 % contre 1,38 % au 31 décembre 2010.

Il est également rappelé qu'au 31 décembre 2011, SIIC de Paris possède une position débitrice de 10.000 K€ favorable à SIIC de Paris 8^{ème} qui a généré 473 K€ de produits financiers.

Dans sa réunion du 21 juin 2010, le Conseil d'administration de SIIC de Paris 8^{ème} 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^{ème} a recouru à l'utilisation partielle de sa ligne de découvert de 20,0 M€ ouverte à la Banque Palatine. Conformément aux termes de l'acte de prêt, le montant de 7,0 M€ a été remboursé à l'échéance, soit le 30 juin 2011.

Dans sa réunion du 19 novembre 2010, le Conseil d'administration de la Société avait 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 le remboursement du montant de 10,0 M€ le 30 juin 2013. Les conditions de rémunération restent inchangées.

10.3.2. RATIO LOAN-TO-VALUE

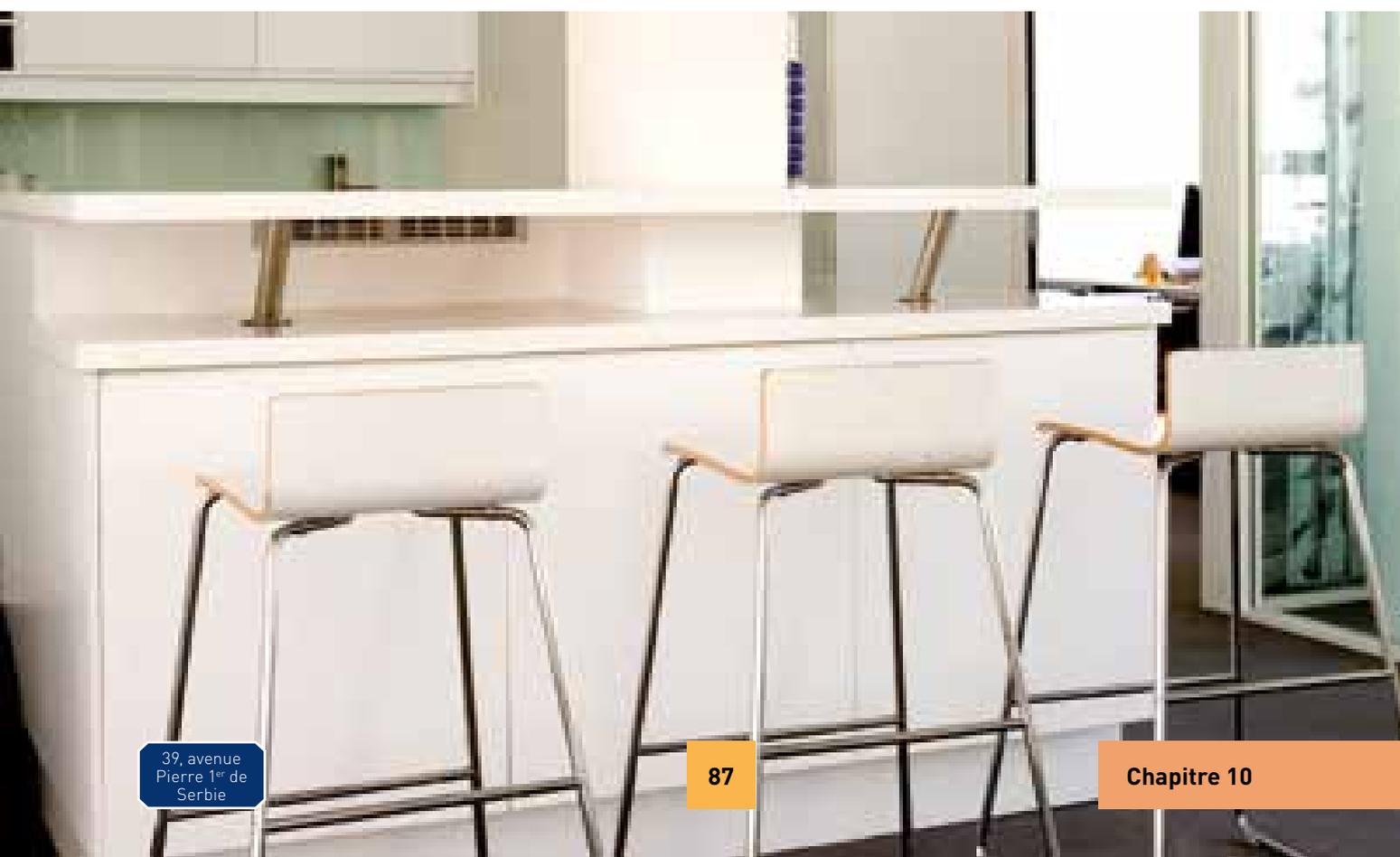
L'endettement net de SIIC de Paris 8^{ème} a fortement baissé au cours de l'exercice, passant de 20.608 K€ à 8.197 K€ : la dette brute a été réduite de 18.339 K€ comme expliqué ci-avant, et la trésorerie de SIIC de Paris 8^{ème} a augmenté de 1.072 K€. De plus, SIIC de Paris possède une position débitrice de 10.000 K€ favorable à SIIC de Paris 8^{ème}, comme décrit ci-avant.

En complément de la baisse de l'endettement net, la stabilité de la valeur du patrimoine et ce, malgré la cession d'un actif, permet au ratio loan-to-value de baisser de 15,83 % à fin 2010 à 6,34 % à fin 2011 (en valeur droits inclus).

Table 33. Ratio loan-to-value

(En milliers d'euros)

	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Emprunts à long terme	18.451	20.292	20.969
Autres crédit	1.000	17.498	4.152
Total Dette Brute	19.451	37.790	25.121
Prêt Groupe	10.000	17.000	0
Trésorerie	1.254	182	1.457
Dette nette	8.197	20.608	23.664
Valorisation Droits Inclus des Actifs	129.203	130.201	131.117
Ratio Loan-To-Value (Droits Inclus)	6,34 %	15,83 %	18,05 %
Valorisation Hors Droits des Actifs	122.890	123.844	124.689
Ratio Loan-To-Value (Hors Droits)	6,67 %	16,64 %	18,98 %
Maturité moyenne	1,80	1,40	3,17
Taux de refinancement	1,90 %	1,38 %	1,37 %



10.3.3. ACTIF NET RÉÉVALUÉ

S IIC de Paris 8^{ème} 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.

L'ANR de reconstitution est en hausse de 6,0 %, contre 6,4 % pour l'ANR de liquidation, et ce du fait de la hausse de la plus-value sur le patrimoine, 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 2011 à 12,02 € par action contre 11,34 € au 31 décembre 2010.

Le cours de clôture de l'action s'établit à 10,45 € au 30 décembre 2011, il en résulte une prime potentielle sur la valeur de l'action de l'ordre de 15,0 %.

Table 34. Actif net réévalué

(En milliers d'euros sauf données par action)

	ANR de reconstitution			ANR de liquidation		
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Capitaux Propres	59.067	50.827	48.494	59.067	50.827	48.494
Capital Social	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
Réserves	17.550	17.473	13.948	17.550	17.473	13.948
Résultat de la période	11.517	3.354	4.546	11.517	3.354	4.546
Plus-value sur patrimoine	61.137	59.406	59.517	54.824	53.049	53.089
Valeur de reconstitution	129.203	130.201	131.117	122.890	123.844	124.689
Valeur Nette Comptable	(68.066)	(70.795)	(71.600)	(68.066)	(70.795)	(71.600)
Plus-value latente nette d'impôts sur actions propres	7	3.197	601	7	3.197	601
Plus-value latente	11	3.947	720	11	3.947	720
Fiscalité latente	(4)	(750)	(119)	(4)	(750)	(119)
Actif net réévalué	120.211	113.430	108.612	113.898	107.073	102.184
Actif net réévalué (en € / action)	12,02	11,34	10,86	11,39	10,71	10,22

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 2011, l'ensemble de ces engagements sont respectés.

PRÊT EUROHYPO N° 77

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

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

Les sûretés suivantes ont été accordées :

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

PRÊT EUROHYPO N° 58

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

SIIC de Paris 8^{ème} a promis d'hypothéquer au profit d'Eurohypo l'immeuble faisant l'objet du financement.

PRÊT EUROHYPO N° 87

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

Maintien d'un ratio LTV inférieur à 65 % :

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

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

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

Les sûretés suivantes ont été accordées :

- Privilège de Prêteur de Deniers 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^{ème} s'est engagée à effectuer certains investissements dans le cadre de la valorisation continue de son patrimoine.



11

Chapitre 11

Recherche et développement, brevets et licences

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

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

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

12

Chapitre 12

Information sur les tendances

12.1. Principales tendances ayant affecté l'activité depuis le dernier exercice	112
12.2. Éléments susceptibles d'influer sur les perspectives de SIIC de Paris	112

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

À la date du présent document de référence, l'activité de SIIC de Paris 8^{ème} reste stable malgré les conditions macro-économiques actuelles incertaines. Toutefois, SIIC de Paris 8^{ème} apporte un soin tout particulier au suivi des impayés qui représentent une part peu significative de ses revenus locatifs en fin d'année.

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

Dans le contexte actuel, les seuls éléments susceptibles d'influer sur les perspectives de SIIC de Paris 8^{ème}, seraient la défaillance d'un ou plusieurs locataires. À la date du présent document de référence, aucune défaillance majeure n'est à déplorer. La Société vérifie en continu, grâce aux 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.

Le 28 février 2012, le Tribunal de Grande Instance de Paris a rendu son délibéré dans le cadre du principal litige en cours à l'encontre de l'un des deux locataires de l'immeuble situé 142 Bd Haussmann. Comme indiqué au paragraphe 4.3.2 ci-dessus, le locataire, preneur à bail des locaux à usages exclusif de bureaux avait assigné la Société en nullité de bail, au motif qu'il subsistait au rez-de-chaussée une surface à usage d'habitation de 28 m², en contravention de l'article L. 631.7 du Code de la construction et de l'habitation. L'indemnisation subéquente dont il faisait la demande s'élevait à 2.903 K€. Aux termes de ce jugement, le Tribunal a estimé que l'action en nullité du bail était entachée par un abus de droit. En conséquence, le locataire a été débouté de ses demandes et condamné aux dépens.

Le 08 mars 2012, SIIC de Paris 8^{ème} a publié le communiqué suivant :

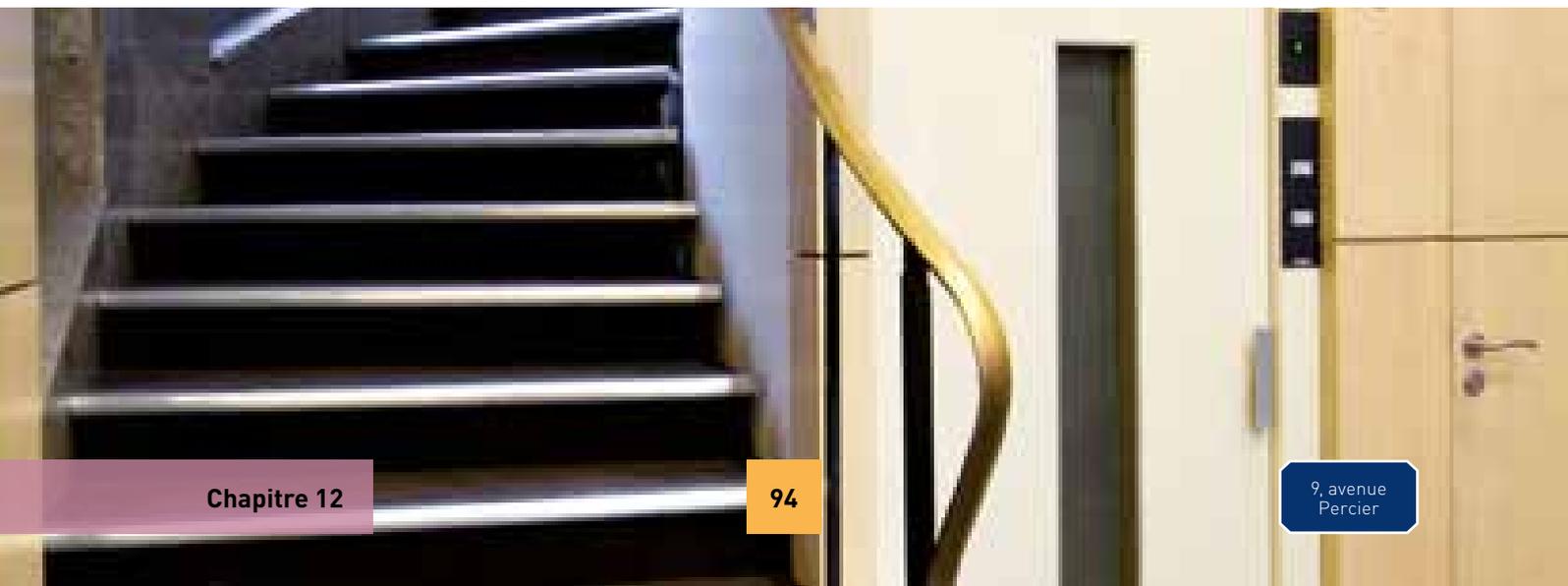
«PROJET DE FUSION-ABSORPTION DE SIIC DE PARIS 8^{ème} PAR SIIC DE PARIS

Les conseils d'administration de SIIC de Paris et de SIIC de Paris 8^{ème} réunis le 15 février 2012 ont procédé à l'examen préliminaire d'un projet de fusion-absorption de la société SIIC de Paris 8^{ème} par SIIC de Paris, dont ils ont approuvé le principe. Dans ce cadre, les commissaires à la fusion ont été désignés par ordonnance du Président du Tribunal de Commerce en date du 5 mars 2012 conformément à la réglementation applicable.

Les conseils d'administration de SIIC de Paris et de SIIC de Paris 8^{ème} se réuniront à nouveau d'ici la fin du mois d'avril 2012 à l'effet d'arrêter les modalités définitives de la fusion et de convoquer, avant la fin du premier semestre, les assemblées générales des actionnaires de SIIC de Paris et de SIIC de Paris 8^{ème} en vue d'approuver l'opération.

L'opération de fusion s'inscrit dans une démarche de simplification de la structure et d'optimisation des coûts de fonctionnement du groupe SIIC de Paris.

SIIC de Paris détient actuellement 90,64% du capital représentant environ 91,29 % des droits de vote de SIIC de Paris 8^{ème}. »





13

Chapitre 13

Prévisions ou estimations du bénéfice

§ IIC de Paris 8^{ème} a choisi de ne pas inclure de prévisions ou d'estimations du bénéfice.

14

Chapitre 14

Organes d'administration, de Direction, de Surveillance et de Direction Générale

14.1. Informations générales	100
14.1.1. Direction Générale	100
14.1.2. Membres du Conseil d'administration	100
14.1.3. Mandats et fonctions des administrateurs	102
14.1.4. Profil des administrateurs	102

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^{ème} est la suivante :

Président :

- Monsieur Ignacio Bayón Mariné.

Administrateurs :

- Monsieur Iñigo Aldaz Barrera ;
- SIIC de Paris, représentée par Madame Almudena Moreno Herrero ;
- Monsieur Jean-Marie Soubrier ;
- Les Assurances Mutuelles le Conservateur, représentée par Monsieur Cyril Le Touzé.

Censeur :

- Monsieur Matthieu Feffer.

Au cours de l'exercice 2011, la composition du Conseil d'administration a subi les modifications suivantes :

- Monsieur Christian Cambier a présenté sa démission de son poste de Censeur du Conseil d'administration lors de la réunion du Conseil du 23 février 2011 ;
- Suite à la démission de la REALIA BUSINESS SA de son mandat d'administrateur, le Conseil d'administration a coopté, lors de sa réunion du 23 février 2011, Monsieur Iñigo Aldaz Barrera en qualité d'administrateur pour la durée du mandat restant à courir ;
- Suite à la démission de Monsieur Jaime Lloréns Coello de son mandat d'administrateur, le Conseil d'administration a coopté, lors de sa réunion du 23 février 2011, Monsieur Jean-Marie Soubrier en qualité d'administrateur pour la durée du mandat restant à courir ;
- Madame Almudena Moreno Herrero, est représentante de SIIC de Paris SA, depuis le 10 mai 2011 ;
- Le mandat d'administrateur de Monsieur Agustín González Sánchez a pris fin à l'issue de l'Assemblée Générale Mixte du 10 mai 2011.



14.1.3. MANDATS ET FONCTIONS DES ADMINISTRATEURS

Les mandats et fonctions des administrateurs présents au Conseil au cours de l'exercice 2011 sont décrits au paragraphe 16.5.1. « *Rapport du Président sur le fonctionnement du Conseil d'administration et sur les procédures de contrôle interne* », soit en pages 120 à 141 du présent document de référence.

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

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

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

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 d'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 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 Ferroviaria 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 Sarría, Fomento de Obras Urbanas et Portfolio Inmobiliario.

MONSIEUR JEAN-MARIE SOUBRIER

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

Monsieur Soubrier est ou a été administrateur de différentes foncières cotées : Altarea (administrateur, président du comité d'audit), Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissement.

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.

MADAME ALMUDENA MORENO HERRERO REPRÉSENTANT DE SIIC DE PARIS SA

Madame Almudena Moreno Herrero est actuellement Directrice Adjointe du Département Juridique de REALIA Business SA depuis 2000.

Madame Almudena Moreno Herrero est Avocat au Barreau de Madrid en Espagne et titulaire d'un diplôme d'Etudes Juridiques et Economiques de l'Union Européenne obtenu à l'Université de Paris I - La Sorbonne, ainsi que d'un diplôme de Droit Immobilier Privé, obtenu à l'Université de Complutense à Madrid.

Madame Almudena Moreno Herrero a débuté sa carrière au Département Juridique de la Banque Nationale de Paris en Espagne en 1995. Elle a, ensuite, rejoint le Département Immobilier du Cabinet d'avocats Garrigues en Espagne en 1996, où elle a exercé cinq ans en qualité d'avocat, avant d'intégrer le Département Juridique de REALIA Business SA.





15

Chapitre 15

Rémunérations et avantages

5.1. Rémunérations et avantages en nature attribués aux administrateurs de SIIC de Paris 8^{ème}	106
15.1.1. Rémunérations	106
15.1.2. Jetons de présence	108
15.1.3. Eléments complémentaires	108
15.2. Sommes provisionnées ou constatées par SIIC de Paris 8^{ème} ou ses filiales aux fins de versement de pensions, de retraite ou d'autres avantages	108

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

15.1.1. RÉMUNÉRATIONS

Monsieur Ignacio Bayón Mariné n'a perçu aucune rémunération au titre de ses fonctions de Président et Directeur Général de la Société pour les exercices 2010 et 2011.

De la même manière, Monsieur Jorge Sanz Marcelo n'a perçu aucune rémunération au titre de ses fonctions de Directeur Général Délégué pour les exercices 2010 et 2011.

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 2011	Exercice 2010
M. Ignacio Bayón Mariné Président Directeur Général	Rémunérations dues au titre de l'exercice	0 €	0 €
	Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice ⁽²⁾	0 €	0 €
	Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice ⁽²⁾	0 €	0 €
Total		0 €	0 €
M. Jorge Sanz Marcelo Directeur Général Délégué	Rémunérations dues au titre de l'exercice	0 €	0 €
	Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice ⁽²⁾	0 €	0 €
	Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice ⁽²⁾	0 €	0 €
Total		0 €	0 €

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

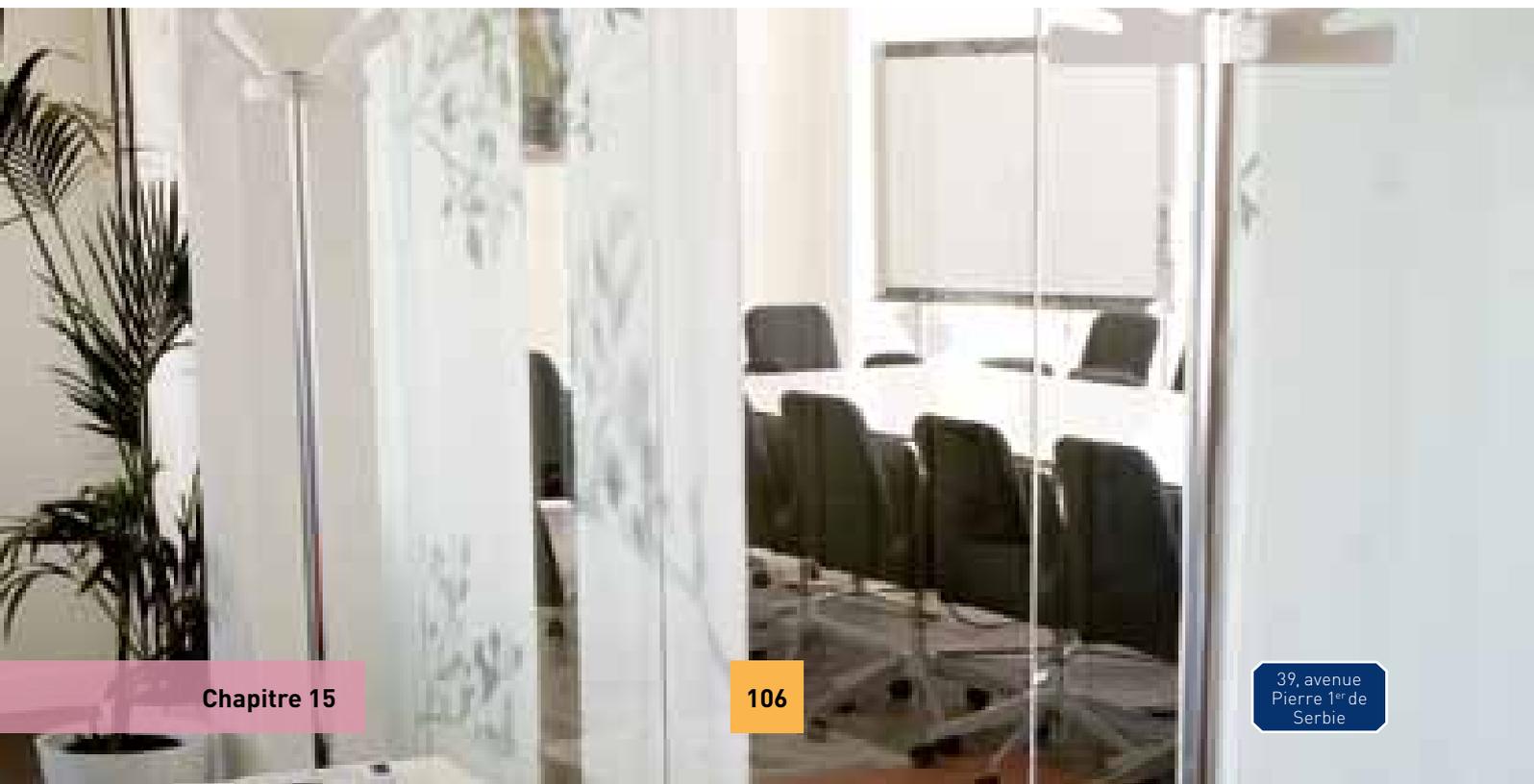


Table 36. Tableau récapitulatif des rémunérations versées par la Société et les sociétés du Groupe SIIC de Paris à chaque dirigeant mandataire social

	Exercice 2011		Exercice 2010	
	Montant dus	Montant versés	Montant dus	Montant versés
M. Ignacio Bayón Maríné - Président Directeur Général				
Rémunération fixe	0 €	0 €	0 €	0 €
Rémunération variable	0 €	0 €	0 €	0 €
Rémunération exceptionnelle	0 €	0 €	0 €	0 €
Jetons de présence	0 €	0 €	0 €	0 €
Avantages en nature	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	0 €	0 €	0 €	0 €
M. Jorge Sanz Marcelo - Directeur Général Délégué				
Rémunération fixe	0 €	0 €	0 €	0 €
Rémunération variable	0 €	0 €	0 €	0 €
Rémunération exceptionnelle	0 €	0 €	0 €	0 €
Jetons de présence	0 €	0 €	0 €	0 €
Avantages en nature	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	0 €	0 €	0 €	0 €

Il est également précisé que :

- Au cours des exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010, ni SIIC de Paris 8^{ème}, ni aucune autre société du Groupe SIIC de Paris, n'ont versé d'avantages en nature aux Dirigeants mandataires sociaux de la Société, et notamment au Président Directeur Général et au Directeur Général Délégué ;
- Les membres personnes physiques actuels du Conseil d'administration et les dirigeants de la Société ne possèdent pas directement ou indirectement, de titres de capital, de créances ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital de SIIC de Paris 8^{ème} 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.

Au titre de l'exercice 2011, le montant cumulé des rémunérations perçues par les administrateurs et mandataires sociaux dépendants du Groupe REALIA, au titre de leurs fonctions exercées au sein de REALIA Business, s'élève à 1,7 M€ de salaires fixes et variables assortie d'un montant global d'avantages en nature égal à 0,9 M€.

15.1.2. JETONS DE PRÉSENCE

Les règles de répartition des jetons de présence et les jetons de présence versés au cours des deux derniers exercices sont décrits au paragraphe 16.5.1. « *Rapport du Président sur le fonctionnement du Conseil d'administration et sur les procédures de contrôle interne* », soit en pages 120 à 141 du présent document de référence.

15.1.3. ELÉMENTS COMPLÉMENTAIRES

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

Table 37. Eléments complémentaires de rémunération et autres informations

Dirigeants mandataires sociaux	Contrat de travail	Régime de retraite supplémentaire	Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions	Indemnités relatives à une clause de non concurrence
M. Ignacio Bayón Marín Président Directeur Général Date de début de mandat : 2008 Date de fin de mandat : 2014	Non	12.500 €	Non	Non
M. Jorge Sanz Marcelo Directeur Général Délégué Date de début de mandat : 2006 Date de fin de mandat : 2011	Non	12.500 €	Non	Non

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

La Société n'ayant plus aucun effectif, elle ne provisionne aucune somme aux fins de versement de pensions, de retraite ou d'autres avantages. Le régime de retraite supplémentaire auquel REALIA BUSINESS contribue, prévoit 7 % de la rémunération fixe de chaque employé de REALIA avec un maximum de 12.500 €.



16

Chapitre 16

Fonctionnement des organes d'administration et de Direction

16.1. Les organes d'Administration et de Direction	112
16.1.1. Direction de la Société	112
16.1.2. Composition du Conseil d'administration.....	113
16.1.3. Rôle et fonctionnement du Conseil d'administration.....	114
16.1.4. Evaluation du Conseil d'administration.....	118
16.1.5. Règles de répartition des jetons de présence et montant individuel des versements effectués.....	118
16.2. Informations sur les contrats de services	119
16.3. Informations relatives aux Comités	119
16.3.1. Présentation générale des différents comités	119
16.4. Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur en France	119
16.5. Rapport sur le contrôle interne et le gouvernement d'entreprise	120
16.5.1. Rapport du Président sur le fonctionnement du Conseil d'administration et sur les procédures de contrôle interne	120
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 ^{ème}	142



141, 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^{ème}. Lors de la réunion du Conseil d'administration du 20 juillet 2006, Monsieur Ignacio Bayón Mariné a été désigné en qualité de Président Directeur Général de la Société.

Monsieur 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.

Au cours de sa séance du 10 mai 2011, le Conseil d'administration a approuvé la non-dissociation des fonctions de Président et Directeur Général et confirmé Monsieur Ignacio Bayón Mariné dans ses fonctions de Président et Directeur Général de la Société et Monsieur Jorge Sanz Marcelo dans ses fonctions de Directeur Général Délégué.

A la date du présent document de référence, la Direction Générale de la Société est organisée de la manière suivante :

- Monsieur Ignacio Bayón Mariné, Directeur Général ;
- Monsieur Jorge Sanz Marcelo, Directeur Général Délégué.

Les éventuelles limitations que le Conseil d'administration apporte aux pouvoirs du Directeur Général sont indiquées au paragraphe 16.5.1. « *Rapport du Président sur le fonctionnement du Conseil d'administration et sur les procédures de contrôle interne* », soit en pages 120 à 141 du présent document de référence.

16.1.2. COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

La composition actuelle du Conseil d'administration est détaillée au Chapitre 14 « *Organes d'Administration, de Direction, de Surveillance et de Direction Générale* ».

Au cours de l'exercice 2011, la composition du Conseil d'administration a subi les modifications suivantes :

- Monsieur Christian Cambier a présenté sa démission de son poste de Censeur du Conseil d'administration lors de la réunion du Conseil du 23 février 2011 ;
- Suite à la démission de REALIA BUSINESS SA de son mandat d'administrateur, le Conseil d'administration a coopté lors de sa réunion du 23 février 2011, Monsieur Iñigo Aldaz Barrera en qualité d'administrateur pour la durée du mandat restant à courir.
- Suite à la démission de Monsieur Jaime Lloréns Coello de son mandat d'administrateur, le Conseil d'administration a coopté lors de sa réunion du 23 février 2011, Monsieur Jean-Marie Soubrier en qualité d'administrateur pour la durée du mandat restant à courir.
- Madame Almudena Moreno Herrero, est représentante de SIIC de Paris SA, depuis le 10 mai 2011.
- Le mandat d'administrateur de Monsieur Agustín González Sánchez a pris fin à l'issue de l'Assemblée Générale Mixte du 10 mai 2011.

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 23 février 2011, suite à l'adoption du Code de gouvernement pour les valeurs moyennes et petites Middlednext 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.

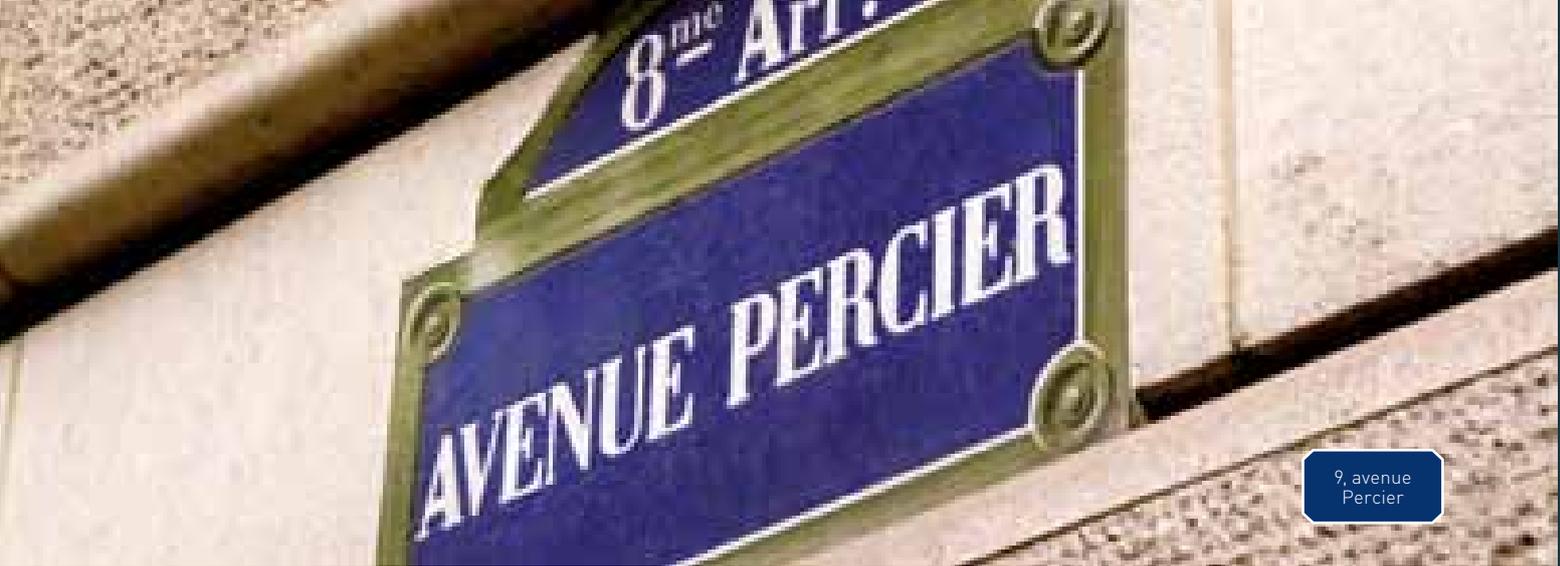
FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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. »





ARTICLE 2 : COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

« Le Conseil d'administration est composé de trois membres au moins et de douze membres au plus, pris parmi les actionnaires et nommés par l'Assemblée Générale, dont au moins deux membres indépendants désignés par le Comité des Nominations et des Rémunérations de SIIC de Paris compétent pour SIIC de Paris 8^{ème}. Le nombre d'administrateurs indépendants pourra être ramené à un seul si le Conseil d'administration est composé de cinq membres ou moins.

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.

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. »



142, boulevard
Haussmann

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, sachant qu'aucune forme spéciale n'est requise pour les convocations. 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 5 : LES COMITÉS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

« Les Comités du Conseil d'administration de SIIC de Paris sont compétents pour SIIC de Paris 8^{ème}. »

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 8^{ème} acquise. »

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

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

CHARTRE DE L'ADMINISTRATEUR : RESTRICTIONS ET INTERDICTIONS D'INTERVENTION DES ADMINISTRATEURS SUR DES OPÉRATIONS SUR LES TITRES DE SIIC DE PARIS 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 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. »

16.1.4. EVALUATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Au cours de l'année 2011, le Conseil d'administration s'est réuni à 5 reprises soit le 23 février, le 10 mai à 11 heures puis à 13 heures, le 27 juillet et le 25 octobre. Le taux de présence des administrateurs, à l'ensemble des Conseils d'administration au cours de l'année 2010, est de 95 %.

FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU COURS DE L'EXERCICE 2011

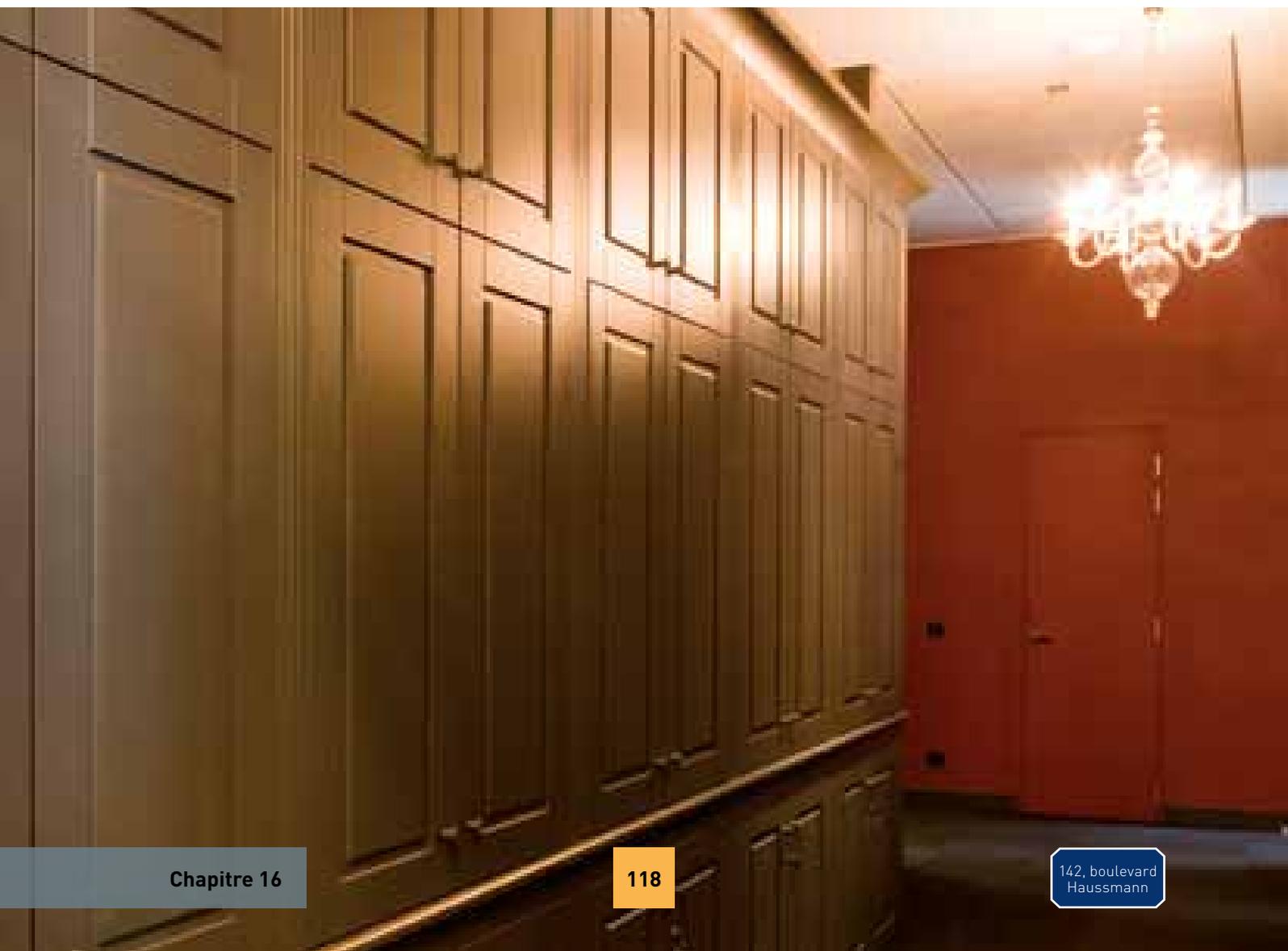
Le fonctionnement du Conseil d'administration au cours de l'exercice 2011 est décrit au paragraphe 16.5.1. « *Rapport du Président sur le fonctionnement du Conseil d'administration et sur les procédures de contrôle interne* », soit en pages 120 à 141 du présent document de référence.

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. En cas de modification du Conseil d'administration, la répartition des jetons de présence est effectuée prorata temporis.

La rémunération des administrateurs est détaillée au Chapitre 15 « *Rémunération et avantages* ». Les règles de répartition des jetons de présence sont détaillées au paragraphe 15.1.2. « *Jetons de présence* ». Le règlement intérieur du Conseil d'administration précise, dans son Article 6, les modalités de rémunérations des administrateurs :

« 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. »



16.2. INFORMATIONS SUR LES CONTRATS DE SERVICES

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

16.3. INFORMATIONS RELATIVES AUX COMITÉS

16.3.1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DES DIFFÉRENTS COMITÉS

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

L'information relative aux différents comités est disponible au paragraphe 16.5.1. « *Rapport du Président sur le fonctionnement du Conseil d'administration et sur les procédures de contrôle interne* », soit en pages 120 à 141 du présent document de référence.

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

Jusqu'à alors, la Société se référait au Code de gouvernement AFEP-MEDEF, mais le Conseil a considéré que les prescriptions du Code de gouvernement Middledext sont 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^{ème} se réfère au code Middledext pour l'élaboration du rapport prévu à l'article L. 225-37 du code de commerce.

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.



24, place
Vendôme

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

1. COMPOSITION DU CONSEIL

1.1. 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 Middlenext (Code de gouvernement d'entreprise Middlenext pour les valeurs moyennes et petites de décembre 2009).

Suite à l'adhésion au Code Middlenext, le 12 avril 2010, et aux dernières évolutions réglementaires, le Conseil d'administration de SIIC de Paris 8^{ème} a mis à jour son Règlement Intérieur le 23 février 2011. L'Article 2 du règlement intérieur du Conseil d'administration est relatif à sa composition et indique notamment la recherche d'une représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du Conseil d'administration et les critères d'indépendance pour les membres du Conseil.

Au 31 décembre 2011, la composition du Conseil d'administration de SIIC de Paris 8^{ème} est la suivante :

Président :

- Monsieur Ignacio Bayón Mariné.

Administrateurs :

- Monsieur Iñigo Aldaz Barrera ;
- SIIC de Paris, représentée par Madame Almudena Moreno Herrero ;
- Monsieur Jean-Marie Soubrier ;
- Les Assurances Mutuelles le Conservateur, représentée par Monsieur Cyril Le Touzé.

Censeur :

- Monsieur Matthieu Feffer.

Au cours de l'exercice 2011, la composition du Conseil d'administration a subi les modifications suivantes :

- Monsieur Christian Cambier a présenté sa démission de son poste de Censeur du Conseil d'administration lors de la réunion du Conseil du 23 février 2011 ;
- Suite à la démission de la REALIA BUSINESS SA de son mandat d'administrateur, le Conseil d'administration a coopté lors de sa réunion du 23 février 2011 ; Monsieur Iñigo Aldaz Barrera en qualité d'administrateur pour la durée du mandat restant à courir ;
- Suite à la démission de Monsieur Jaime Lloréns Coello de son mandat d'administrateur, le Conseil d'administration a coopté lors de sa réunion du 23 février 2011, Monsieur Jean-Marie Soubrier en qualité d'administrateur pour la durée du mandat restant à courir ;
- Madame Almudena Moreno Herrero, est représentante de SIIC de Paris SA, depuis le 10 mai 2011 ;
- Le mandat d'administrateur de Monsieur Agustín González Sánchez a pris fin à l'issue de l'Assemblée Générale Mixte du 10 mai 2011.

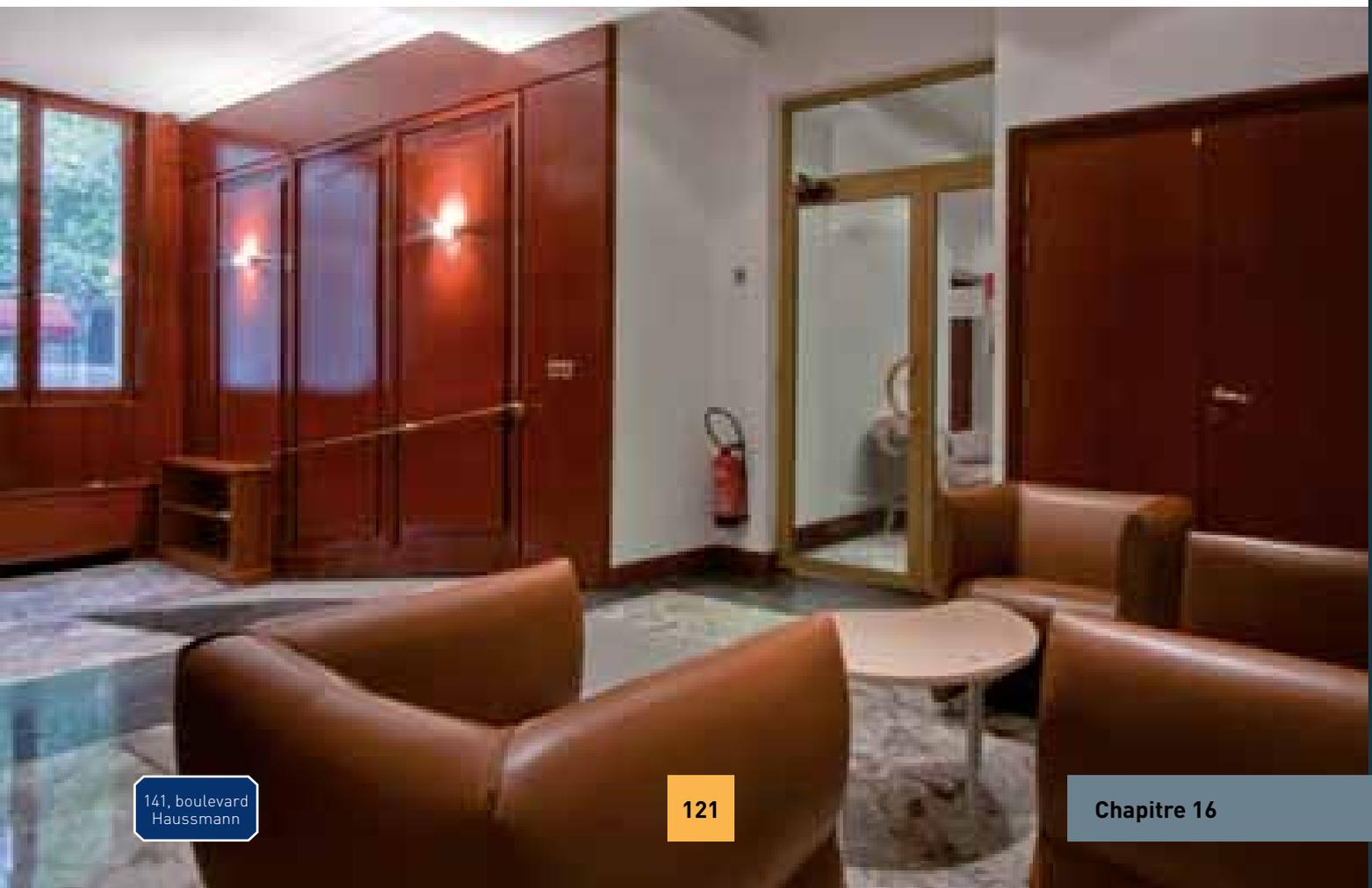


Table 38. Mandats et fonctions des administrateurs

Noms	Fonctions	Autres mandats exercés au cours de l'exercice 2011 et des cinq dernières années
<p>M. Ignacio Bayón Mariné Paseo de la Castellana 216 Madrid 28046 Age : 68 ans Nombre d'actions : 25</p>	<p>Président Directeur Général depuis le 20 juillet 2006 Administrateur depuis mai 2006 Date de dernier renouvellement : avril 2008 Echéance du mandat en cours : 2015*</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Président et Directeur Général de SIIC de Paris SA - Président de Realia Business SA - Président d'Automóviles Citroën España SA - Président de Hermanos Revilla SA - Président de Planigesa SA - Président de Fundación Universitaria Comillas - Président de Peugeot Citroën Automóviles España SA <p>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années</p> <ul style="list-style-type: none"> - Administrateur de REPSOL YPF
<p>M. Iñigo Aldaz Barrera Paseo de la Castellana 216 Madrid 28046 Age : 54 ans Nombre d'actions : 5</p>	<p>Administrateur depuis février 2011 Date du dernier renouvellement : mai 2011 Echéance du mandat en cours : 2016*</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Directeur Général de Realia Business SA (fonctions salariées) - Administrateur de Planigesa SA - Administrateur de Hermanos Revilla SA <p>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années</p> <ul style="list-style-type: none"> - Président de Tasamadrid - Président de Diagonal Sarria y Fousa - Administrateur de Cismisa y Activos Inmobiliarios Caja Madrid
<p>M. Jean-Marie Soubrier 100, boulevard du Montparnasse 75014 Paris Age : 68 ans Nombre d'actions : 5</p>	<p>Administrateur depuis février 2011 Echéance du mandat en cours : 2012*</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Président Directeur Général de Flétirec et de TCB - Administrateur de Soubrier Ameublement et de SNGI - Administrateur de Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} arrondissements <p>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Directeur Général Délégué de Cape Holding - Administrateur de Capefin - Représentant permanent de Cacif au conseil de Compagnie des Salins du Midi et des Salines de l'Est - Représentant permanent de Capefin au Conseil d'Altearea et d'Altapar - Représentant permanent de Cacif au conseil de IDIA Participation et de IDIA Agricapital
<p>Les Assurances Mutuelles Le conservateur, représentée par M. Cyril Le Touzé 59, rue de la Faisanderie 75116 PARIS Age : 63 ans Nombre d'actions : 505.000</p>	<p>Administrateur depuis 1986 Date du dernier renouvellement : avril 2008 Echéance du mandat en cours : 2015*</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Président des Associations Mutuelles le Conservateur et des Assurances Mutuelles Le Conservateur - Président Directeur Général de Conservateur Finance - Administrateur de Cofitem-Cofimur - Administrateur de l'AFTP Association du Forex et des Trésoriers de Banque
<p>SIIC de Paris SA représentée par Madame Almudena Moreno Herrero Paseo de la Castellana 216 Madrid 28046 Age : 39 ans Nombre d'actions : 9.064.421</p>	<p>Administrateur depuis 2005 Date du dernier renouvellement : mai 2011 Echéance du mandat en cours : 2016*</p>	<p>Aucun autre mandat exercé au cours de l'exercice 2011</p> <p>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années</p> <p>Aucun</p>

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

1.2. CENSEURS ET COMITÉS

1.2.1. COLLÈGE DES CENSEURS

L'article 16 des statuts de SIIC de Paris 8^{ème} encadre le rôle 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 2011, la composition du Collège des Censeurs a été modifiée suite à la démission de Monsieur Christian Cambier de son mandat de Censeur au cours de la réunion du Conseil du 23 février 2011. Monsieur Matthieu Feffer est désormais unique Censeur.

- 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.

1.2.2. COMITÉ D'AUDIT

Le Comité d'audit a été mis en place fin 2001. Le Comité d'audit de SIIC de Paris a tous pouvoirs pour l'examen de SIIC de Paris 8^{ème}.

Il est composé de quatre 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. Les critères d'indépendance sont tels que définis à l'Article 2 du règlement intérieur du Conseil de SIIC de Paris. Il se réunit au moins deux fois par an et autant de fois que l'intérêt de la Société l'exige.

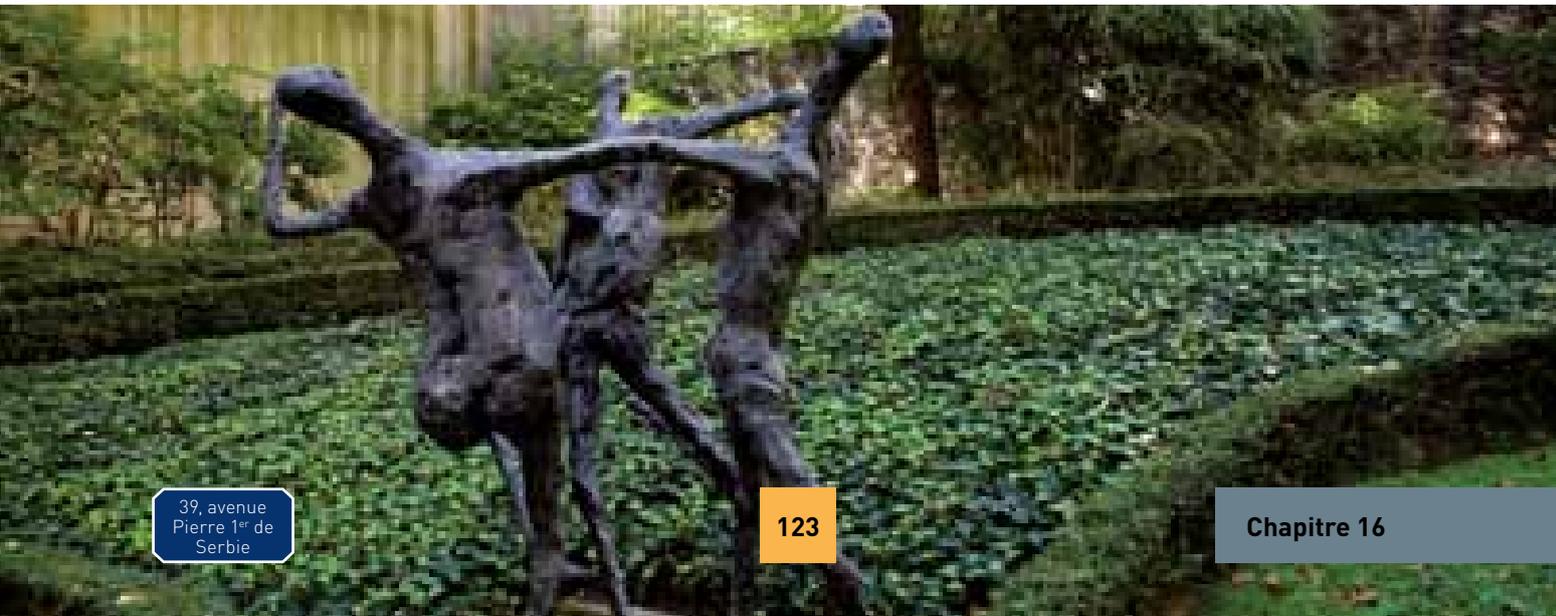
A la date de dépôt du présent document, il est composé des quatre membres suivants :

- Monsieur Jean-Marie Soubrier, Administrateur membre indépendant et Président du Comité d'audit ;
- Monsieur Jaime Lloréns Coello, Administrateur de SIIC de Paris et membre du Comité d'audit ;
- Monsieur Juan Antonio Franco Diez, Administrateur de SIIC de Paris et membre du Comité d'audit ;
- Monsieur Bertrand Julien-Laferrère, Administrateur de SIIC de Paris et membre du Comité d'audit.

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

Le fonctionnement du Comité d'audit est régi par le règlement intérieur du Conseil d'administration de SIIC de Paris approuvé le 10 mai 2007 et mis à jour le 30 juillet 2009 et le 23 février 2011. Le règlement intérieur prévoit notamment qu'il se réunit au moins deux fois par an et autant de fois que l'intérêt de la Société l'exige. Le Comité d'audit peut rencontrer, hors la présence des mandataires sociaux et des administrateurs ayant un rôle actif dans l'entreprise, les membres de la Direction financière, de la Direction de l'audit interne et les Commissaires aux comptes.



Selon le Règlement Intérieur du Conseil d'administration de SIIC de Paris, le Comité d'audit a diverses attributions, qui sont les suivantes :

1. Les Comptes

Le Comité d'audit a pour tâche essentielle :

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

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

2. Les Commissaires aux comptes

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

A ce titre le Comité est chargé :

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

3. Autres

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

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

Il peut rencontrer, hors la présence des mandataires sociaux et des administrateurs ayant un rôle actif dans l'entreprise, les membres de la Direction financière, de la Direction de l'audit interne et les Commissaires aux comptes.





1.2.3. COMITÉ DES NOMINATIONS ET DES RÉMUNÉRATIONS

Le Comité des Nominations et des Rémunérations de SIIC de Paris a tous pouvoirs pour l'examen de SIIC de Paris 8^{ème}.

Au cours de l'exercice 2004, un Comité des Nominations et des Rémunérations a été créé. Il est composé de quatre membres choisis par le Conseil d'administration. Le Président du Comité est désigné par le Conseil. Un membre au moins du Comité des Nominations et des Rémunérations doit être indépendant. Le Comité des Nominations et des Rémunérations se réunit au moins une fois par an. Le Comité des Nominations et des Rémunérations émet des recommandations relatives à la nomination des administrateurs indépendants et à la composition des Comités. Son fonctionnement est régi par le règlement intérieur du Conseil d'administration de SIIC de Paris, approuvé en séance le 10 mai 2007 et mis à jour le 30 juillet 2009 et le 23 février 2011.

A la date du présent rapport, le Comité des Nominations et des Rémunérations est composé de :

- Monsieur Jean-Marie Soubrier, Administrateur membre indépendant et Président du Comité des Nominations et des Rémunérations ;
- Monsieur Agustín González Sánchez, Administrateur de SIIC de Paris et membre du Comité des Nominations et des Rémunérations ;
- Monsieur Iñigo Aldaz Barrera, Administrateur de SIIC de Paris et membre du Comité des Nominations et des Rémunérations ;
- Monsieur Pere Viñolas Serra, Administrateur de SIIC de Paris et membre du Comité des Nominations et des Rémunérations.

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

Cette proposition est réalisée conformément aux exigences légales et réglementaires et en se fondant sur les sept principes suivants : exhaustivité, équilibre entre les éléments de la rémunération, benchmark, cohérence, lisibilité des règles, mesure et transparence.

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



1.2.4. COMITÉ DE DIRECTION

Les pouvoirs du Comité de Direction de SIIC de Paris sont étendus à l'examen de SIIC de Paris 8^{ème}.

En 2007, un Comité de Direction a été mis en place par la Société. Son fonctionnement est régi par le règlement intérieur du Conseil d'administration de SIIC de Paris, approuvé en séance le 10 mai 2007 et mis à jour le 30 juillet 2009 et le 23 février 2011.

Le Comité de Direction 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 7 membres suivants choisis parmi le Conseil d'administration et les salariés de la Société :

- Monsieur Ignacio Bayón Mariné – Président du Conseil et Directeur Général ;
- Monsieur Iñigo Aldaz Barrera – Administrateur ;
- Monsieur Agustín González Sánchez – Administrateur de SIIC de Paris ;
- Monsieur Juan Antonio Franco Diez – Administrateur de SIIC de Paris ;
- Monsieur Jaime Lloréns Coello – Administrateur de SIIC de Paris ;
- Monsieur Jorge Sanz Marcelo – Directeur Général Délégué ;
- Monsieur Santiago de Graeve – Directeur Administratif et Financier de SIIC de Paris.

Les membres du Comité de Direction siègent tous au Conseil d'administration de SIIC de Paris (hormis Monsieur Jorge Sanz Marcelo, Directeur Général Délégué de SIIC de Paris, et Monsieur Santiago De Graeve, Directeur Administratif et financier de SIIC de Paris).

Pour l'année 2011, le taux de présence des membres du Comité de Direction est proche de 100 %.

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

A la date du présent Rapport, la Société est en conformité avec la Loi n° 2011-103 du 27 janvier 2011, puisque les hommes et les femmes sont représentés au sein du Conseil d'administration, notamment depuis la nomination de Madame Almudena Moreno Herrero, représentante de SIIC de Paris.

A 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 2012, le Conseil d'administration continuera à veiller 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.

1.4. 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

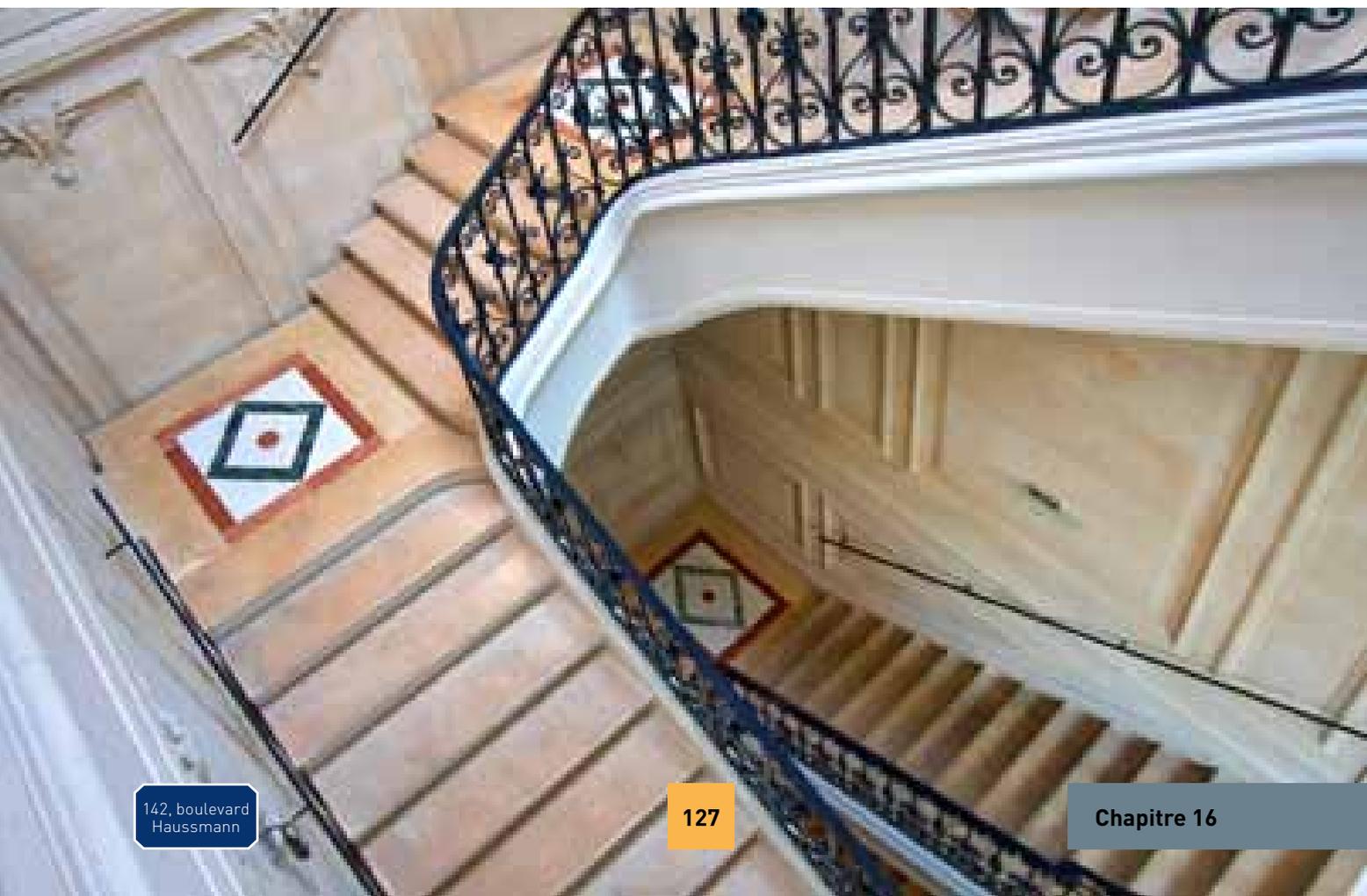
« Sous réserve des pouvoirs que la loi attribue expressément aux Assemblées d'actionnaires et au Conseil d'Administration, et dans la limite de l'objet social, le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la société.

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. »



2. CONDITIONS DE PRÉPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX

2.1. 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, 4 et 5) et les statuts de SIIC de Paris 8^{ème} (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.

Au cours de l'année 2011, le Conseil d'administration s'est réuni à 5 reprises soit le 23 février, le 10 mai à 11 heures puis à 13 heures, le 27 juillet et le 25 octobre. Le taux de présence des administrateurs, à l'ensemble des Conseils d'administration au cours de l'année 2011, est de 100 %.

Le Conseil d'administration s'est réuni le 23 février 2011, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil d'administration du 19 novembre 2010 ;
- Examen et arrêté des comptes sociaux de l'exercice clos au 31 décembre 2010 ;
- Approbation du rapport du Président sur le fonctionnement du Conseil d'administration et sur les procédures de contrôle interne ;
- Nomination par cooptation de Messieurs Inigo Aldaz Barrera et Jean-Marie Soubrier comme nouveaux membres du Conseil d'administration ;
- Renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Inigo Aldaz Barrera ;
- Renouvellement du mandat d'administrateur de SIIC de Paris ;
- Modification du règlement intérieur ;
- Mise en paiement du solde des jetons de présence pour l'exercice 2010 et proposition pour l'exercice 2011 et les exercices ultérieurs ;
- Préparation et convocation d'une Assemblée Générale Mixte des Actionnaires : fixation de l'ordre du jour, adoption du rapport de gestion et du rapport spécial, mise au point d'un projet de résolutions ;
- Questions diverses.

Le Conseil d'administration s'est réuni le 10 mai 2011 à 11 heures, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil d'administration du 23 février 2011 ;
- Compte rendu du Président du Comité d'audit sur les comptes du 1^{er} semestre 2011 ;
- Examen des questions écrites et points des actionnaires et confirmation des projets de résolutions dans le cadre de l'Assemblée Générale Mixte ;
- Examen de l'activité et des comptes du 1^{er} trimestre 2011 ;
- Questions diverses.

Le Conseil d'administration s'est réuni le 10 mai 2011 à 13 heures, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Position du Directeur Général ;
- Questions diverses.

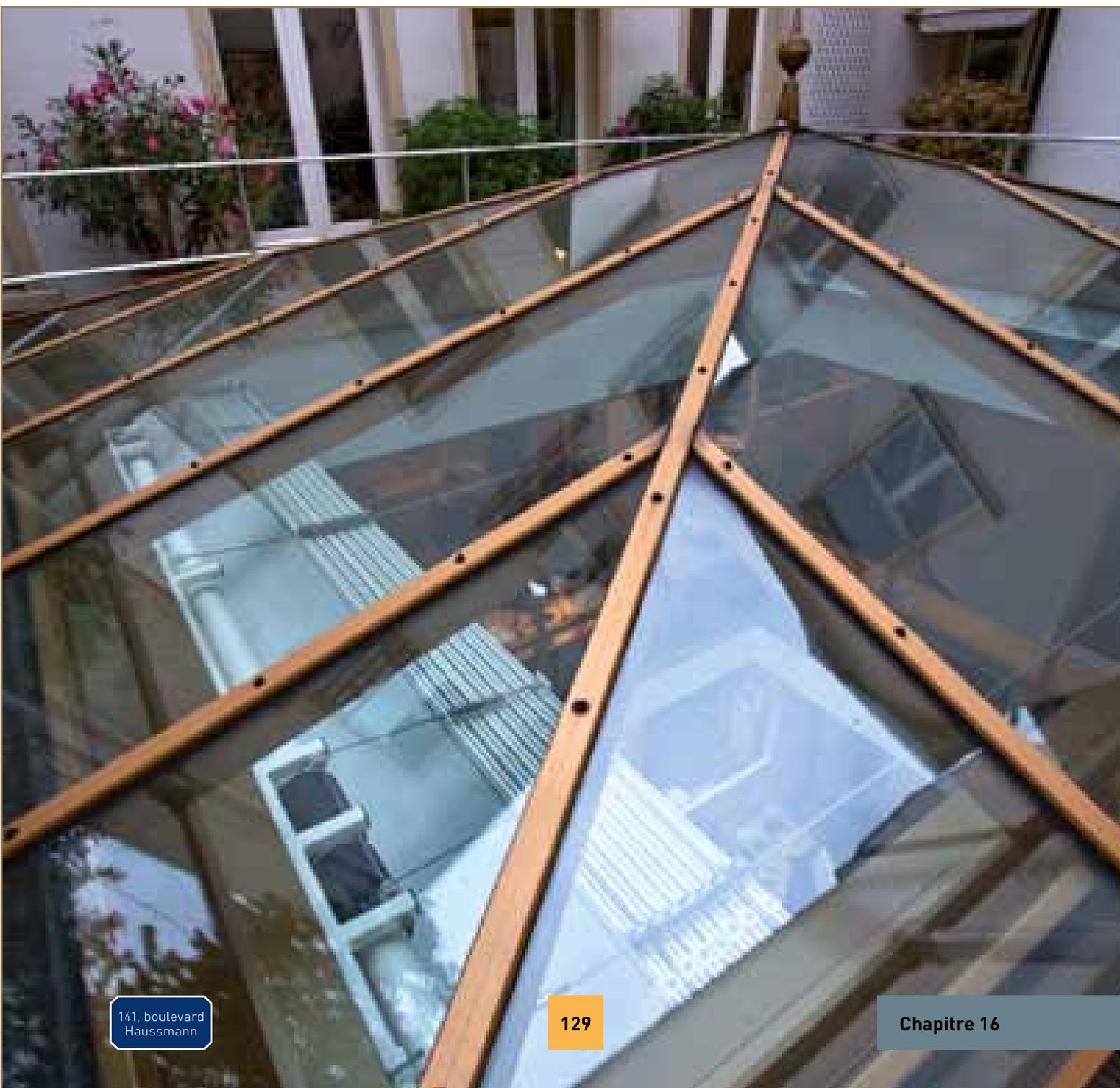
Le Conseil d'administration s'est réuni le 27 juillet 2011, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Approbation des procès-verbaux des deux réunions du Conseil d'administration du 10 mai 2011 ;

- Examen et approbation des comptes semestriels au 30 juin 2011 ;
- Présentation du rapport d'activité semestriel ;
- Mise en paiement des jetons de présence du 1^{er} semestre 2011 ;
- Questions diverses.

Le Conseil d'administration s'est réuni le 25 octobre 2011, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil d'administration du 27 juillet 2011 ;
- Présentation des comptes sociaux au 30 septembre 2011 ;
- Examen de la prévision de résultat au titre de l'exercice 2011 ;
- Evaluation du fonctionnement du Conseil et de la préparation de ses travaux ;
- Questions diverses.





142, boulevard
Haussmann

2.2. LES COMITÉS

2.2.1. COMITÉ D'AUDIT

En 2011, le Comité d'audit s'est réuni à quatre reprises, le 11 février, le 2 mai, le 22 juillet et le 19 octobre.

La première séance a eu pour but d'examiner les comptes annuels de SIIC de Paris 8^{ème} et les comptes annuels et consolidés de SIIC de Paris de l'exercice 2010, avec le concours des Commissaires aux comptes, afin d'établir une opinion exprimée ensuite aux Conseils d'administration d'arrêté des comptes.

La deuxième réunion a permis l'examen des comptes sociaux de SIIC de Paris et de SIIC de Paris 8^{ème} arrêtés au 31 mars 2011. Le Comité d'audit du 2 mai 2011 s'est également concentré sur les procédures de contrôle interne, l'étude des principaux risques clients et la définition de ses critères d'évaluation.

Le Comité d'audit du 22 juillet 2011 a examiné en présence des Commissaires aux comptes les comptes semestriels sociaux de SIIC de Paris 8^{ème} et de SIIC de Paris et les comptes consolidés de SIIC de Paris. Lors de cette réunion, le Comité a également étudié les prévisions de résultat, les prévisions de cash-flow et réalisé un point sur le contrôle interne.

La dernière réunion du Comité a permis l'examen des comptes sociaux de SIIC de Paris 8^{ème} et de SIIC de Paris et les comptes consolidés de SIIC de Paris arrêtés au 30 septembre 2011. Lors de cette réunion, le Comité a également étudié les prévisions mises à jour de résultat et de cash-flow, et réalisé un point sur l'opération de restructuration de l'actif « Les Miroirs ».

Le taux de présence des membres du Comité d'audit pour l'année 2011 est de 93,8 %.

2.2.2. COMITÉ DES NOMINATIONS ET DES RÉMUNÉRATIONS

En 2011, le Comité des Nominations et des Rémunérations s'est réuni le 23 février et le 27 juillet au sujet de la répartition des jetons de présence. Pour l'année 2011, le taux de présence des membres du Comité des Nominations et des Rémunérations est de 100 %.

3. 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^{ème} a suivi les recommandations du Guide de mise œuvre du Cadre de référence du Contrôle Interne, et également sa mise à jour pour les valeurs moyennes et petites publiés en juillet 2010.

Le dispositif de contrôle interne en vigueur chez SIIC de Paris 8^{ème} 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^{ème} 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^{ème} mais aussi la gestion de l'Asset Management, de la Gestion Immobilière et Locative et Juridique, comme décrit ci-après.

3.1. CONTRÔLE INTERNE

3.1.1. DIRECTION GÉNÉRALE

A 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.



3.1.2. COMITÉ DE DIRECTION

En 2007, un Comité de Direction a été mis en place par la Société. Son fonctionnement est régi par le règlement intérieur du Conseil d'administration de SIIC de Paris, approuvé en séance le 10 mai 2007 et mis à jour le 30 juillet 2009 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 7 membres suivants choisis parmi le Conseil d'administration et les salariés de la Société :

- Monsieur Ignacio Bayon Marine – Président du Conseil et Directeur Général ;
- Monsieur Inigo Aldaz Barrera – Administrateur ;
- Monsieur Agustin Gonzalez Sanchez – Administrateur de SIIC de Paris ;
- Monsieur Juan Antonio Franco Diez – Administrateur de SIIC de Paris ;
- Monsieur Jaime Llorens Coello – Administrateur de SIIC de Paris ;
- Monsieur Jorge Sanz Marcelo – Directeur Général Délégué ;
- Monsieur Santiago de Graeve – Directeur Administratif et Financier de SIIC de Paris.

Les membres du Comité de Direction siègent tous au Conseil d'administration de SIIC de Paris (hormis Monsieur Jorge Sanz Marcelo, Directeur Général Délégué de SIIC de Paris, et Monsieur Santiago De Graeve, Directeur Administratif et Financier de SIIC de Paris).

3.1.3. ORGANISATION INTERNE DU GROUPE SIIC DE PARIS 8^{ÈME}

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 besoins 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.

Dans ce cadre, SIIC de Paris 8^{ème} a conclu avec SIIC de Paris un contrat de prestation de services le 10 janvier 2008, aux termes duquel SIIC de Paris s'engage à fournir à SIIC de Paris 8^{ème} les moyens dont SIIC de Paris dispose pour exercer son activité.

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).





39, avenue
Pierre 1^{er} de
Serbie

3.2. ANALYSE ET GESTION DES RISQUES – CONTRÔLE

SIIC de Paris 8^{ème} a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats. Ces risques sont détaillés au Chapitre 2 du Rapport de Gestion de l'exercice 2011 (Chapitre 4 du Document de Référence 2011). 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 ;
- Faits exceptionnels et litiges.

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

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

3.2.1. 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^{ème} 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 Facility 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^{ème} 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 5 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^{ème} peut ainsi anticiper l'échéance d'un bail non-renouvelé et prévoir au cas par cas, des travaux de rafraîchissement, d'embellissement ou de rénovation lourde.

Pour ses projets de développement, de rénovation, ou de simples travaux de mise aux normes, la Société procède par appels d'offres et contracte avec différents prestataires pour un projet donné et selon un mandat précis à durée déterminée. Elle n'a pas de contrats de longue durée avec quelque partenaire que ce soit pour ce type de prestation, afin de garder la flexibilité nécessaire dans la valorisation de son patrimoine. La Société reste ainsi libre de contracter avec d'autres intervenants du secteur afin d'assumer les prestations sous-traitées nécessaires au bon fonctionnement de ses activités.

Investissements / Désinvestissements

La Société a vocation à détenir un patrimoine d'actifs de bureaux, situés à Paris et majoritairement dans le « Quartier Central des Affaires ». La Société estime que ces actifs présentent des rendements locatifs à long terme intéressants et peu risqués, notamment grâce à un risque de commercialisation faible. Par ailleurs, dans un objectif d'optimisation des charges et des éventuelles dépenses de rénovation ou de réhabilitation, le Groupe privilégie parmi les actifs décrits ci-avant, ceux détenus en pleine propriété et dont la surface est supérieure à 2.000 m². SIIC de Paris 8^{ème} 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'acquisition ou de cession sont ensuite présentés au Comité de Direction après consultation du Conseil d'administration et des membres du Comité d'audit.

3.2.2. 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 (FinAsset), et ce afin de suivre au mieux les éléments de vacance, de commercialisation des surfaces et de gestion des locataires en place.

Vacance

La Direction Gestion Immobilière et Locative met à jour périodiquement un état (panel locatif), qui recense notamment les locaux vacants ou qui le seront 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. A réception d'une notification de congé, la Direction de l'Asset Management en informe les autres services en vue d'une meilleure coordination. Un état des lieux de sortie est alors effectué par le Property Manager. Ensuite, le Service Gestion Immobilière réalise le décompte de fin de bail qui est vérifié par la Direction de l'Asset Management et la Direction Financière.

En collaboration avec la Direction Technique et la Direction de l'Asset Management, un plan prévisionnel à 5 ans est réalisé pour chaque actif. SIIC de Paris 8^{ème} peut ainsi anticiper l'échéance d'un bail non-renouvelé et prévoir au cas par cas, des travaux de rafraîchissement, d'embellissement ou de rénovation lourde lui permettant d'assurer 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 actuels et futurs. Ce dernier processus est concerté entre la Direction Technique et la Direction de l'Asset Management. Ces éventuels travaux permettent ainsi d'optimiser le montant du loyer et le positionnement de l'actif dans son marché.

Grâce au suivi locatif, SIIC de Paris 8^{ème} 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 en coordination avec le Directeur Général Délégué. 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

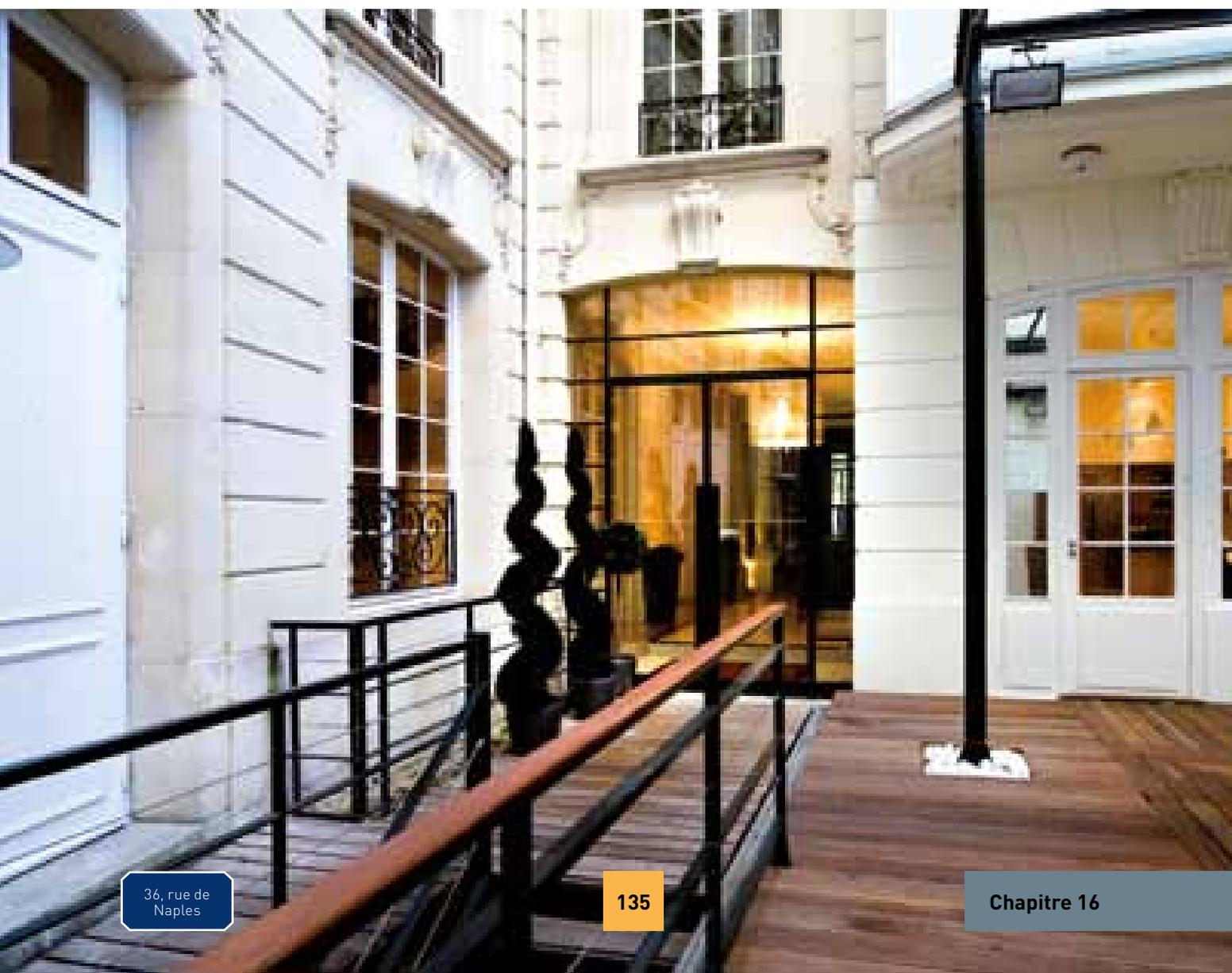
Le suivi des contrats de bail, assortis de sécurité financière, fait l'objet d'un contrôle formalisé qui permet des interventions très en amont des échéances.

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%.

Pour les locataires potentiels, lors de la phase de sélection, la Direction de l'Asset Management analyse les trois derniers bilans du candidat. La solvabilité de l'intéressé est également vérifiée via un outil de rating (Cofanet).

Bail

La Direction de l'Asset Management est en charge de la négociation des éléments accessoires aux baux (franchises de loyers, travaux, etc.) et rédige le contrat de bail. Un bail type est mis à sa disposition par le Service Juridique. Celui-ci est régulièrement modifié afin de prendre en compte l'évolution de la réglementation et de la jurisprudence. Certains baux significatifs peuvent également faire l'objet d'appels à experts et être rédigés par des avocats spécialisés en Droit Immobilier. Finalement, le bail est vérifié et signé par le Directeur Général Délégué, puis diffusé aux différents services pour une bonne coordination du Groupe.



3.2.3. 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^{ème}. La Direction Gestion Immobilière et Locative est en charge de la facturation des loyers et des charges et en collaboration avec la Direction Comptable & Reporting, suit les encaissements et les impayés.

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

Régime SIIC / Fiscalité / 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 et notamment SIIC de Paris 8^{ème}. Dans ce cadre, le Service Juridique est particulièrement alerte aux évolutions concernant le régime SIIC et ses impacts fiscaux.



3.2.4. INFORMATION FINANCIÈRE ET GESTION DES RISQUES FINANCIERS

Les principaux risques visés dans cette partie sont la liquidité et de financement, et 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^{ème} 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^{ème} 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.

4. 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^{ème} a décidé, sur proposition de son Président, d'adhérer au Code de gouvernement pour les valeurs moyennes et petites Middenext tel qu'il a été publié en décembre 2009.

Le Conseil a considéré 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.

A la date du présent Rapport du Président, SIIC de Paris 8^{ème} respecte l'ensemble des recommandations du Code Middenext et intègre dans les réflexions liées au contrôle interne l'ensemble des points de vigilance de ce Code.

En vue d'une meilleure application de l'ensemble des recommandations du Code de gouvernement Middenext, le Conseil d'administration de SIIC de Paris 8^{ème} a modifié son Règlement Intérieur en date du 23 février 2011.



5. 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. »

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

6.1. CONTENUS DANS LES STATUTS ET LE 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, et est fonction de l'assiduité des administrateurs et du temps qu'ils consacrent à leur fonction. »

6.2. RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES ACCORDÉS AUX MANDATAIRES SOCIAUX

Il est précisé qu'aucun administrateur de SIIC de Paris 8^{ème} n'a perçu, au cours des deux derniers exercices, de rémunération autre que des jetons de présence.

Suite à la proposition du Comité des Nominations et des Rémunérations réuni en date du 23 février 2011, le Conseil d'administration du 23 février 2011 a procédé à l'examen et l'approbation de la répartition des jetons de présence au titre de l'exercice 2011. Afin de prendre en compte la diminution du nombre de membres à la suite de la démission de Monsieur Cambier, le Conseil a retenu une enveloppe de 33.620 € pour l'exercice 2011.

Au cours de sa réunion du 23 février 2011, 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, intervienne dès que possible, et selon la répartition suivante :

Membres du Conseil d'administration et Censeurs	Jetons de présence du second semestre 2010 versés en 2011
Monsieur Ignacio Bayón Mariné	2.475 ¹
Monsieur Agustín González Sánchez	2.475 ¹
Monsieur Jaime Lloréns Coello	2.475 ¹
Les Assurances Mutuelles le Conservateur	2.475
REALIA BUSINESS SA	2.475
SIIC de Paris SA	2.475
Monsieur Matthieu Feffer	2.475
Monsieur Christian Cambier	2.475
Total	19.800

1. Montant versé à REALIA BUSINESS SA

Au cours de sa réunion du 27 juillet 2011, le Conseil a approuvé la nouvelle répartition des jetons de présence et proposé que la mise en paiement des jetons de présence pour le premier semestre 2011 intervienne dès que possible, selon la répartition suivante qui est effectuée prorata temporis :

Membres du Conseil d'administration et Censeurs	Jetons de présence du premier semestre 2011 versés en 2011
Monsieur Ignacio Bayón Maríné	2.475 ¹
Monsieur Iñigo Aldaz Barrera	1.780 ¹
Monsieur Agustín González Sánchez	1.780
Monsieur Jaime Lloréns Coello	695
Monsieur Jean-Marie Soubrier	1.780
Les Assurances Mutuelles le Conservateur	2.475
REALIA BUSINESS SA	695
SIIC de Paris SA	2.475
Monsieur Matthieu Feffer	2.475
Monsieur Christian Cambier	1.780
Total	18.410

Le Président indique toutefois, qu'à l'égard de deux membres seulement du Conseil d'administration dont la désignation a été proposée par REALIA BUSINESS SA, à savoir Messieurs Ignacio Bayon Marine et Inigo Aldaz Barrera, il a été décidé et approuvé à posteriori, en Comité de Nominations et de Rémunérations, à la demande de Messieurs Ignacio Bayón Maríné et Iñigo Aldaz Barrera, de reconduire pour 2011 les dispositions valables en 2010, aux termes desquelles les jetons de présence qui leur sont alloués au titre de l'exercice 2011 ne leur seront pas attribués mais reversés directement à REALIA BUSINESS SA.

Au cours de l'exercice 2011, les administrateurs, membres du Conseil d'administration ont perçu un montant global de 38.210 € soit un demi-jeton au titre du second semestre 2010 pour un montant de 19.800 € et un demi-jeton au titre du premier semestre 2011 pour un montant de 18.410 €.

Membres du Conseil d'administration et Censeurs	Jetons versés en 2011 (en euros)	Jetons versés en 2010 (en euros)
Monsieur Ignacio Bayón Maríné	0	0
Monsieur Agustín González Sánchez	1.780	0
Monsieur Jaime Lloréns Coello	695	0
Monsieur Jean-Marie Soubrier	1.780	0
Les Assurances Mutuelles le Conservateur	4.950	4.950
REALIA BUSINESS SA	14.850	19.800
Monsieur Iñigo Aldaz Barrera	0	0
SIIC de Paris SA	4.950	4.950
Monsieur Matthieu Feffer	4.950	4.950
Monsieur Christian Cambier	4.255	4.950
Total	38.210	39.600

1. Montant versé à REALIA BUSINESS SA

7. 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 2011 et aux Chapitres 9, 11, 14 et 15 du Rapport de Gestion 2011, qui contiennent les mêmes éléments d'informations.

Informations prévues par l'article L. 225-100-3	Référence du Document de Référence 2011	Référence du Rapport de Gestion 2011
La structure du capital de la société.	Chapitre 18 Paragraphe 18.1.	Chapitre 11 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 Paragraphe 21.2.3.	Chapitre 14 Paragraphe 14.2.3.
Les participations directes ou indirectes dans le capital de la société dont elle a connaissance en vertu des articles L. 233-7 et L. 233-12.	Chapitre 18 Paragraphe 18.1. et 18.1.2.	Chapitre 11 Paragraphe 11.1. et 11.1.2.
La liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux et la description de ceux-ci.	Chapitre 18 Paragraphe 18.2.	Chapitre 11 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. Paragraphe 17.3.	Chapitre 10. Paragraphe 10.3.
Les accords entre actionnaires dont la société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote.	Chapitre 18. Paragraphe 18.4.	Chapitre 11. 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. Paragraphe 21.2.2.	Chapitre 14. Paragraphe 14.2.2.
Les pouvoirs du conseil d'administration ou du directoire, en particulier l'émission ou le rachat d'actions.	Chapitre 21. Paragraphe 21.1.4. et 21.1.5.	Chapitre 14. Paragraphe 14.1.4. et 14.1.5.
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. Paragraphe 18.4.	Chapitre 11. 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. Paragraphe 15.1.3.	Chapitre 9. Paragraphe 9.1.3.



9, avenue
Percier

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^{ÈME}

SEREG

140, rue du Faubourg Saint Honoré
75008 Paris

DELOITTE

185, avenue Charles de Gaulle
92524 Neuilly sur Seine Cedex

Exercice clos le 31 décembre 2011

Aux Actionnaires,

SIIC de Paris SA

24, Place Vendôme

75001 PARIS

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société SIIC DE PARIS 8^{ème} et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président 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 2011.

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 du Code de commerce.

Fait à Paris et Neuilly-sur-Seine, le 29 février 2012

Les Commissaires aux Comptes

SEREG
Denis Vans Strien

Deloitte & Associés
Christophe Postel-Vinay



17

Chapitre 17

Salariés

17.1. Effectifs.....	146
17.2. Participations et stock options.....	146
17.3. Accord prévoyant une participation des salariés dans SIIC de Paris 8 ^{ème}	146

17.1. EFFECTIFS

Au 31 décembre 2011, la Société ne compte aucun salarié soit un effectif identique à l'effectif salarié du 31 décembre 2010.

SIIC de Paris 8^{ème} ne disposant pas de ressources suffisantes notamment en matière de personnel, pour l'exercice de son activité, elle a signé avec SIIC de Paris un contrat de prestation de services en date du 10 janvier 2008. Selon les termes de ce contrat de prestation de services, le prestataire soit SIIC de Paris, s'est engagé à fournir à SIIC de Paris 8^{ème} des prestations en matière 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^{ème}, cette méthode de calcul a été déterminée par un cabinet extérieur. Elle a entraîné pour SIIC de Paris 8^{ème} une charge de 533 K€ depuis 2007. Cette somme identique sur les cinq derniers exercices est à comparer aux coûts de structure de 541 K€ constatés au titre de l'exercice 2006, lorsque cette convention n'était pas en place.

17.2. PARTICIPATIONS ET STOCK OPTIONS

Les membres actuels du Conseil d'administration ne possèdent pas, directement ou indirectement, de titres de capital, de créances de la Société ou de valeurs mobilières donnant accès à terme au capital de SIIC de Paris 8^{ème} en dehors des actions nécessaires à l'exercice de leur mandat d'administrateur. En conséquence, aucune opération n'a été réalisée sur les titres de la Société par les dirigeants de celle-ci. Les participations actuelles des dirigeants et membres du Conseil d'administration sont détaillées au paragraphe 14.1.3. « *Mandats et fonctions des administrateurs* ». Aucune opération n'a été réalisée en 2010 et 2011 sur les titres de la Société par ses dirigeants ou ses administrateurs.

Il est également précisé qu'aucune action gratuite, option de souscription ou d'achat d'action, ni aucune action de performance, portant sur des actions SIIC de Paris 8^{ème}, n'a été attribuée aux administrateurs ou aux dirigeants de la Société au cours des exercices 2010 et 2011.

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

Il est rappelé à titre indicatif, que l'effectif salarié de la Société est nul au 31 décembre 2011. Aucun accord ne prévoit de participations des salariés dans SIIC de Paris 8^{ème}.

Au cours de l'exercice 2011, le Conseil d'administration n'a pas été informé de l'attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions par les sociétés liées (au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce) aux mandataires sociaux ou salariés de SIIC de Paris 8^{ème}, à raison des fonctions qu'ils exercent dans la Société.



18

Chapitre 18

Principaux actionnaires

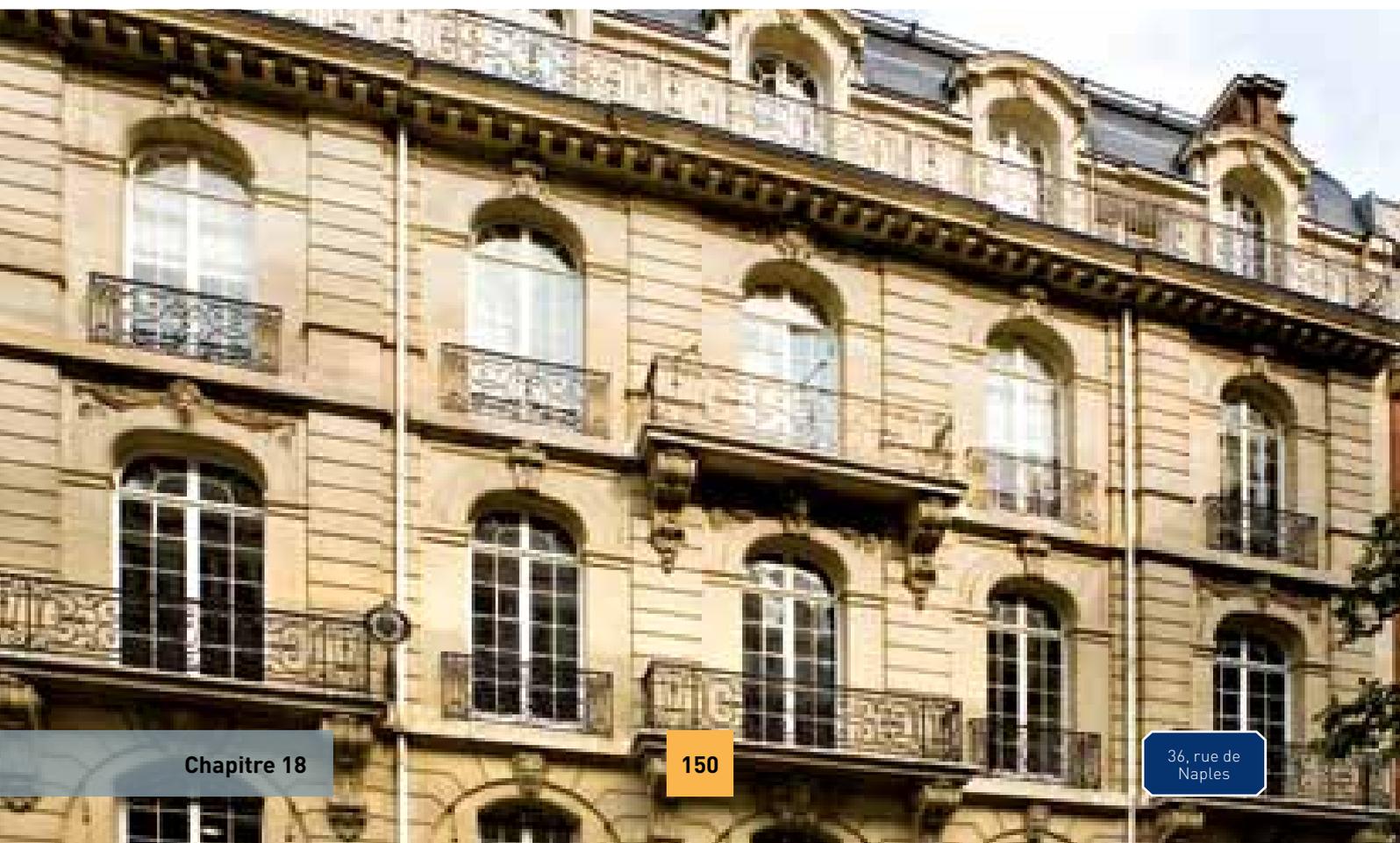
18.1. Répartition du capital	150
18.1.1. Opérations sur le capital.....	151
18.1.2. Déclarations de franchissement de seuil au cours des 3 derniers exercices.....	151
18.2. Droits de vote des principaux actionnaires	152
18.3. Détention ou contrôle de SIIC de Paris 8^{ème}	152
18.4. Accord pouvant entraîner un changement de contrôle	152

18.1. RÉPARTITION DU CAPITAL

Au 31 décembre 2011, la Société comptait 193 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 39. Récapitulatif des principaux actionnaires de SIIC de Paris 8^{ème}

Actionnaires	Situation au 31/12/2011			Situation au 31/12/2010			Situation au 31/12/2009		
	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	9.064.421	90,64 %	91,30 %	8.779.895	87,80 %	91,01 %	8.199.870	82,00 %	82,50 %
Prigest - FCP Valfrance	154.225	1,54 %	1,55 %	0	0,00 %	0,00 %	572.226	5,72 %	5,76 %
Les Assurances Mutuelles Le Conservateur	505.000	5,05 %	5,09 %	505.000	5,05 %	5,23 %	505.000	5,05 %	5,08 %
Total	9.723.646	97,24 %	97,94 %	9.284.895	92,85 %	96,25 %	9.277.096	92,77 %	93,34 %
Auto-détention	72.195	0,72 %	0,73 %	353.041	3,53 %	0,00 %	60.487	0,60 %	0,00 %
Actionnariat salariés	0	0,00 %	0,00 %	0	0,00 %	0,00 %	0	0,00 %	0,00 %
Administrateurs (hors SIIC de Paris et Assurances Mutuelles Le Conservateur)	35	0,00 %	0,00 %	100	0,00 %	0,00 %	100	0,00 %	0,00 %
Flottant	204.124	2,04 %	2,06 %	361.964	3,62 %	3,75 %	662.317	6,62 %	6,66 %
Total	10.000.000	100,00 %	100,00 %	10.000.000	100,00 %	100,00 %	10.000.000	100,00 %	100,00 %



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^{ème} n'a pas connu, de manière directe, de mouvements significatifs.

Le 4 mai 2011, SIIC de Paris a conclu avec ODDO un contrat portant sur l'acquisition de 284.481 titres de SIIC de Paris 8^{ème} sur la base d'un prix moyen compris entre 11,23 € et 11,24 € par action. A l'issue de cette transaction, SIIC de Paris a porté sa participation au capital de SIIC de Paris 8^{ème} de 87,8 % à 90,6 % par la détention de 9.064.376 titres.

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

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

AUTOCONTRÔLE ET PROGRAMME DE RACHAT D' ACTIONS

Dans le cadre du contrat de liquidité animé par ODDO Corporate Finance, au 31 décembre 2011, SIIC de Paris 8^{ème} détient 9.729 de ses propres actions.

Il est rappelé que les 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.

Le détail concernant les actions propres et le programme de rachat d'action est donné au 14.1.3 « *Autodétention* ».

18.1.2. DÉCLARATIONS DE FRANCHISSEMENT DE SEUIL AU COURS DES 3 DERNIERS EXERCICES

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

Table 40. 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
211C0634	10/05/2011	06/05/2011	non	Franchissement à la hausse	90%	Acquisitions hors marché	SIIC de Paris	9.064.376	90,64 %
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^{ème}. Il est également indiqué, que les principaux actionnaires de SIIC de Paris 8^{ème}, ne disposent pas de droits de vote différents.

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

Ce point est traité au paragraphe 4.4.1. « *Risques liés à l'influence exercée sur la société par son actionnaire de référence* » du présent document de référence.

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 2011.

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.



19

Chapitre 19

Opérations avec des apparentés

Est considérée comme entreprise liée SIIC de Paris SA qui détient 90,64 % de SIIC de Paris 8^{ème} au 31 décembre 2011.

Les opérations significatives avec cette partie liée qui se sont déroulées au cours de l'année 2011 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^{ème} à SIIC de Paris conformément à la décision de son Conseil d'administration dans sa séance du 21 juin 2010. Le montant de 7 millions d'euros a été intégralement remboursé par SIIC de Paris sur la période ;
- 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^{ème} et dont les termes ont été décidés par le Conseil d'administration de la Société dans sa réunion du 19 octobre 2007.

Les éléments concernant les entreprises liées sont présentés en Note 9 des notes et annexes.

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

SEREG

140, rue du Faubourg Saint Honoré
75008 Paris

DELOITTE

185, avenue Charles de Gaulle
92524 Neuilly sur Seine Cedex

Exercice clos le 31 décembre 2011

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 R. 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

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

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle 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

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisés au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-38 du code de commerce.

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.

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^{ème} SA et SIIC de Paris SA ; SIIC de Paris SA, actionnaire majoritaire de SIIC de Paris 8^{ème} SA.

I) Contrat de prêt avec la société SIIC de Paris

Nature et modalités :

Lors de sa réunion du 21 juin 2010, votre conseil d'administration a autorisé un prêt à SIIC de Paris SA d'un montant de 7 000 000 €, remboursé le 30 juin 2011. Le montant de ce prêt a été porté à 17 000 000 € par voie d'avenant en date du 19 novembre 2010, les 10 000 000 € supplémentaires étant remboursables le 30 juin 2013. La rémunération est calculée sur la base de Euribor 3 mois + 2,25 %. Le prêt a généré au cours de l'exercice 2011 une somme de 473 382,97 € de produits financiers.

II) Convention de compte courant avec la société SIIC de Paris 8^{ème} SA

Nature et modalités :

Votre conseil d'administration, réuni en date du 23 juillet 2007, a autorisé la convention de compte courant d'associés entre SIIC de Paris 8^{ème} SA et SIIC de Paris SA. Cette convention prévoit que les avances en compte courant effectuées par SIIC de Paris 8^{ème} 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^{ème} SA à SIIC de Paris SA est nul au 31 décembre 2011. Le compte courant valable entre SIIC de Paris 8^{ème} SA et SIIC de Paris n'a pas généré de produits financiers au cours de l'exercice 2011.

III) Convention de prestation de services avec la société SIIC de Paris 8^{ème} SA

Nature et modalités :

Votre conseil d'administration, réuni en date du 23 juillet 2007, a autorisé la convention de prestation de services entre SIIC de Paris 8^{ème} SA et SIIC de Paris SA. Cette convention prévoit 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^{ème} SA.

Au titre de l'exercice 2010, SIIC de Paris SA a facturé à SIIC de Paris 8^{ème} SA un montant de 533.000 € dans le cadre de cette convention de prestation de services.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 29 février 2012

Les Commissaires aux Comptes

SEREG
Denis Vans Strien

Deloitte & Associés
Christophe Postel-Vinay



20

Chapitre 20

Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de SIIC de PARIS 8^{ème}

20.1. Informations financières historiques	160
20.1.1. Bilan	160
20.1.2. Compte de résultat.....	162
20.1.3. Etat indiquant les variations de capitaux propres.....	163
20.1.4. Règles et méthodes comptables, annexes v et notes explicatives	163
20.2. Vérification des informations financières historiques	181
20.3. Politique de distribution des dividendes	182
20.3.1. Affectation du résultat	182
20.3.2. Dividendes des 5 derniers exercices	183
20.4. Procédures judiciaires et d'arbitrage	183
20.5. Changements significatifs de la situation financière	183

20.1. INFORMATIONS FINANCIÈRES HISTORIQUES

20.1.1. BILAN

SIIC DE PARIS 8 ^{ème} - BILAN ACTIF AU 31 DECEMBRE 2011		
<i>(En milliers d'euros)</i>		
	31/12/2011	31/12/2010
ACTIF IMMOBILISE	78 066	80 796
Immobilisations d'exploitation	-	-
Immobilisations corporelles	78 066	80 796
<i>Immobilisations de location simple</i>	68 066	70 796
Immobilisations	68 051	70 795
Immobilisations en cours	15	-
Parts et prêts dans des SCI	-	-
<i>Immobilisations financières</i>	10 000	10 000
Parts et prêts dans les SCI	-	-
Autres immobilisations financières	10 000	10 000
ACTIF CIRCULANT	4 139	13 627
Avances et acomptes	-	280
Créances d'exploitation	2 050	9 272
<i>Créances de location simple</i>	1 803	1 925
Créances de location simple	1 716	1 870
Créances douteuses	87	55
<i>Débiteurs divers</i>	247	7 347
Etat	48	38
Compte courant SIIC de Paris	-	-
Autres créances diverses	199	7 309
Valeurs mobilières de placement	-	-
Disponibilités	1 254	182
Actions propres	743	3 882
Charges constatées d'avance	25	11
Charges à répartir sur plusieurs exercices	67	-
TOTAL ACTIF	82 205	94 422



39, avenue
Pierre 1^{er} de
Serbie

SIIC DE PARIS 8^{ème} - BILAN PASSIF AU 31 DECEMBRE 2011		
<i>(En milliers d'euros)</i>		
	31/12/2011	31/12/2010
FONDS PROPRES (y compris résultat)	59 067	50 828
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	14 060	13 983
Sous Total Fonds propres hors résultat	47 550	47 473
Acompte sur dividendes	-	-
Résultat de l'exercice en cours	11 517	3 354
Provisions pour risques et charges	68	-
Provisions pour risques	68	-
Provisions pour charges	-	-
Dettes et comptes de régularisation	23 070	43 595
Dettes	21 333	41 679
Emprunts et dettes financières	19 485	37 818
Dépôts de garantie	1 206	1 488
Dettes fournisseurs	210	229
Dettes sur immobilisations	-	-
Dettes fiscales et sociales	418	2 124
Autres dettes	15	20
Comptes de régularisation	1 737	1 916
Produits constatés d'avance	1 737	1 916
TOTAL PASSIF	82 205	94 422

20.1.2. COMPTE DE RÉSULTAT

SIIC DE PARIS 8ème - COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2011		
<i>(En milliers d'euros)</i>		
	31/12/2011	31/12/2010
PRODUITS D'EXPLOITATION	8 425	8 761
Produits sur opérations de location simple	8 425	8 742
Loyers nets	7 028	6 881
Charges refacturées	1 277	1 280
Autres produits	51	32
Reprises de provisions sur créances douteuses	68	549
Autres reprises de provisions pour risques et charges	-	16
Autres produits d'exploitation	-	3
CHARGES D'EXPLOITATION	3 710	3 495
Charges sur opérations de location simple	2 664	2 675
Charges refacturables	1 343	1 235
Charges non refacturables	111	-22
Autres charges	75	97
Charges sur créances douteuses	240	457
Dotations aux amortissements et provisions	895	907
Autres dotations de provisions pour risques et charges	68	-
Charges générales d'exploitation	979	820
Autres frais administratifs	353	211
Impôts, taxes et versements assimilés	26	20
Dotations aux amortissements et provisions	33	16
Management fees versés	533	533
Jetons de présence versés	33	40
Autres charges d'exploitation	-	-
RESULTAT D'EXPLOITATION	4 715	5 266
PRODUITS FINANCIERS	509	150
Intérêts & produits assimilés	473	115
Produits nets sur cessions de VMP	36	35
CHARGES FINANCIERES	762	393
Intérêts & charges assimilées	762	393
Charges nettes sur cession de titres	-	-
RESULTAT FINANCIER	-253	-243
PRODUITS EXCEPTIONNELS	9 042	-
Produits de cessions d'immeubles de placement	9 000	-
Autres produits exceptionnels	42	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES	1 987	-
Charges sur cessions d'immeubles de placement	1 987	-
Autres charges exceptionnelles	-	-
RESULTAT EXCEPTIONNEL	7 055	-
RESULTAT AVANT IMPOT	11 517	5 023
Impôt sur les bénéfices	-	1 669
RESULTAT NET DE LA PERIODE	11 517	3 354

20.1.3. ETAT INDIQUANT LES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES

L'état indiquant les variations de capitaux propres est présenté en Note 12 - Evolution des capitaux propres - en page 182 du présent document de référence

20.1.4. RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES, ANNEXES ET NOTES EXPLICATIVES

Cette annexe comporte les éléments d'information complémentaire au bilan et au compte de résultat de la société anonyme SIIC de Paris 8^{ème}, de la période allant du 1^{er} janvier au 31 décembre 2011.

A la clôture, le capital social de SIIC de Paris 8^{ème} 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 le compte de résultat se caractérisent par les données suivantes (en milliers d'euros) :

- Total du bilan	82 205 K€
- Chiffre d'affaires	8 306 K€
- Résultat net comptable	11 517 K€

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

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

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

La Société SIIC de Paris 8^{ème} SA est consolidée par intégration globale dans les comptes de SIIC de Paris SA qui établit des comptes consolidés au 31 décembre 2011.

A. FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

A. 1. EVOLUTION DE L'ACTIONNARIAT DE SIIC DE PARIS 8^{ÈME}

Le 4 mai 2011, SIIC de Paris SA a conclu avec ODDO un contrat portant sur l'acquisition de 284.481 titres de SIIC de Paris 8^{ème} sur la base d'un prix moyen compris entre 11,23 € et 11,24 € par action. A l'issue de cette transaction, SIIC de Paris a porté sa participation au capital de SIIC de Paris 8^{ème} de 87,8 à 90,6% par la détention de 9.064.376 titres.

A. 2. DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

Le Conseil d'administration de SIIC de Paris 8^{ème} du 23 février 2011 a proposé à l'Assemblée Générale Annuelle du 10 mai 2011, qui l'a accepté, de distribuer un dividende de 3.300 K€, soit 0,33 € par action au titre de l'exercice 2010. Ainsi le versement a été effectué le 20 mai 2011 selon les délibérations de l'Assemblée Générale Annuelle.

A. 3. CESSIION D'IMMEUBLE DE PLACEMENT

SIIC de Paris 8^{ème} a procédé le 30 juin 2011 à la cession de l'immeuble situé 12 boulevard Maiesherbes à Paris 8^{ème} pour un montant de 9.000 K€ net vendeur. Ce prix se situe très légèrement au-dessus de la valeur d'expertise du 31 décembre 2010. La plus-value dégagée dans les comptes par cette opération s'établit à 7.013 K€.

B. REGLES ET METHODES COMPTABLES

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

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

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

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

Les comptes annuels sont présentés en milliers d'euros et les notes annexes en euros.

B. 1. IMMOBILISATIONS D'EXPLOITATION

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

- 3 ans pour le matériel informatique ;
- 5 ans pour le matériel de transport ;
- 9 ans pour le matériel et mobilier de bureau ;
- 25 ans pour les agencements de bureau.

Les logiciels informatiques sont amortis sur 12 mois.

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

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

	<u>Durée d'amortissement</u>
Gros œuvre	46 ans à 90 ans selon la nature de l'immeuble
Façades et 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^{ème} SA fait l'objet d'expertises indépendantes ; ainsi la société apprécie l'existence d'indices montrant qu'un actif a pu perdre de sa valeur. Aussi, une dépréciation pour perte de valeur peut être comptabilisée en résultat, tout comme la reprise, le cas échéant.

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

B. 3. IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES – PLACEMENTS ET PARTICIPATIONS

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

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

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

B. 4. CRÉANCES

- Créances 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. FISCALITE

- Régime SIIC :

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

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

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

Le secteur taxable comprend toutes les autres opérations.

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

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

La loi de Finance rectificative pour 2006 (loi 2006-1771 publiée le 31 décembre 2006) applicable au 1^{er} janvier 2007, prévoyait également, que le capital des SIIC ne pouvait être détenu à plus de 60% par un ou plusieurs actionnaires agissant de concert. Toutefois, cette limitation ne s'applique pas à la fraction de capital d'une SIIC détenue par autre SIIC. Cette disposition était applicable au 1^{er} janvier 2010 pour les sociétés ayant opté pour le régime SIIC avant le 1^{er} janvier 2007 et à effet immédiat pour les sociétés optant à compter du 1^{er} janvier 2007.

Le Conseil d'administration de REALIA PATRIMONIO SLU, dans sa réunion du 29 décembre 2009, avait décidé de reporter au 31 décembre 2010 la réduction de sa participation au capital de SIIC de Paris en dessous du seuil de 60% dans l'attente d'une amélioration des conditions de marché. Il en a résulté pour SIIC de Paris, et pour SIIC de Paris 8^{ème}, une suspension du régime SIIC pour l'exercice 2010 et une taxation à l'impôt sur les sociétés au conditions de droit commun au taux de 34.43% pour l'exercice 2010.

Du fait de la prise de participation, le 27 décembre 2010, par SFL de 30% du capital de SIIC de Paris, celle-ci, et par voie de conséquence SIIC de Paris 8^{ème}, a recouvré le statut SIIC à compter du 1^{er} janvier 2011. En vertu de l'article 219 IV du Code Général des Impôts, le calcul d'une exit tax au taux de 19% a été effectué au 31 décembre 2010 sur la base des plus-values acquises au cours de l'exercice 2010.

- Prélèvement de 20% :

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

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 bénéficiaire.

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.

- 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 78.829 K€.

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

D. 2. IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Au 31 décembre 2011, ce poste est constitué du prêt de 10.000 K€ à échéance du 30 juin 2013 consenti par SIIC de Paris 8^{ème} à SIIC de Paris le 19 novembre 2010, augmenté des intérêts courus soit 97 K€.

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 1.803 K€ concernent essentiellement les loyers du 1^{er} trimestre 2012.

La provision sur créances douteuses s'élève à 627 K€ au 31 décembre 2011 et porte essentiellement sur un litige commercial avec les locataires de l'immeuble situé 142 Boulevard Haussmann à Paris 8^{ème}. Ce litige est en cours de jugement.

- Autres créances :

Au 31 décembre 2011, ce poste est constitué du fond de roulement alloué à BNP Paribas REPM, le gestionnaire technique des immeubles du patrimoine pour 98 K€.

Les créances sur l'Etat, s'élevant à 48 K€, se composent essentiellement de la TVA sur factures non parvenues pour 33 K€ et un acompte sur l'impôt de sociétés de 15 K€.

D. 4. VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

Au 31 décembre 2011, SIIC de Paris 8^{ème} ne détient plus de VMP en portefeuille. La plus-value sur VMP autres que titres auto-détenus, enregistrée sur l'année est de 14 K€.

D. 5. DISPONIBILITÉS

Les disponibilités au 31 décembre 2011 s'élèvent à 1.254 K€ contre 182 K€ au 31 décembre 2010.

D. 6. 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 du 10 mai 2011, dans sa onzième 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 646.959 titres à la date du 10 mai 2011.

La société détient, au 31 décembre 2011, 72.195 actions acquises pour 743 K€. Elles sont comptabilisées en VMP au prix moyen d'acquisition de 10,30 €. Leur valeur boursière à la même date, s'élève à 754 K€, le cours de clôture moyen du mois de décembre 2011 étant de 10,45 €.

Au cours de la période, la Société a procédé à l'achat de 7.381 titres pour un montant total de 77 K€ et à la vente de 288.227 de ces mêmes titres pour un montant total de 3.238 K€. Comme détaillé au paragraphe A – *Faits significatifs de l'exercice*, 284.481 titres de SIIC de Paris 8^{ème} ont été acquis par SIIC de Paris. Les plus-values constatées dans les comptes sur les cessions de titres auto-détenus s'élèvent à 22 K€ à la fin de l'année.

Le 25 juillet 2005, SIIC de Paris 8^{ème} avait confié à ODDO, en vue de l'animation du cours du titre, un contrat de liquidités qui a fait l'objet d'un avenant le 03 décembre 2008 destiné à augmenter les moyens de l'animateur pour un montant de 80 K€ en espèces. Au 31 décembre 2011, les moyens alloués à ce contrat de liquidités s'élevaient à 9.729 titres et 71 K€ en espèces.

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 59.067 K€ contre 50.828 K€ à l'ouverture.

Dans sa quatrième résolution, l'Assemblée Générale du 10 mai 2011 a constaté et approuvé un résultat de 3.354 K€ au titre de l'exercice 2010. Compte tenu du report à nouveau au 31 décembre 2010 de 13.984 K€, le bénéfice distribuable s'est élevé à 17.338 K€.

Suite à la décision de distribuer un dividende de 0.33 € par action, qui représente un montant total de 3.300 K€, il a été affecté au compte de Report à nouveau la somme de 14.038 K€. Après réintégration dans les capitaux propres de la partie non versée du dividende correspondant aux actions détenues en autocontrôle, le report à nouveau constaté au 30 juin 2011 s'établit à 14.060 K€.

Le paiement effectif du dividende 2010 est intervenu le 20 mai 2011.

E. 2. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

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

Au 31 décembre 2011, la provision pour charges de 68 K€ porte sur l'indemnité d'éviction accordé par le Tribunal de Grande Instance à l'ancien locataire de l'immeuble situé au 9 avenue Percier, S.A.S Byron Gestion, le 6 décembre 2011.

Toutefois, le principe du droit à indemnité d'éviction reste contestable et peut faire l'objet d'un appel. L'appel sera fait par SIIC de Paris 8^{ème} dans le mois qui suit la signification du jugement qui n'a pas encore eu lieu à ce jour.

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 2011 de 19.485 K€ est composé de 3 prêts long terme consentis par EuroHypo et garantis par des sûretés réelles, ainsi que d'un tirage de 1.000 K€ de la ligne de crédit de 20 M€ autorisée par la Banque Palatine.

Il est à noter que la Société a remboursé sur la période 634 K€ à EuroHypo au titre des amortissements trimestriels contractuels. De même, suite à la vente de l'immeuble situé 12 boulevard Malesherbes, elle a procédé au remboursement auprès d'EuroHypo de la somme de 1.207 K€ en amortissement définitif du prêt consenti initialement par cette dernière pour le financement de l'acquisition de cet actif.

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 la TVA collectée pour 367 K€.

E. 4. PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

Les produits constatés d'avance de 1.737 K€ présentés en Note 6, sont composés des loyers et charges facturés au titre du premier trimestre 2012.

F. NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

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

Le chiffre d'affaires de 8.306 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 2010 qui s'élevait à 8.161 K€. Cette augmentation sensible s'explique essentiellement par la reprise à la hausse des taux d'indexation pour les deux premiers trimestres de 2011, mais également par la facturation des arriérés de loyers du locataire principal de l'immeuble situé 12 boulevard Malesherbes.

Les charges sur opérations de location simple augmentent de près de 2%. Cette augmentation est principalement due à l'augmentation des charges refacturables et à l'augmentation de coûts de structure, ce qui s'explique par la présence de certains frais et honoraires juridiques et fiscaux non-récurrents liés à des consultations spécifiques.

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

F. 2. RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier s'établit à (253) K€ au 31 décembre 2011 contre (243) K€ au 31 décembre 2010.

En dépit de la forte hausse des frais financiers liés à l'utilisation de la ligne de crédit Palatine et à la hausse des taux d'intérêts, le résultat financier diminue seulement de 4% du fait de la constatation de produits financiers pour 473 K€ résultants de l'emprunt de 10 M€ consenti par SIIC de Paris 8^{ème} à SIIC de Paris.

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

F. 3. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Le résultat exceptionnel de 7.055 K€ provient essentiellement de la cession pour 9.000 K€ de l'immeuble situé 12 boulevard Malesherbes qui a généré une plus-value dans les comptes de 7.013 K€, comme indiqué au paragraphe A – 3 – *Cession d'immeuble de placement*.

F. 4. RÉSULTAT FISCAL – IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

Du fait de la réintégration dans le régime SIIC au 1^{er} janvier 2011, la Société est de nouveau soumise au calcul d'un résultat fiscal distinguant un secteur exonéré et un secteur taxable.

Au 31 décembre 2011, le résultat fiscal s'élève à 10.148 K€ dont 10.309 K€ proviennent du secteur exonéré, le secteur taxable étant en déficit de 161 K€.

La Société a versé un acompte d'impôt sur les sociétés au titre l'année 2011 de 15K€ qui sera remboursé lors de la liquidation de l'impôt sur les sociétés.

L'obligation de distribution totale s'élève à 6.992 K€ se décomposant comme suit :

Secteur «Locations»	Distribution à 85%	4.461 K€
Secteur «Plus-values de cession»	Distribution à 50%	2.530 K€
Secteur «Dividendes»	Distribution à 100%	0 K€

Le montant de 2.530 K€ affecté au secteur plus-value provient de l'obligation de distribution relative à la cession de l'immeuble 12 boulevard Malesherbes intervenue le 30 juin.

G. AUTRES RENSEIGNEMENTS

G. 1. EFFECTIFS ET RÉMUNÉRATIONS

L'effectif de SIIC de Paris 8^{ème} est nul au 31 décembre 2011.

Les sommes allouées aux organes d'administration comprennent exclusivement les jetons de présence pour un montant de 38,2 K€, qui représentent le versement au titre du second semestre 2010 et du premier semestre 2011.

G. 2. ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les engagements hors bilan donnés sont constitués exclusivement des garanties hypothécaires consenties auprès des établissements de crédit pour 11 936 K€.

Les engagements hors bilan reçus sont constitués exclusivement du solde non utilisé du crédit moyen terme de 20 M€ consenti par Banque Palatine.

Les engagements hors bilan sont détaillés en Note 13.

G. 3. FAITS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

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

G. 4. NOTE CONCERNANT LES ENTREPRISES LIÉES

Est considérée comme entreprise liée SIIC de Paris SA qui détient 90,64% de SIIC de Paris 8^{ème} au 31 décembre 2011.

Les opérations significatives avec cette partie liée qui se sont déroulées au cours de l'année 2011 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^{ème} à SIIC de Paris conformément à la décision de son Conseil d'administration dans sa séance du 21 juin 2010. Le montant de 7 millions d'euros a été intégralement remboursé par SIIC de Paris sur la période ;
- 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^{ème} et dont les termes ont été décidés par le Conseil d'administration de la Société dans sa réunion du 19 octobre 2007.

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

G. 5. RENSEIGNEMENTS SUR LES FILIALES ET PARTICIPATIONS

SIIC de Paris 8^{ème} ne détient aucune filiale au 31 décembre 2011. Les renseignements sur les participations dans les SCI Vendôme Casanova et 36 rue de Naples, se trouvent en Note 18.

G. 6. LITIGES EN COURS

Le principal litige de la Société au 31 décembre 2011, porte sur les deux locataires de l'immeuble situé 142 boulevard Haussmann. L'un d'entre eux, l'étude notariale Lasaygues preneur à bail de 886 m² sur les 2.101 que

compte l'immeuble, a assigné la Société en nullité de bail au motif qu'il subsiste au rez-de-chaussée une surface d'habitation de 28 m², l'indemnisation subséquente dont il fait la demande s'élève à 2.903 K€. La surface dont il est question est l'ancienne loge de gardien, dont la destination n'avait pas été modifiée.

La Société a effectué toute diligence auprès de la Mairie de Paris en vue de régulariser définitivement cette situation et a procédé, pour 75 K€, à un échange de commercialité qui a abouti au troisième trimestre 2010.

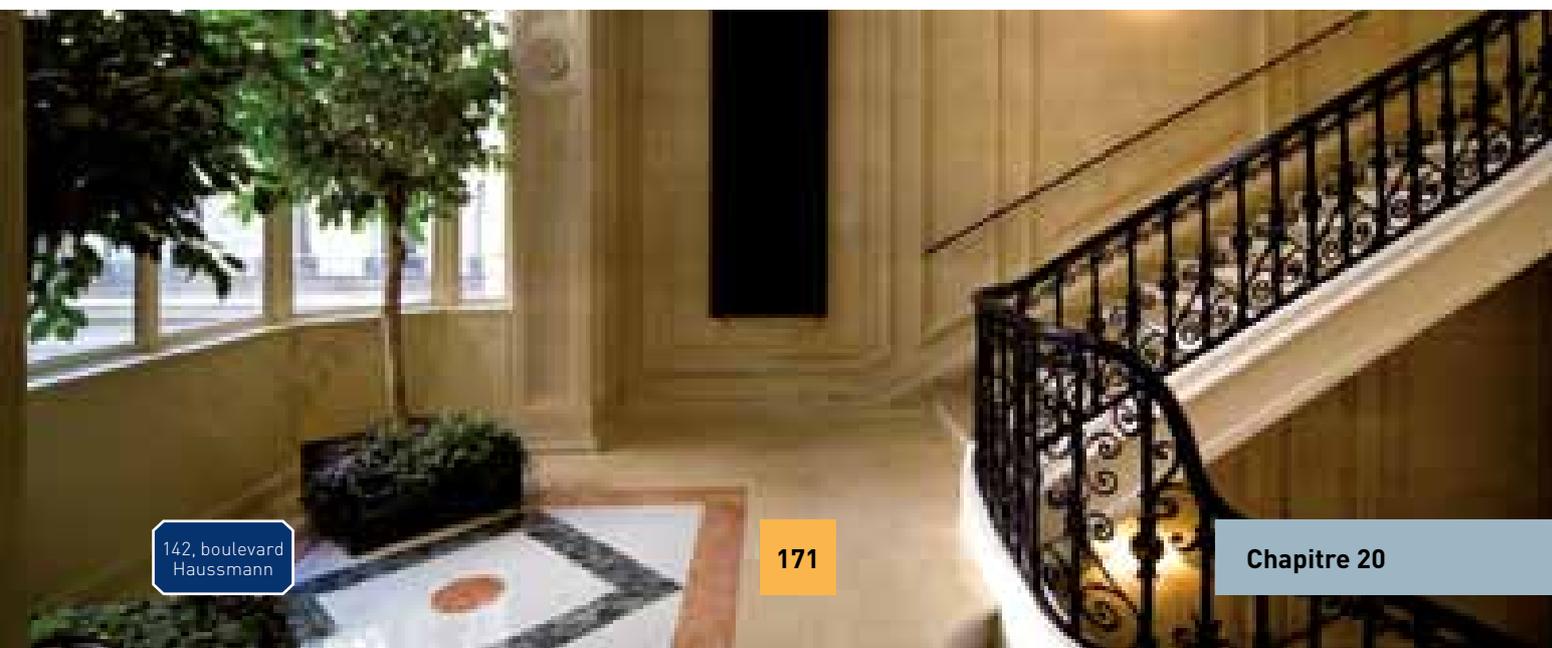
L'affaire est pendante devant le TGI de Paris et le délibéré est prévu le premier trimestre 2012.

L'autre locataire de cet immeuble, la société SPGP, a assigné SIIC de Paris 8^{ème} en raison des dysfonctionnements du système de ventilation, les demandes s'élèvent à 1.000 K€. Le juge a nommé un expert, afin de déterminer les désordres allégués par le locataire ; l'expert a évoqué des travaux à réaliser pour un montant de 305 K€ qui seront repartis en fonction de leur nature et du rôle des intervenants. Les travaux préconisés devraient être exécutés au premier trimestre 2012. La Société n'a pas établi de provision pour risques et charges car les travaux sont de nature immobilisable.

Un autre litige sur un ancien locataire de l'immeuble situé au 9, de la rue Percier a été jugé et provisionné. Voir E-2 Provision pour risques et charges.

G. 7. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

HONORAIRES DES CONTRÔLEURS LEGAUX DES COMPTES SIIC DE PARIS							31 Decembre 2011	
	SEREG				DELOITTE			
	Montant (€ HT)		%		Montant (€ HT)		%	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Audit	15 000	15 000	100,0%	100,0%	15 000	15 000	100,0%	100,0%
Dont Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels	15 000	15 000	100,0%	100,0%	15 000	15 000	100,0%	100,0%
Dont Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes			0,0%	0,0%			0,0%	0,0%
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement			0,0%	0,0%			0,0%	0,0%
Dont Juridique, fiscal, social			0,0%	0,0%			0,0%	0,0%
Dont Autres			0,0%	0,0%			0,0%	0,0%
TOTAL	15 000	15 000	100,0%	100,0%	15 000	15 000	100,0%	100,0%



NOTES EXPLICATIVES AUX COMPTES ANNUELS

NOTE 1 - EVOLUTION DES IMMOBILISATIONS - AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS							
<i>(Montants en euros)</i>							
Evolution des Immobilisations brutes	31/12/2010	Travaux immobilisés	Acquisitions	Mises au rebut	Cessions	Transferts	31/12/2011
Immobilisations de location simple	81 120 235	-	148 141	-	-2 439 184	-	78 829 192
Terrains	44 008 553				-1 154 996		42 853 557
Constructions	33 630 308		50 605		-1 143 368	82 500	32 620 046
Frais d'acquisition	2 719 002				-140 821		2 578 181
Concession parkings Percier	762 245						762 245
Immobilisations en cours	-		97 536			-82 500	15 036
Parts dans les SCI	127						127
Immobilisations d'exploitation	-	-	-	-	-	-	-
Immobilisation d'exploitation	-						-
	81 120 235	-	148 141	-	-2 439 184	-	78 829 192
Evolution des amortissements et provisions	31/12/2010	Dotations	Reprises	Mises au rebut	Cessions	Virements de compte à compte	31/12/2011
Location simple	10 324 625	895 455	-	-	-456 702	-	10 763 377
Constructions	7 145 746	855 347			-315 882		7 685 212
Frais d'acquisition	2 719 002				-140 821		2 578 181
Provisions pour dépréciation d'immeuble	-						-
Concession parkings Percier	459 877	40 108					499 984
Exploitation	-	-	-	-	-	-	-
Amortissements	-						-
Provisions	-						-
	10 324 625	895 455	-	-	-456 702	-	10 763 377

NOTE 2 - IMMOBILISATIONS DE LOCATION SIMPLE

(Montants en euros)

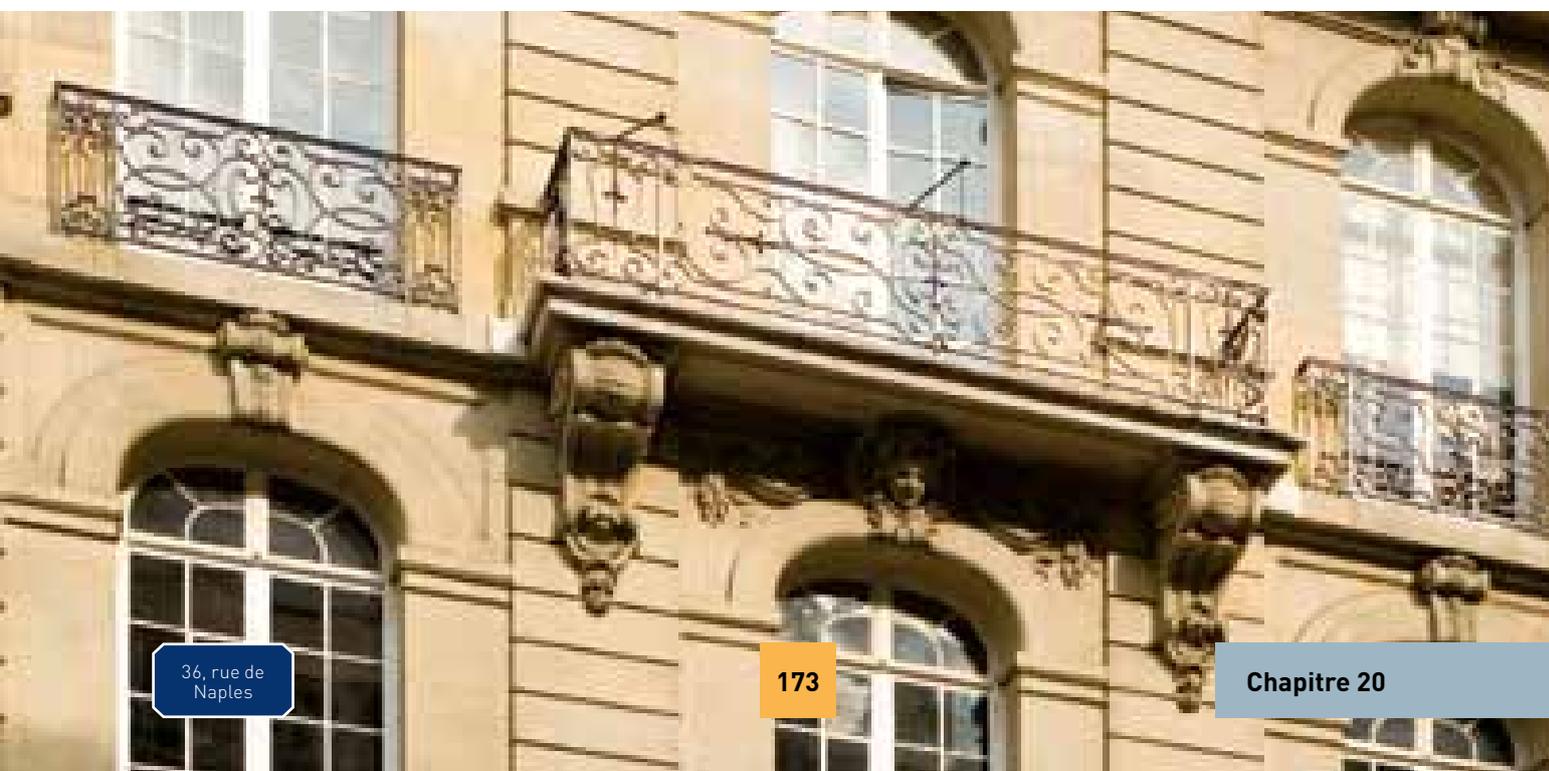
	31/12/2011	31/12/2010
Immobilisation de location simple au travers de SCI	140	138
Parts dans des SCI	127	127
Résultat bénéficiaire	13	11
Prêts aux SCI	-	-
Créances rattachées	-	-
Immobilisation de location simple	69 868 418	72 720 340
Immobilisations en location	68 050 652	70 795 483
Frais d'acquisition	-	-
Immobilisations en cours	15 036	-
Créances rattachées	1 715 744	1 869 722
Créances douteuses nettes	86 987	55 135
TOTAL	69 868 558	72 720 478

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

NOTE 3 - IMMOBILISATIONS D'EXPLOITATION

(Montants en euros)

	31/12/2011	31/12/2010
Immobilisations incorporelles	-	-
Immobilisations corporelles	-	-
Amortissements immobilisations incorporelles	-	-
Amortissements immobilisations corporelles	-	-
TOTAL	-	-



NOTE 4 - EVOLUTION DES CREANCES		
<i>(Montants en euros)</i>		
	31/12/2011	31/12/2010
Créances de location Simple	1 802 731	1 924 857
Créances clients	1 715 744	1 869 722
dont produits à recevoir	-	-
Créances douteuses	714 067	510 960
Provisions	-627 080	-455 825
Créances douteuses nettes	86 987	55 135
TOTAL	1 802 731	1 924 857

NOTE 5 - EVOLUTION DES CREANCES DIVERSES		
<i>(Montants en Euros)</i>		
	31/12/2011	31/12/2010
Créances Diverses		
Comptes courants sociétés liées	-	-
Prêts sociétés liées	97 213	7 000 000
Etat (IS - TVA)	48 096	37 588
Autres créances diverses	102 072	309 108
TOTAL	247 381	7 346 696

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

NOTE 6 - PRODUITS CONSTATES D'AVANCE		
<i>(Montants en euros)</i>		
	LOCATION SIMPLE	
	31/12/2011	31/12/2010
Loyers afférents au 1 ^{er} trimestre 2011		1 916 097,00
Loyers afférents au 1 ^{er} trimestre 2012	1 736 815	
TOTAL	1 736 815	1 916 097

NOTE 7 - ECHEANCES DES DETTES SUR ETABLISSEMENTS DE CREDIT				
<i>(Montants en euros)</i>				
	Montant au 31/12/2011	De 3 mois à 1 an	de 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
A vue	1 034 247	-	-	-
A terme	18 450 364	10 240 591	8 050 000	-
TOTAL	19 484 611	10 240 591	8 050 000	-

NOTE 8 - PLACEMENTS ET PARTICIPATIONS*(Montants en euros)*

	Sociétés cotées			Sociétés non cotées	
	Montants bruts	Provisions	Valeur de marché	Montants bruts	Provisions
Titres à revenus variables					
Titres de participation	-				
Titres de placement	-	-	-		
Actions propres	743 316		754 438		
TOTAL	743 316	-	754 438	-	-

MOUVEMENTS SUR LES PARTICIPATIONS ET AUTRES TITRES DETENUS A LONG TERME*(Montants en euros)*

	31/12/2010	Augmentations ou transferts	Cessions	Moins-values de cessions	Plus-values de cession	31/12/2011
Actions	-		-		-	-

NOTE 9 - TABLEAU DES ENTREPRISES LIEES*(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)	10 097 213	-
Dettes financières auprès des associées	-	-
Autres dettes (avances et financières reçues)	-	-
Charges d'exploitation		
Management fees versés	-533 000	
Jetons de présence versés	-4 950	
Autres		-9 966
Produits financiers		
Remontée des résultats des SCI	-	13
Dividendes reçus	-	-
Intérêts sur prêts	473 383	
Charges financières	-	-

NOTE 10 - DETTES DIVERSES				
<i>(Montants en euros)</i>				
	31/12/2011		31/12/2010	
	Part à -1 an	Part à + 1an	Part à -1 an	Part à + 1an
Autres dettes	14 850	-	19 800	-
Dettes diverses	-	-	-	-
Jetons de présence	14 850	-	19 800	-
	31/12/2011		31/12/2010	
	Part à -1 an	Part à + 1an	Part à -1 an	Part à + 1an
Dettes fiscales et sociales	418 281	-	2 123 781	-
Avantage en nature	-	-	-	-
Provision primes et congés payés	-	-	-	-
Organismes sociaux	-	-	-	-
IS	-	-	1 668 892	-
TVA	405 239	-	440 760	-
Etat charges à payer	13 042	-	14 129	-
Etat impôts recouvrables sur des tiers	-	-	-	-

NOTE 11 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES					
<i>(Montants en euros)</i>					
	31/12/2010	Dotations	Reprises		31/12/2011
		Transferts	Utilisées	Non utilisées	
Provisions diverses	-	67 531		-	67 531
Provision sur immobilisation	-				-
Provision IS sur titres	-				-
Provision prélèvement de 20% distribution de dividendes	-				-
TOTAL	-	67 531	-	-	67 531

Remarque : 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 - EVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES		
<i>(Montants en euros)</i>		
	Situation Nette d'ouverture	Situation nette de clôture
Capital	30 000 000	30 000 000
Primes liées au capital social	489 803	489 803
Primes d'émission	-	-
Primes de fusion	-	-
Primes d'apport	-	-
Primes de conversions d'obligations en actions	489 803	489 803
Réserves	3 000 000	3 000 000
Réserve légale	3 000 000	3 000 000
Réserve générale	-	-
Réserves réglementées	-	-
Report à nouveau	13 983 478	14 060 494
Distribution Report à nouveau		
Acompte sur dividendes	-	-
Résultat de la période	3 354 234	11 517 156
TOTAL	50 827 516	59 067 454
Situation Nette d'ouverture 01/01/2011	50 827 516	
Dividendes versés en 2011 au titre de l'exercice 2010	-3 300 000	
Correction des dividendes sur actions propres passés en report à nouveau	22 782	
Résultat de l'exercice	11 517 156	
Situation Nette de clôture 31/12/2011	59 067 454	

NOTE 13 - HORS BILAN		
<i>(Montants en euros)</i>		
	31/12/2011	31/12/2010
Engagements donnés	18 450 364	13 438 132
Engagements de garantie en faveur d'établissements de crédit	18 450 364	13 438 132
Engagements d'achat		
Engagements reçus	19 000 000	4 860 806
Engagements de financement reçus d'établissements de crédit	19 000 000	4 860 806
Engagements de garantie reçus d'établissements de crédit		
Engagements sur contrats financiers à terme	-	-
Contrats d'échange de taux d'intérêts (SWAPS)		
Contrats de garantie de taux plafond (CAPS)		

NOTE 14 - PRODUITS ET CHARGES SUR OPERATIONS DE LOCATION SIMPLE*(Montants en euros)*

	31/12/2011	31/12/2010
Produits sur opérations de location simple	8 424 792	8 742 215
Loyers	7 028 329	6 881 205
Produits divers	50 563	31 818
Charges refacturées	1 277 387	1 280 139
Résultat bénéficiaire des SCI	13	11
Reprises de provisions sur actifs		-
Reprises de provisions sur créances	68 499	549 042
Charges sur opérations de location simple	2 731 601	2 674 903
<i>Dotations aux amortissements et provisions</i>	895 455	907 203
Dotations aux amortissements des immobilisations	895 455	907 203
Dotations aux provisions sur actifs	-	-
Dotations aux provisions pour risques et charges	67 531	-
Charge de créances douteuses	239 754	456 829
<i>Autres charges</i>	1 528 862	1 310 871
Charges refacturables	1 342 918	1 235 495
Autres charges	185 944	75 376
Travaux	-	-

NOTE 15 - PRODUITS ET CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION*(Montants en euros)*

	31/12/2011	31/12/2010
Autres produits d'exploitation	8	2 735
Divers	8	2 735
Frais de personnel	-	-
Salaires	-	-
Charges sociales	-	-
Dotations aux provisions pour retraite	-	-
Autres frais administratifs	379 128	231 507
Impôts et taxes	26 426	20 139
Services extérieurs	352 702	211 368
Autres - Divers	599 532	588 210
Management fees versés	533 000	533 000
Jetons de présence versés	33 260	39 600
Dotations aux amortissements et provisions	33 151	15 600
Autres charges d'exploitation	121	10

NOTE 16 - PRODUITS ET CHARGES FINANCIERES*(Montants en euros)*

	31/12/2011	31/12/2010
Intérêts et produits assimilés	509 169	150 386
Opérations avec les établissements de crédit à vue	-	4 470
Opérations avec les entreprises liées	473 383	110 907
Plus-values sur titres	35 786	35 009
Dividendes reçus	-	-
Reprises de provisions pour swaps	-	-
Intérêts et charges assimilés	761 859	393 190
Intérêts & charges assimilés	761 859	393 190
Intérêts et charges sur instruments financiers (swaps et caps)	-	-
Charges nettes sur cession de titres	-	-
Résultat Financier	-252 690	-242 804

NOTE 17 - PRODUITS EXCEPTIONNELS*(Montants en euros)*

	31/12/2011	31/12/2010
Produits exceptionnels	9 042 000	-
Cession d'immeubles	9 000 000	-
Cession de titres	-	-
Indemnité de résiliation anticipée	-	-
Boni de liquidation	-	-
Divers	42 000	-

NOTE 18 - PARTICIPATIONS*(Montants en euros)*

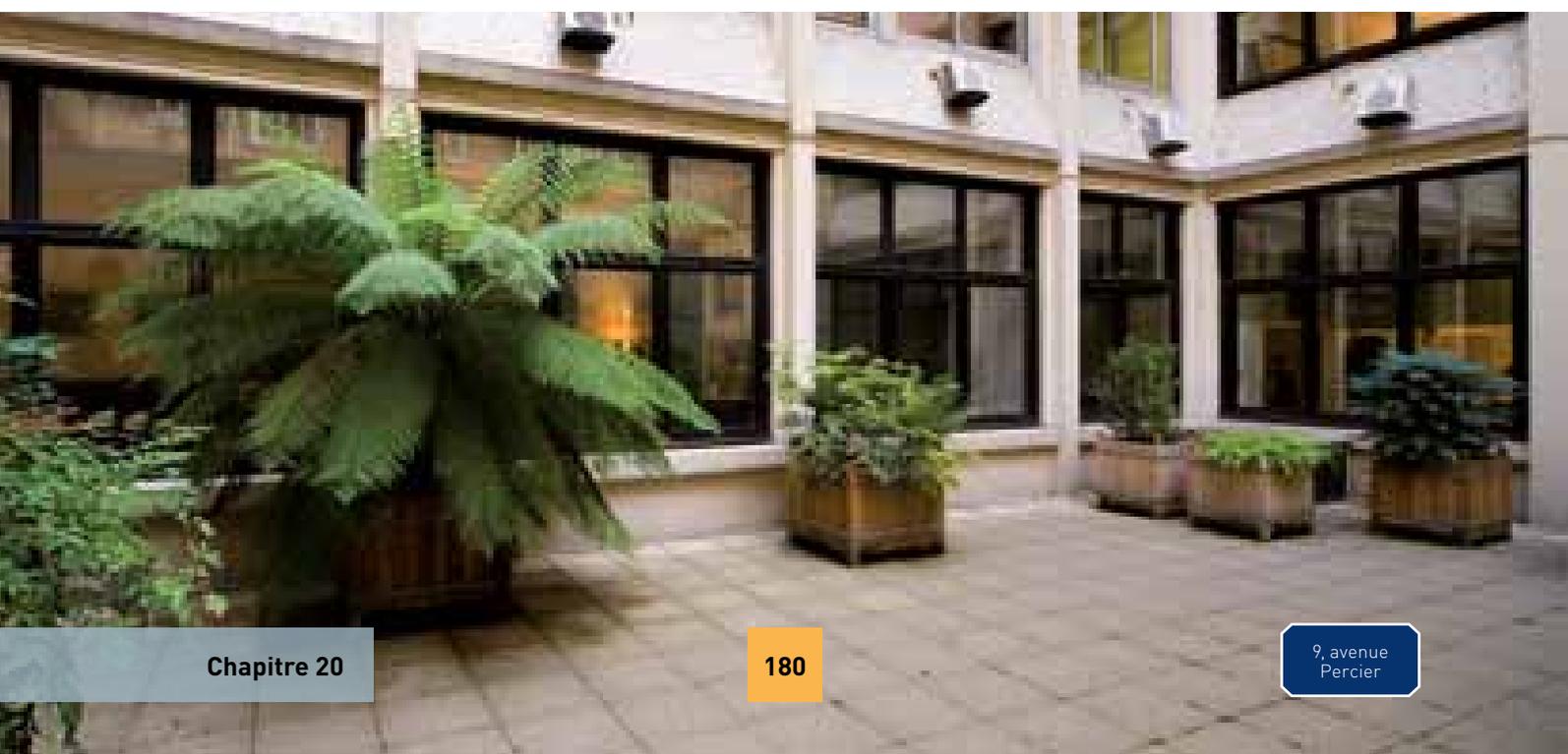
Nom de la société	SCI Vendôme Casanova	SCI du 36 rue de Naples
N° SIREN	389 486 093	479 871 659
Capital	8 950 950	14 694 132
Autres capitaux propres	-	-
% du capital détenu	0,01%	0,01%
Valeur d'inventaire	126	1
Prêts et avances consentis par SIIC de Paris 8 ^{ème}	-	-
Montant des cautions et avals fournis par SIIC de Paris 8 ^{ème}	-	-
Chiffre d'affaires au 31 décembre 2011	1 485 308	1 385 116
Résultat au 31 décembre 2011	977 850	948 120
Produits distribués à SIIC de Paris 8 ^{ème} au cours du dernier exercice	13	0

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

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

(Montants en euros)

NATURE DES INDICATIONS	2007	2008	2009	2010	2011
SITUATION FINANCIERE EN FIN D'EXERCICE					
a) Capital social	30 000 000	30 000 000	30 000 000	30 000 000	30 000 000
b) Nombre d'actions émises	2 000 000	2 000 000	10 000 000	10 000 000	10 000 000
RESULTAT GLOBAL DES OPERATIONS EFFECTIVES					
a) Chiffres d'affaires (HT)	7 523 321	8 779 224	8 182 218	8 161 344	8 305 716
b) Bénéfice avant impôt, amortissements et provisions	3 568 110	24 464 469	3 987 178	5 838 116	12 651 396
c) Impôt sur les bénéfices	-	1 353 907	-	1 668 892	-
d) Résultat après impôt, amortissements et provisions	2 573 352	22 430 713	4 545 970	3 354 234	11 517 156
e) Montant des bénéfices distribués	10 000 000	7 100 000	6 000 000	1 000 000	3 300 000
RESULTAT DES OPERATIONS REDUIT A UNE SEULE ACTION					
a) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements et provisions	1,78	11,56	0,40	0,42	1,27
b) Résultat avant impôt	1,29	11,89	0,45	0,50	1,15
c) Résultat après impôt, amortissements et provisions	1,29	11,22	0,45	0,34	1,15
d) Dividende versé à chaque action	5,00	3,55	0,60	0,10	0,33
e) Dont avoir fiscal par action					
PERSONNEL					
a) Nombre de salariés	1	0	0	0	0
b) Montant de la masse salariale	42 408	0	0	0	0
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité Sociale, œuvres sociales, etc.)	26 823	259	0	0	0



20.2. VÉRIFICATION DES INFORMATIONS FINANCIÈRES HISTORIQUES

SEREG

140, rue du Faubourg Saint Honoré
75008 Paris

DELOITTE

185, avenue Charles de Gaulle
92524 Neuilly sur Seine Cedex

Exercice clos le 31 décembre 2011

Aux Actionnaires

SIIC de Paris 8^{ème} SA
24, Place Vendôme
75001 Paris

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2011, sur :

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

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

I - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

II - JUSTIFICATION DE NOS APPRÉCIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les *éléments* suivants :

- le paragraphe « Dépréciations » de la note « B-2- Immeubles de placement » de l'annexe précise que le patrimoine de la société fait l'objet d'expertises indépendantes pour estimer les éventuelles dépréciations. Nos travaux ont consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par les experts et 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 vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 29 février 2012,

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^{er} janvier 2003. Ce régime fiscal indique que l'exonération d'impôt sur les sociétés pour les résultats de l'activité de location d'immeubles (opérations de location simple, y compris les arbitrages) est subordonnée à la distribution de 85 % des bénéfices provenant de la location d'immeubles avant la fin de l'exercice qui suit leur réalisation et de 50 % des plus-values provenant de la cession d'immeubles, avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation.

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

Le Conseil d'administration de SIIC de Paris 8^{ème} du 23 février 2011 a proposé à l'Assemblée Générale Annuelle du 10 mai 2011, qui l'a accepté, de distribuer un dividende de 3.300 K€, soit 0,33 € par action au titre de l'exercice 2010. Ainsi le versement a été effectué le 20 mai 2011 selon les délibérations de l'Assemblée Générale Annuelle.

20.3.1. AFFECTATION DU RÉSULTAT

Le résultat de l'exercice 2011 s'élève à 11.517 K€ et, compte tenu du report à nouveau de 14.060 K€, le bénéfice distribuable s'élève à 25.578 K€.

Lors de la réunion de ce jour, le Conseil d'administration de SIIC de Paris 8^{ème} a décidé de proposer à l'Assemblée Générale Annuelle d'affecter le bénéfice distribuable de l'exercice clos le 31 décembre 2011 de 25.578 K€ comme suit :

- à la réserve légale :	0 K€
- aux actionnaires un dividende de :	5.800 K€
- au compte de report à nouveau :	19.778 K€
- Total des affectations :	25.578 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 8ème 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 :

Table 41. Dividendes versés au cours des 5 derniers exercices

	2010	2009	2008	2007	2006
Dividendes distribués (en millions d'euros)					
Dividendes distribués (avoir fiscal compris)	3,3	7,0	7,1	10,0	3,2
Dividendes distribués (hors avoir fiscal)	3,3	7,0	7,1	10,0	3,2
Dividendes par action (en euros)					
Dividende net	0,33	0,70	3,55	5,00	1,58
Avoir fiscal	0,33	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.



21



Chapitre 21

Informations complémentaires

21.1. Capital social	186
21.1.1. Montant du capital souscrit	186
21.1.2. Actions non-représentatives du capital.....	186
21.1.3. Autodétention.....	186
21.1.4. Capital autorisé non-émis.....	187
21.1.5. Conditions régissant tout droit ou obligation visant à augmenter le capital.....	187
21.1.6. Capital faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option	188
21.6.7. Evolution du capital social au cours de l'exercice.....	188
21.2. Actes constitutifs et statuts	189
21.2.1. Objet social de SIIC de Paris 8ème	189
21.2.2. Dispositions concernant les membres des organes d'administration, de direction et de surveillance	189
21.2.3. Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions.....	193
21.2.4. Actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires	195
21.2.5. iConditions régissant les convocations des assemblées générales et de leur admission.....	195
21.2.6. Conditions pouvant différer, retarder ou empêcher un changement de contrôle.....	196
21.2.7. Fixation du seuil au dessus duquel une participation doit être divulguée.....	196
21.2.8. Conditions régissant les modifications du capital	196

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

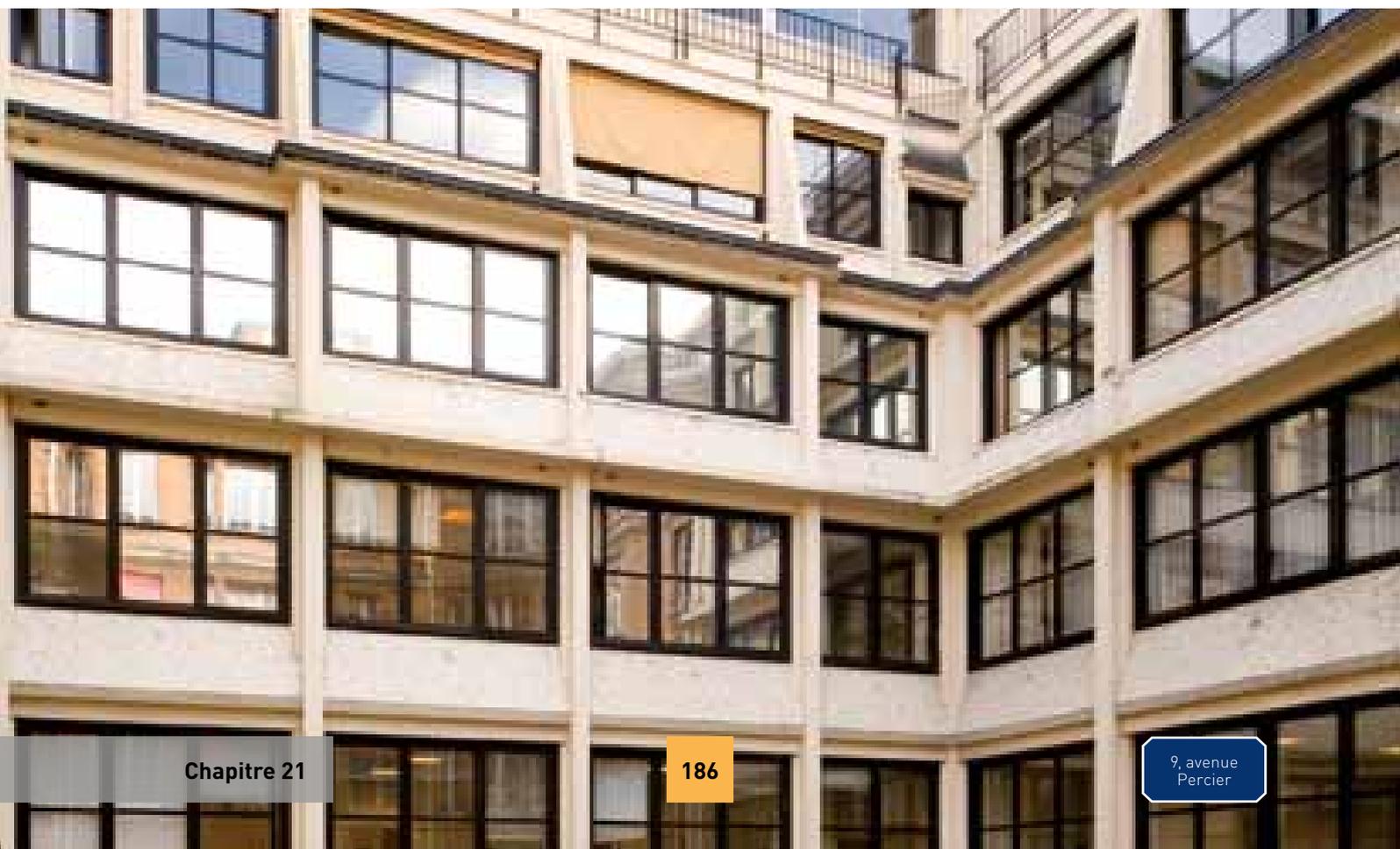
La société détient, au 31 décembre 2011, 72.195 actions acquises pour 743 K€. Elles sont comptabilisées en VMP au prix moyen d'acquisition de 10,30 €. Leur valeur boursière à la même date, s'élève à 754 K€, le cours de clôture moyen du mois de décembre 2011 étant de 10,45 €.

Au cours de la période, la Société a procédé à l'achat de 7.381 titres pour un montant total de 77 K€ et à la vente de 288.227 de ces mêmes titres pour un montant total de 3.238 K€. Les plus-values constatées dans les comptes sur les cessions de titres auto-détenus s'élèvent à 22 K€ à la fin de l'année.

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.

PROGRAMME DE RACHAT D'ACTIONS

L'Assemblée Générale Ordinaire Mixte du 10 mai 2011, 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
Prix autorisés : Prix d'achat unitaire maximum	18,00 €
Objectifs par ordre de priorité	<ul style="list-style-type: none"> - de mettre en œuvre les pratiques de marché admises par l'Autorité des marchés financiers telles que (i) l'achat d'actions de la Société pour conservation et remise ultérieure à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe ou (ii) les opérations d'achat ou de vente dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement et conforme à la charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers, ainsi que (iii) toute pratique de marché qui serait ultérieurement admise par l'Autorité des marchés financiers ou par la loi ; - 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 ; - 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 ; - 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 ; - de proposer aux salariés d'acquérir des actions, notamment dans le cadre d'un Plan d'Épargne Entreprise dans les conditions prévues par les articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail en application de toute autorisation ultérieure ; - de réduire le capital de la Société en application de toute autorisation en ce sens décidée par l'Assemblée Générale.
Durée du programme	18 mois maximum

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 2011, 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 et du 10 mai 2011 sont décrites ci-après au paragraphe suivant.

20.1.5. 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 2011. A la clôture de l'exercice 2011, les administrateurs ou dirigeants de la Société ne possèdent pas 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 42. 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 2011
21 juin 2010 10 mai 2011	10 14	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 10 mai 2011	11 15	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 10 mai 2011	12 16	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 10 mai 2011	13 17	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 10 mai 2011	14 18	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 10 mai 2011	15 19	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 10 mai 2011	17 21	26 mois	Limitation globale des délégations et autorisations d'augmentation de capital.	150.000.000 €	Non

20.1.6. 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.

20.1.7. EVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL AU COURS DE L'EXERCICE

Aucune modification du capital social n'est intervenue au cours des exercices 2010 et 2011.

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

21.2. ACTES CONSTITUTIFS ET STATUTS

21.2.1. OBJET SOCIAL DE SIIC DE PARIS 8^{ÈME}

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

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

- L'acquisition, sous toute forme, de tout droit de propriété ou de jouissance, portant sur tout terrain, tout bâtiment achevé ou à construire, ainsi que la construction de tout bâtiment,
- La location, en tant que bailleur, sous forme de bail ou de crédit-bail, de tout bien ou droit mobilier ou immobilier ,
- La prise de participations, sous toute forme, dans toute entreprise 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'Administrateur.

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 et mis à jour par le Conseil d'administration lors de sa séance du 23 février 2011.

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 : COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

« Le Conseil d'administration est composé de trois membres au moins et de douze membres au plus, pris parmi les actionnaires et nommés par l'Assemblée Générale, dont au moins deux membres indépendants désignés par le Comité des Nominations et des Rémunérations de SIIC de Paris compétent pour SIIC de Paris 8^{ème}. Le nombre d'administrateurs indépendants pourra être ramené à un seul si le Conseil d'administration est composé de cinq membres ou moins.

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.

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, sachant qu'aucune forme spéciale n'est requise pour les convocations. 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 5 : LES COMITÉS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

« Les Comités du Conseil d'administration de SIIC de Paris sont compétents pour SIIC de Paris 8^{ème}. »

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 8^{ème} acquise.

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

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

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, 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.

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 précédent au plus tard cinq (5) jours de bourse avant la date de toute Assemblée appelée à se prononcer sur une distribution, par voie de notification à la Société selon les termes et modalités décrits audit article. »

ARTICLE 7 – LIMITATION DE LA RESPONSABILITÉ DES ACTIONNAIRES

« Les actionnaires ne sont tenus, même à l'égard des tiers, que jusqu'à concurrence du montant nominal de leurs actions.

Ils ne peuvent être soumis au-delà à aucun appel de fonds ni à aucune restitution de dividendes régulièrement perçus. »

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 : (i) détenant, au moment de la mise en paiement de toute distribution, directement ou indirectement, au moins 10% des droits à dividendes de la Société, et (ii) dont la situation propre ou celle de ses associés détenant, au moment de la mise en paiement de toute distribution, directement ou indirectement 10% ou plus de ses droits à dividendes rend la Société redevable du prélèvement de 20% visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts (le « Prélèvement ») (un tel Actionnaire étant dénommé un « Actionnaire à Prélèvement »), sera débiteur vis-à-vis de Société, au moment de la mise en paiement de toute distribution d'une somme correspondant au montant du Prélèvement dû par la Société au titre de ladite distribution.

En l'absence de déclaration de franchissement de seuil dans les conditions visées à l'avant dernier alinéa de l'article 6 ou en l'absence de notification de la confirmation ou de l'infirmité prévue à la dernière phrase de l'avant dernier alinéa de l'article 6 ou du dernier alinéa de l'article 6 dans les délais requis, tout Actionnaire de la Société détenant directement ou indirectement 10% ou plus des droits à dividendes de la Société au jour de la mise en paiement d'une distribution sera présumé être un Actionnaire à Prélèvement.

En cas de pluralité d'Actionnaires à Prélèvement, chaque Actionnaire à Prélèvement sera débiteur vis-à-vis de la Société de la quote-part du Prélèvement dû par la Société que sa participation directe ou indirecte aura générée. La qualité d'Actionnaire à Prélèvement s'apprécie à la date de mise en paiement de la distribution.

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. »



22

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.

23

Chapitre 23

Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts

23.1. Expertises immobilières.....	208
------------------------------------	-----

23.1. EXPERTISES IMMOBILIÈRES

Rapport d'Expertise Synthétique

Portefeuille immobilier de SIIC de Paris 8^{ème} – Groupe REALIA

31 Décembre 2011

CBRE 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 2011.

DATE DU RAPPORT

31 décembre 2011

DESTINATAIRE

SIIC de Paris 8^{ème}
24, place Vendôme
75001 Paris

A l'attention de M. Jorge Sanz Marcelo, Directeur Général Délégué

LES BIENS IMMOBILIERS

SIIC de Paris 8^{ème} possède 5 biens immobiliers, tous situés dans Paris (8^{ème} arrondissement). Il s'agit de 4 immeubles de bureaux, et d'un ensemble de parkings.

INSTRUCTIONS

En accord avec vos instructions datées du 24 novembre 2011, 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 2011.

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^{ème} AU 31 DECEMBRE 2011 :

129 203 280 Euros

VALEUR VÉNALE NETTE TOTALE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER DE SIIC DE PARIS 8^{ème} AU 31 DECEMBRE 2011 :

122 890 000 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 Vénales communiquées sont basées sur le champ d'analyse et les hypothèses de travail sont mentionnées dans le Rapport d'Expertise au 31 Décembre 2011.

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,



2. CHAMP D'ANALYSE & SOURCES D'INFORMATION

SOURCES D'INFORMATION

Nous avons réalisé notre travail sur la base des informations qui nous ont été fournies par SIIC de Paris 8^{ème}. Si ces informations s'avéraient incorrectes ou si d'autres informations nous étaient fournies postérieurement, l'exactitude de notre évaluation pourrait en être affectée. Dans ces circonstances, nous nous réservons le droit de modifier notre rapport en conséquence.

VALEUR D'ACHAT SPÉCIALE

Sauf avis contraire, nos expertises ne reflètent pas d'éléments de valeur de convenance ou de valeur spéciale d'achat qui serait susceptible d'être réalisée dans une fusion d'intérêts ou par une vente à un propriétaire ou un occupant d'un bien annexe autre que ce qui a été reflété dans les offres faites sur le marché libre par les acheteurs potentiels, autres que l'acheteur ayant un intérêt spécial.

VALEUR GLOBALE

Sauf avis contraire, dans l'évaluation des portefeuilles, chaque bien est évalué séparément et non en tant que partie du portefeuille. En conséquence, aucune déduction positive ou négative n'est faite dans la valeur globale reportée pour refléter la possibilité de mise sur le marché de tout ou partie du bien, à tout moment.

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 2011

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 Vénale Brutes par secteur géographique et par nature :

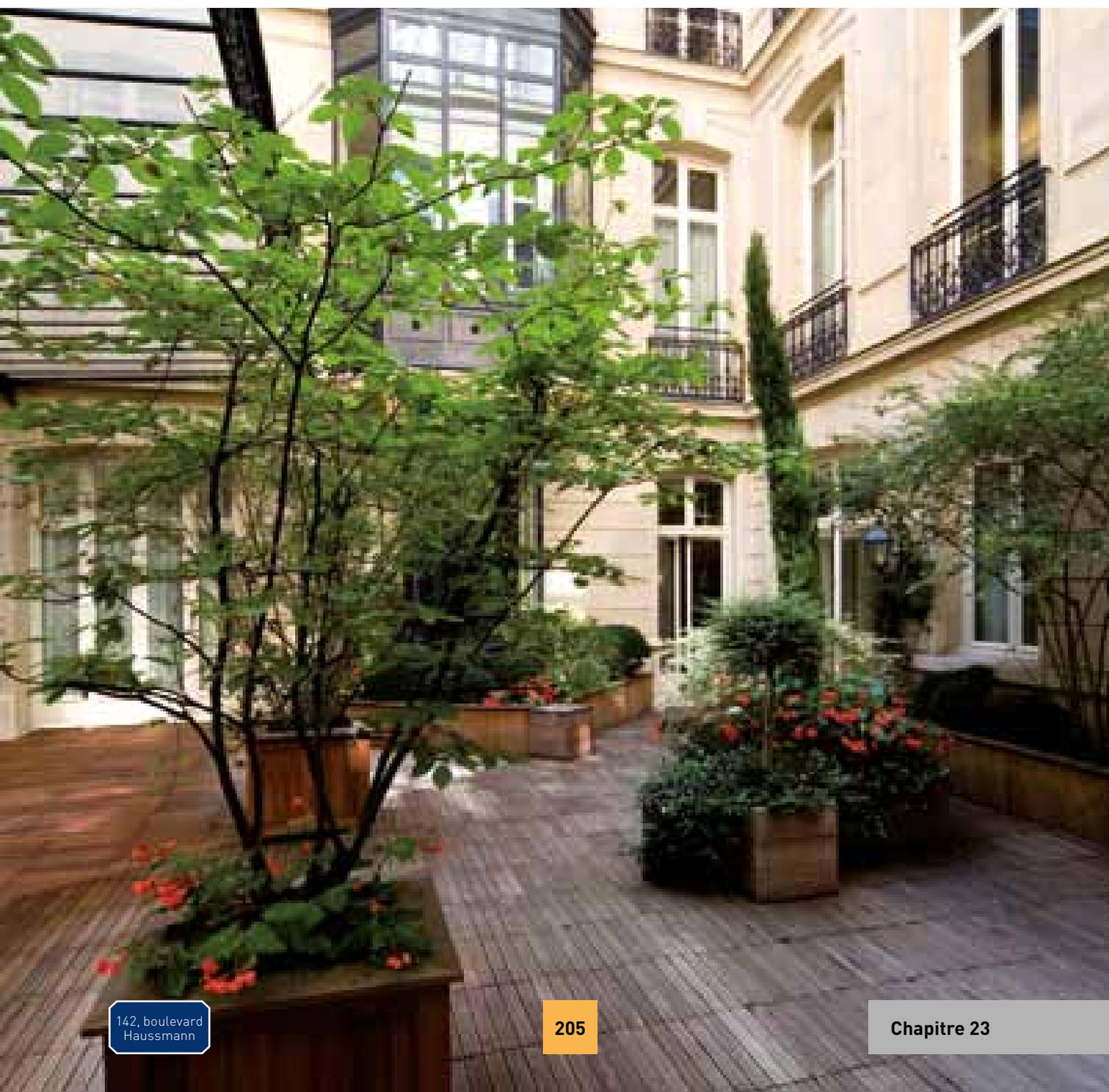
Ventilation Géographique :

- Paris Intra-Muros : 129 203 280 Euros (5 actifs)

Ventilation par Nature :

- Bureaux (ou prépondérance bureaux) : 128 247 480 Euros (4 actifs)

- Parking : 955 800 Euros (1 actif)



24

Chapitre 24

Documents accessibles au public

24.1. Politique d'information	208
24.2. Agenda financier	208
24.3. Publication des 12 derniers mois	209

24.1. POLITIQUE D'INFORMATION

Les titres SIIC de Paris 8^{ème} sont nominatifs et la Société a délégué à CACEIS, le 1^{er} avril 2007, la gestion de sa comptabilité titres, qu'elle gérait directement précédemment. La cotation du titre SIIC de Paris 8^{ème} est publiée dans plusieurs quotidiens d'information générale, économique et financière, dans lesquels elle publie également, en tant que de besoin, ses communiqués.

Suite au changement de réglementation (décret du 13 mars 2008 entré en vigueur au 1^{er} septembre 2008), SIIC de Paris 8^{ème} a cessé la publication au BALO de la situation trimestrielle ainsi que du rapport d'activité et des comptes semestriels. La Société a mis en place un site internet www.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 : Santiago De Graeve - Tél. : 01 56 64 12 00.

24.2. AGENDA FINANCIER

A titre de rappel, l'exercice social de la Société débute le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre.

Table 43. Agenda financier de l'exercice en cours

Date	Description
24/01/2013	Publication du chiffre d'affaires annuel 2011
08/11/2012	Publication du Chiffre d'affaires du 3 ^{ème} trimestre 2011
28/08/2012	Publication du Rapport Financier Semestriel 2011
26/07/2012	Publication du Chiffre d'affaires semestriel
03/05/2012	Publication du Chiffre d'affaires du 1 ^{er} trimestre 2012
23/04/2012	Publication du Document de Référence 2011
15/02/2012	Publication des Résultats annuels 2011
27/01/2012	Publication du chiffre d'affaires annuel 2011

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.

Table 44. Publication des 12 derniers mois à l'Autorité des marchés financiers

Date	Certificat de dépôt AMF	Catégorie	Description
10/05/2011	211C0634	Franchissement de seuil	Franchissement de seuil à la hausse de SIIC de Paris
06/05/2011	D.11-0455	Document de référence	Document de Référence 2010

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/>.

Date	N° d'affaire	Catégorie	Description
24/06/2011	1104115	Publications périodiques > Sociétés commerciales et industrielles (Comptes annuels)	Approbation des comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2010
20/04/2011	1101299	Convocations > Assemblée d'actionnaires et de porteurs de parts	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 à l'Assemblée Générale Mixte du 10 mai 2011

PUBLICATION À EURONEXT (HUGIN)

Ces publications sont disponibles sur le site internet d'Euronext : <http://www.euronext.com>.

Table 45. Publication des 12 derniers mois sur le réseau Hugin

Date	Description
08/03/2012	Projet de fusions absorption de SIIC de Paris 8ème par SIIC de Paris
23/02/2012	Résultats annuels 2011
27/01/2012	Chiffre d'affaires du 4 ^{ème} trimestre 2010 et chiffre d'affaires annuel 2011
24/01/2012	Bilan semestriel du contrat de liquidité
28/10/2011	Chiffre d'affaires du 3 ^{ème} trimestre 2011
25/08/2011	Mise à disposition du rapport financier semestriel
28/07/2011	Chiffre d'affaires du 1 ^{er} semestre 2011
11/05/2011	Activité et chiffre d'affaires du 1 ^{er} trimestre 2011
06/05/2011	Publication du Document de Référence 2010

DÉPOTS AU GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE DE PARIS

Les formalités relatives aux exercices 2010 et 2011 ont été réalisées postérieurement à la tenue de l'Assemblée Générale Ordinaire correspondante. Ces informations sont disponibles sur : <http://www.infogreffe.com>.

25





Chapitre 25

Informations sur les participations

Au 31 décembre 2011, SIIC de Paris 8^{ème} ne détient aucune participation significative. Le détail des participations est indiqué au Chapitre 7 « *Organigramme* » du présent document de référence.

Annexes

A photograph of a modern office hallway. The walls are covered in vertical wood slats in shades of brown and black. A large, dark, cylindrical pillar stands on the right side. The floor is dark and polished. The lighting is soft and even.

Annexe 1

Index des tableaux, graphiques, et autres tables du rapport de gestion

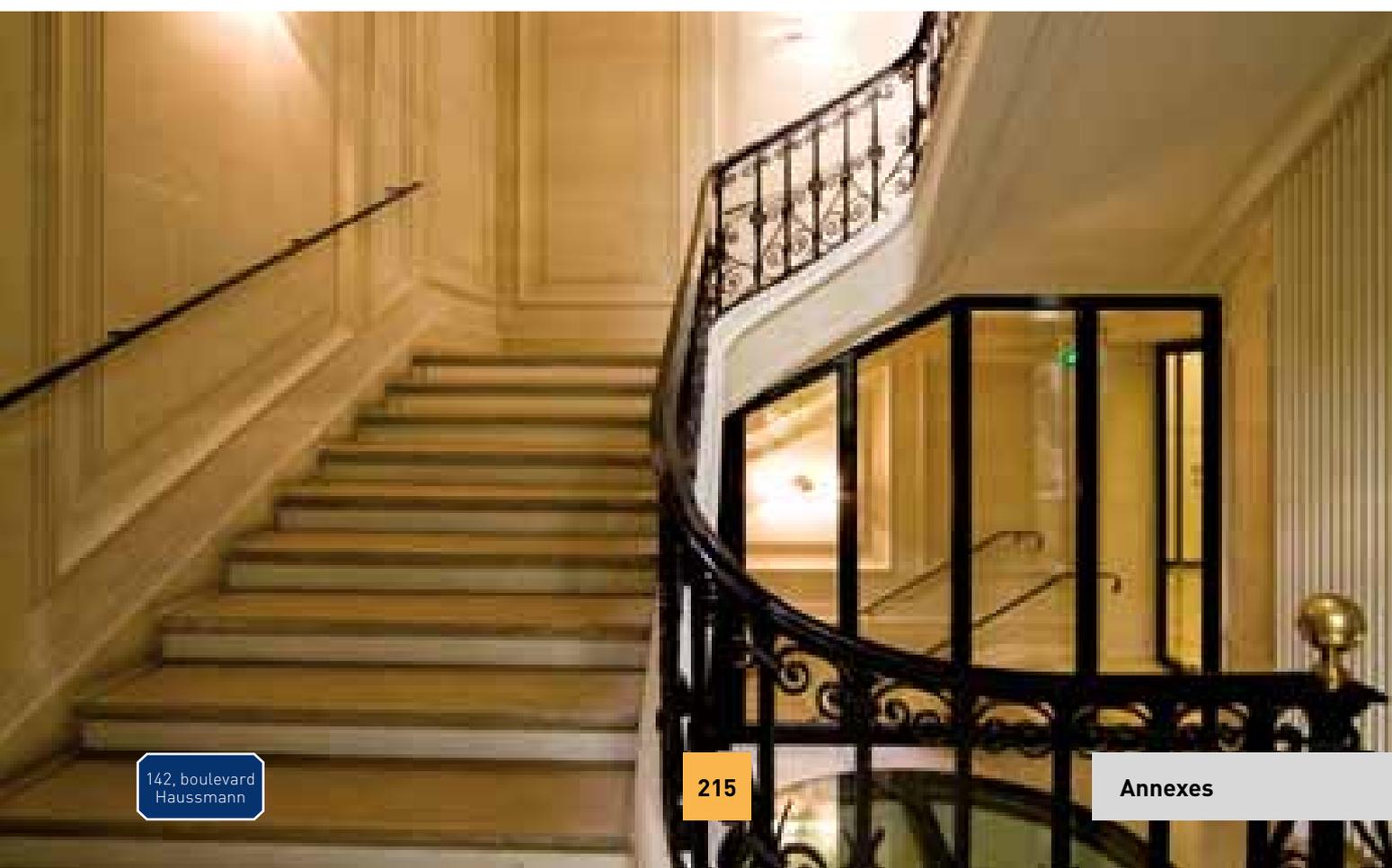
Table 1. Informations financières résumées.....	22
Table 2. Evolution de la capacité d'autofinancement de SIIC de Paris 8 ^{ème}	23
Table 3. Evolution du cash flow récurrent au cours des trois derniers exercices.....	23
Table 4. Evolution du cash flow total au cours des trois derniers exercices.....	24
Table 5. Evolution du besoin en fonds de roulement de SIIC de Paris 8 ^{ème}	24
Table 6. Ratio loan-to-value	25
Table 7. Actif net réévalué.....	26
Table 8. Statistiques sur le cours.....	27
Table 9. Evolution du cours de bourse de SIIC de Paris 8 ^{ème} en comparaison avec les indices sectoriels	28
Table 10. Récapitulatif des engagements hors-bilan	38
Table 11. Evolution de la valeur hors droits du patrimoine de SIIC de Paris 8 ^{ème}	54
Table 12. Répartition géographique du patrimoine	55
Table 13. Répartition du patrimoine en pourcentage de la surface totale par typologie d'actif.....	56
Table 14. Répartition du patrimoine en pourcentage de la valeur totale par typologie d'actif ⁽¹⁾	56
Table 15. Etat de la vacance pour le patrimoine de SIIC de Paris 8 ^{ème}	57
Table 16. Comparaison du taux de vacance de SIIC de Paris 8 ^{ème} au taux du marché	58
Table 17. Evolution des loyers en base annualisée	59
Table 18. Répartition sectorielle des locataires de SIIC de Paris 8 ^{ème}	60
Table 19. Répartition des baux de SIIC de Paris 8 ^{ème}	61
Table 20. Répartition des loyers en base annualisée.....	62
Table 21. Données concernant le marché immobilier	63
Table 22. Organigramme juridique du Groupe SIIC de Paris	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 ^{ème}	73
Table 25. Compte de résultat annuel de SIIC de Paris 8 ^{ème}	76
Table 26. Produits et charges sur opérations de location simple	78
Table 27. Produits et charges générales d'exploitation	79
Table 28. Evolution des capitaux propres	82
Table 29. Evolution des capitaux propres	82
Table 30. Evolution de la trésorerie	83
Table 31. Détail de l'endettement de SIIC de Paris 8 ^{ème}	85
Table 32. Echéance des emprunts de SIIC de Paris 8 ^{ème}	86
Table 33. Ratio loan-to-value	87
Table 34. Actif net réévalué	88
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	106
Table 36. Tableau récapitulatif des rémunérations versées par la Société et les sociétés du Groupe SIIC de Paris à chaque dirigeant mandataire social	107
Table 37. Eléments complémentaires de rémunération et autres informations	108
Table 38. Mandats et fonctions des administrateurs	122
Table 39. Récapitulatif des principaux actionnaires de SIIC de Paris 8 ^{ème}	150
Table 40. Déclarations de franchissement de seuils au capital de SIIC de Paris au cours des 3 derniers exercices.....	151
Table 41. Dividendes versés au cours des 5 derniers exercices	183
Table 42. Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité	188
Table 43. Agenda financier de l'exercice en cours.....	208
Table 44. Publication des 12 derniers mois à l'Autorité des marchés financiers.....	209
Table 45. Publication des 12 derniers mois sur le réseau Hugin	209

Annexe 2

Table de concordance avec le rapport financier annuel

Informations requises dans le rapport financier annuel	Chapitres
Attestation du responsable du document	1.2.
Rapport de gestion	
- Analyse des résultats, de la situation financière et des risques de la société mère et de l'ensemble consolidé (art. L.225-100 et L.225-100-2 du Code de commerce)	3 - 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
Etats financiers et rapports	
- Comptes annuels	20.1.
- Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	20.2.



Annexe 3

Table de concordance avec le rapport de gestion

N°	Informations requises dans le rapport de gestion	Chapitres
1	Situation et activité de la Société au cours de l'exercice écoulé et, le cas échéant, de ses filiales et des sociétés qu'elle contrôle	3. – 6. – 9. – 10.
2	Modifications apportées au mode de présentation des comptes ou aux méthodes d'évaluation suivies les années précédentes	N/A
3	Résultats de l'activité de la Société, de ses filiales et des sociétés qu'elles contrôlent	3.1. – 9. – 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	Evolution 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 1/2 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 vingtièmes, 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'actionnariat 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
Groupe REALIA *8ème*

siic de PARIS *8^{ème}*
Groupe REALIA

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