



Rapport Annuel 2011

**siic** de PARIS  
Groupe REALIA



**siic** de PARIS  
Groupe REALIA





*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 :

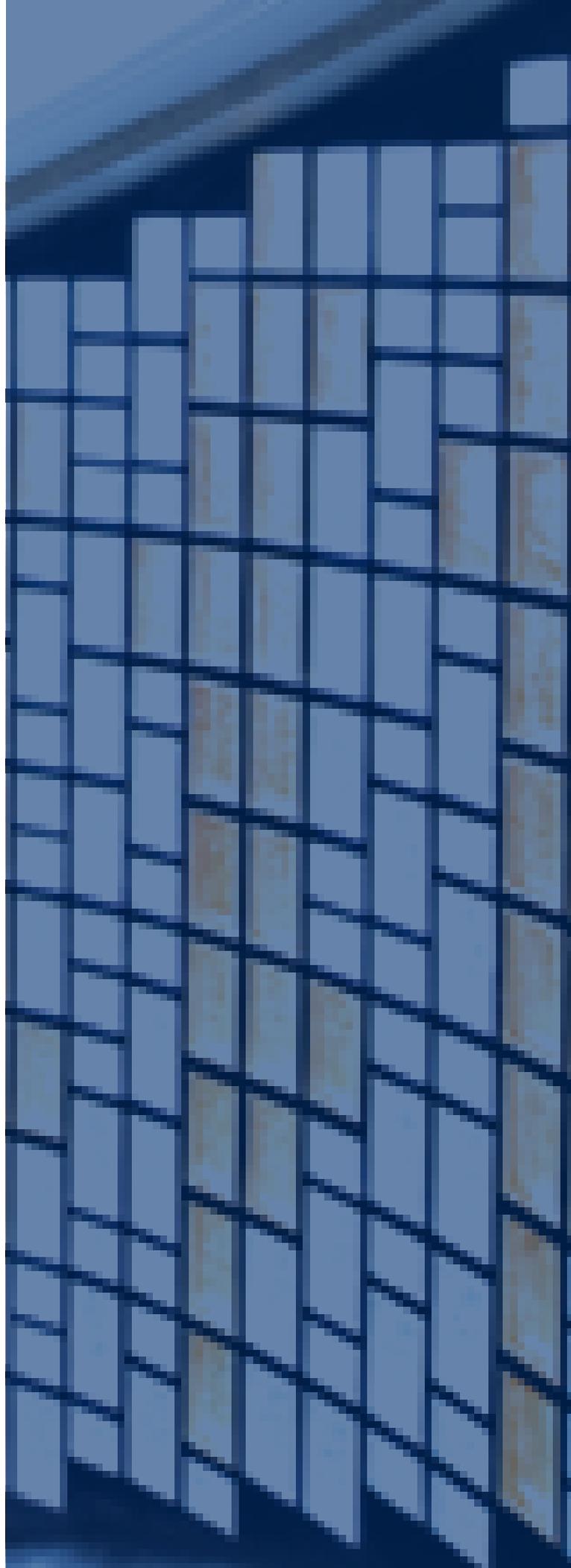
- Au siège social de la Société SIIC de Paris ;
- Sur le site internet de la Société ([www.siicdeparis.fr](http://www.siicdeparis.fr)) ;
- Ainsi que sur le site Internet de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).

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

- Pour l'exercice clos le 31 décembre 2010, les comptes consolidés et rapports des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés, inclus, dans le document de référence déposé auprès de l'AMF le 06 mai 2011 sous le numéro D.11-0454, respectivement en pages 214 à 256 et en pages 260 à 261 ;
  - Les comptes consolidés et rapports des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés pour les exercices clos le 31 décembre 2009 et le 31 décembre 2010, inclus respectivement dans le document de référence déposé auprès de l'AMF le 21 avril 2010 sous le numéro D.10-0298 et son actualisation déposée auprès de l'AMF le 10 décembre 2010 sous le numéro D.10-0298-A01 et dans le document de référence déposé auprès de l'AMF le 6 mai 2011 sous le numéro D.11-0454. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2009, les comptes consolidés et rapports des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés, inclus, dans le document de référence déposé auprès de l'AMF le 21 avril 2010 sous le numéro D.10-0298, respectivement en pages 179 à 214 et en pages 217 à 218 ;
  - Pour l'exercice clos le 31 décembre 2010, les comptes sociaux et rapports des commissaires aux comptes sur les comptes sociaux, inclus, dans le document de référence déposé auprès de l'AMF le 06 mai 2011 sous le numéro D.11-0454, respectivement en pages 183 à 213 et en pages 257 à 258 ;
  - Pour l'exercice clos le 31 décembre 2009, les comptes sociaux et rapports des commissaires aux comptes sur les comptes sociaux, inclus, dans le document de référence déposé auprès de l'AMF le 21 avril 2010 sous le numéro D.10-0298, respectivement en pages 174 à 178 et en pages 215 à 216.
- 
-

# SOMMAIRE

<b>Chapitre 1</b>	
<b>Personnes responsables</b> .....	13
1.1. Dénomination de la personne responsable .....	14
1.2. Attestation de la personne responsable .....	14
<b>Chapitre 2</b>	
<b>Contrôleurs légaux des comptes</b> .....	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-désignés .....	19
2.3. Honoraires des contrôleurs légaux des comptes et des membres de leurs réseaux .....	19
<b>Chapitre 3</b>	
<b>Informations financières sélectionnées</b> .....	21
3.1. Informations financières résumées .....	22
3.2. SIIC de Paris et la bourse .....	27
<b>Chapitre 4</b>	
<b>Facteurs de risque</b> .....	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 .....	33
4.1.3. Risques liés à la valorisation des immeubles de placement .....	33
4.1.4. Risques liés aux opérations de cessions et d'acquisitions d'actifs immobiliers .....	34
4.1.5. Risques liés à la concurrence sur les marchés immobiliers .....	34
4.1.6. Risques liés aux fournisseurs et autres prestataires .....	35
4.2. Risques financiers .....	36
4.2.1. Risques de liquidité – Financement du besoin en fonds de roulement .....	36
4.2.2. Risques de taux .....	37
4.2.3. Risques de change .....	38
4.2.4. Risques sur actions .....	38
4.2.5. Risques liés aux engagements pris par le groupe – Hors bilan .....	39
4.3. Risques juridiques, réglementaires et fiscaux .....	40
4.3.1. Risque de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique .....	40
4.3.2. Faits exceptionnels et litiges .....	40
4.3.3. Réglementation et risques liés à son évolution .....	42
4.3.4. Risques liés au régime SIIC .....	43
4.4. Risques liés à la gouvernance de la Société .....	44



- 4.4.1. Risques liés à l'influence exercée sur la Société par son actionnaire de référence..... 44
- 4.4.2. Risques liés à la dépendance à l'égard des dirigeants et des collaborateurs clés..... 46
- 4.5. Risques résultant de l'exercice par la Société de son activité..... 47
  - 4.5.1. Conséquences environnementales de l'activité..... 47
- 4.6. Assurances et couverture des risques..... 48
- 4.7. Revue des risques..... 48

**Chapitre 5**  
**Informations concernant SIIC de Paris** ..... 51

- 5.1. Histoire et évolution de la Société..... 52
  - 5.1.1. Raison sociale et nom commercial ..... 52
  - 5.1.2. Lieu et numéro d'enregistrement..... 52
  - 5.1.3. Date de constitution et durée de vie ..... 52
  - 5.1.4. Autres informations concernant SIIC de Paris..... 52
  - 5.1.5. Evénements importants dans le développement des activités de SIIC de Paris..... 53
- 5.2. Investissements ..... 54
  - 5.2.1. Principaux investissements réalisés au cours de l'exercice..... 54
  - 5.2.2. Principaux investissements en cours et méthode de financement..... 55
  - 5.2.3. Stratégie d'investissement et engagements fermes..... 55

**Chapitre 6**  
**Aperçu des activités** ..... 57

- 6.1. Principales activités ..... 58
  - 6.1.1. Activité patrimoniale ..... 58
  - 6.1.2. Activité technique ..... 64
  - 6.1.3. Activité de commercialisation..... 65
  - 6.1.4. Activité locative..... 66
- 6.2. Principaux marchés ..... 70
  - 6.2.1. Les marchés sur lesquels SIIC de Paris intervient ..... 70
  - 6.2.2. Le marché de bureaux en Ile-de-France..... 71
- 6.3. événements exceptionnels ayant influencé l'activité..... 72
- 6.4. Degré de dépendance de SIIC de Paris à l'égard des baux commerciaux..... 73
- 6.5. Position concurrentielle de SIIC de Paris ..... 73
  - 6.5.1. Parmi les acteurs du marché de bureaux en Ile-de-France..... 73
  - 6.5.2. Au sein du compartiment SIIC..... 73
- 6.6. Stratégie et vision d'entreprise ..... 74

**Chapitre 7**  
**Organigramme** ..... 77

- 7.1. Périmètre du groupe..... 78
- 7.2. Principales filiales ..... 79

# SOMMAIRE

<b>Chapitre 8</b> <b>Propriétés immobilières, usines et équipements</b> .....	81
8.1. Propriétés immobilières louées .....	82
8.1.1. Expertises immobilières .....	82
8.1.2. Détail des cessions et acquisitions des 5 dernières années .....	85
8.2. Facteurs environnementaux pouvant influencer l'utilisation des immobilisations corporelles .....	87
<b>Chapitre 9</b> <b>Examen de la situation financière et du résultat</b> .....	89
9.1. Situation financière .....	90
9.2. Résultat d'exploitation consolidé .....	92
9.2.1. Evolution du résultat d'exploitation consolidé .....	92
9.2.2. Facteurs importants influant sur le revenu d'exploitation .....	94
9.2.3. Changements importants du chiffre d'affaires net ou des produits nets consolidés .....	94
9.2.4. Risque de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique .....	94
<b>Chapitre 10</b> <b>Trésorerie et capitaux</b> .....	97
10.1. Capitaux propres consolidés .....	98
10.2. Source, montant et description des flux de trésorerie consolidés .....	99
10.3. Conditions d'emprunt et structure de financement .....	101
10.3.1. Structure de la dette consolidée .....	101
10.3.2. Ratio d'endettement net bancaire .....	103
10.3.3. Ratio loan-to-value .....	104
10.3.4. Actif net réévalué .....	105
10.4. Restriction éventuelle à l'utilisation de capitaux ..	106
10.5. Sources de financement attendues pour honorer les engagements pris .....	107
<b>Chapitre 11</b> <b>Recherche et développement, brevets et licences</b> .....	109
<b>Chapitre 12</b> <b>Informations sur les tendances</b> .....	111
12.1. Principales tendances ayant affecté l'activité depuis le dernier exercice .....	112
12.2. Eléments susceptibles d'influer sur les perspectives de SIIC de Paris .....	112
<b>Chapitre 13</b> <b>Prévisions ou estimations du bénéfice</b> .....	115

## **Chapitre 14** **Organes d'administration, de Direction,** **de Surveillance et de Direction Générale** ..... 117

- 14.1. Informations générales ..... 118
  - 14.1.1. Direction Générale..... 118
  - 14.1.2. Membres du Conseil d'administration ..... 118
  - 14.1.3. Mandats et fonctions des administrateurs ..... 119
  - 14.1.4. Profil des administrateurs et dirigeants ..... 119
- 14.2. Conflits d'intérêts au niveau des organes  
d'administration, de direction et de surveillance  
et de la Direction Générale..... 122

## **Chapitre 15** **Rémunérations et avantages** ..... 125

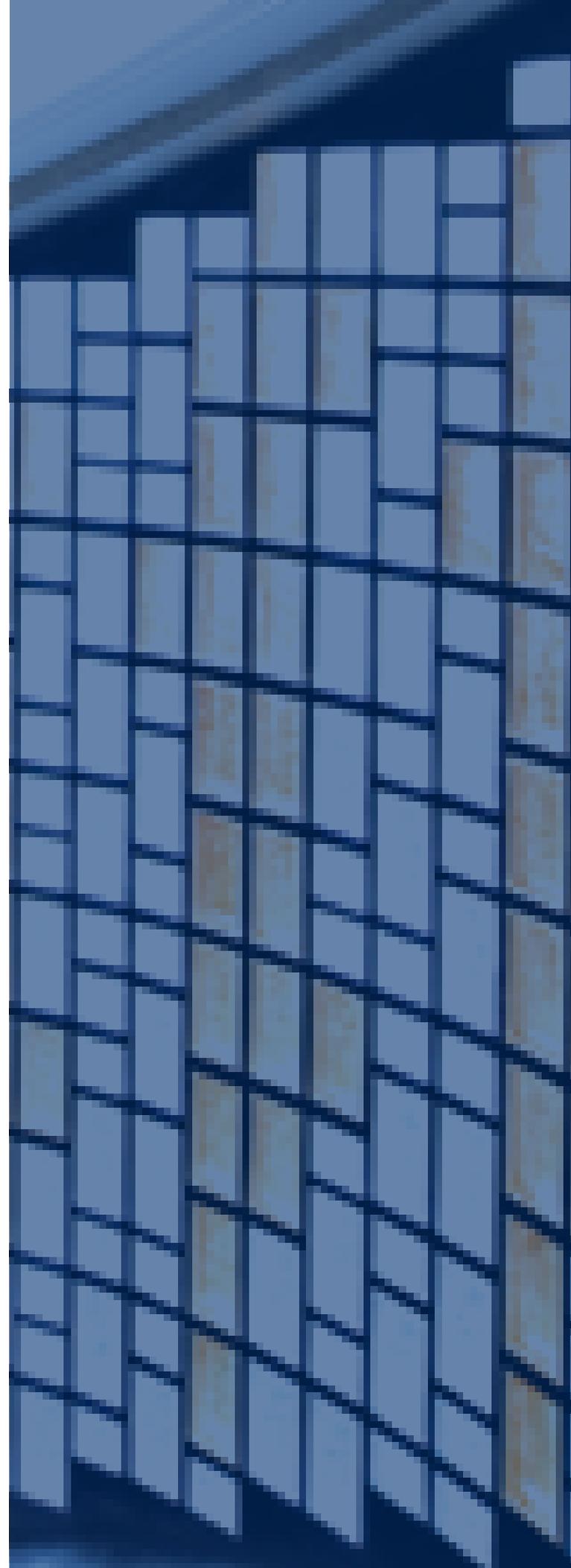
- 15.1. Rémunérations et avantages en nature  
attribués aux dirigeants et administrateurs  
de SIIC de Paris ..... 126
  - 15.1.1. Rémunération..... 126
  - 15.1.2. Jetons de présence ..... 127
  - 15.1.3. Eléments complémentaires..... 128
- 15.2. Sommes provisionnées ou constatées par  
SIIC de Paris ou ses filiales aux fins de versement  
de pensions, de retraite ou d'autres avantages.... 128

## **Chapitre 16** **Fonctionnement des organes** **d'Administration et de Direction** ..... 131

- 16.1. Les organes d'Administration et de Direction ..... 132
  - 16.1.1. Direction de la Société ..... 132
  - 16.1.2. Administration de la Société..... 132
  - 16.1.3. Rôle et fonctionnement du Conseil d'administration .. 134
- 16.2. Informations sur les contrats de services ..... 139
- 16.3. Informations relatives aux Comités..... 139
  - 16.3.1. Présentation générale des différents comités ..... 139
- 16.4. Déclaration de conformité au régime  
de gouvernement d'entreprise  
en vigueur en France ..... 139
- 16.5. Rapport sur le contrôle interne  
et le gouvernement d'entreprise..... 140
  - 16.5.1. Rapport du président  
sur le fonctionnement du Conseil d'administration  
et sur les procédures de contrôle interne ..... 140
  - 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 ..... 167

## **Chapitre 17** **Salariés** ..... 171

- 17.1. Informations sociales ..... 172
- 17.2. Participations et stock-options ..... 172
- 17.3. Accord prévoyant une participation des salariés  
dans le capital de SIIC de Paris ..... 173



# SOMMAIRE

<b>Chapitre 18</b>	
<b>Principaux actionnaires</b> .....	175
18.1. Répartition du capital .....	176
18.1.1. Opérations sur le capital .....	177
18.1.2. Déclarations de franchissement de seuil au cours des 3 derniers exercices .....	178
18.2. Droits de vote des principaux actionnaires.....	178
18.3. Détention ou contrôle de SIIC de Paris .....	179
18.4. Accord pouvant entraîner un changement de contrôle.....	179
18.4.1. Pacte d'actionnaires.....	179
18.4.2. Autres accords.....	180
<b>Chapitre 19</b>	
<b>Opérations avec les apparentés</b> .....	183
19.1. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés.....	185
<b>Chapitre 20</b>	
<b>Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur</b> .....	191
20.1. Informations financières historiques – Bilan et comptes annuels sociaux	
20.1.1. Bilan.....	192
20.1.2. Comptes annuels sociaux.....	194
20.1.3. Règles et méthodes comptables, annexes et notes explicatives .....	192 195
20.2. Informations financières proforma.....	215
20.3. Etats financiers consolidés .....	215
20.3.1. Bilan consolidé .....	215
20.3.2. Comptes annuels consolidés.....	217
20.3.3. Tableau des flux de trésorerie .....	219
20.3.4. Règles et méthodes comptables, annexes et notes explicatives .....	220
20.4. Vérification des informations financières historiques annuelles.....	248
20.4.1. Comptes sociaux .....	248
20.4.2. Comptes consolidés .....	250
20.5. Date des dernières informations financières.....	252
20.6. Informations financières intermédiaires et autres .....	252
20.7. Politique de distribution des dividendes .....	252
20.7.1. Affectation du résultat.....	252
20.7.2. Distribution des 5 derniers exercices.....	253
20.8. Procédures judiciaires et d'arbitrage.....	253
20.9. Changements significatifs de la situation financière ou commerciale.....	253

<b>Chapitre 21</b>	
<b>Informations complémentaires</b>	255
21.1. Capital social	256
21.1.1. Montant du capital souscrit	256
21.1.2. Actions non-représentatives du capital	256
21.1.3. Autodétention	256
21.1.4. Capital autorisé non-émis	258
21.1.5. Conditions régissant tout droit ou obligation visant à augmenter le capital	259
21.1.6. Capital faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option	260
21.1.7. Evolution du capital social au cours de l'exercice	260
21.2. Actes constitutifs et statuts	261
21.2.1. Objet social de SIIC de Paris (article 2 des statuts)	261
21.2.2. Dispositions concernant les membres des organes d'administration, de direction et de surveillance	261
21.2.3. Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions	265
21.2.4. Actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires	266
21.2.5. Conditions régissant les convocations des assemblées générales et de leur admission	267
21.2.6. Conditions pouvant différer, retarder ou empêcher un changement de contrôle	268
21.2.7. Fixation du seuil au dessus duquel toute participation doit être divulguée	268
21.2.8. Conditions régissant les modifications du capital	268
<b>Chapitre 22</b>	
<b>Contrats importants</b>	271
<b>Chapitre 23</b>	
<b>Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts</b>	273
23.1. Expertises immobilières	274
<b>Chapitre 24</b>	
<b>Documents accessibles au public</b>	279
24.1. Politique d'information	280
24.2. Agenda financier	280
24.3. Publication des 12 derniers mois	280
<b>Chapitre 25</b>	
<b>Informations sur les participations</b>	283
<b>Annexe 1</b>	
<b>Index des tableaux, graphiques, et autres tables du document de référence</b>	285
<b>Annexe 2</b>	
<b>Table de concordance avec le rapport financier annuel</b>	288
<b>Annexe 3.</b>	
<b>Table de concordance avec le rapport de gestion</b>	289

# 1

# Chapitre 1

## Personnes responsables

<b>1.1. Dénomination de la personne responsable</b> .....	14
<b>1.2. Attestation de la personne responsable</b> .....	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

24, place Vendôme, 75001 PARIS

Tél. : 01 56 64 12 00

Fax : 01 56 64 12 13

## 1.2. ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

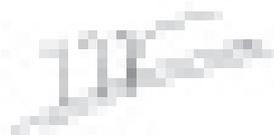
J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et les informations qui relèvent du rapport de gestion dont une table de concordance figure en Annexe 3 du présent document, présentent un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

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

Fait à Paris, le 21 avril 2012.

Monsieur Ignacio Bayón Mariné

Président du Conseil d'administration et Directeur Général



siic de PARIS  
Groupe H&M





# 2

# Chapitre 2

## Contrôleurs légaux des comptes

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

## 2.1. DÉNOMINATION DES CONTRÔLEURS LEGAUX DES COMPTES

### 2.1.1. COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES

#### **PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT**

63, avenue de Villiers - 92208 Neuilly sur Seine Cedex

Représenté par Monsieur Benoît Audibert

Date de premier mandat : 1988

Echéance du mandat : Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011

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

#### **CABINET SEREG**

140, rue du Faubourg Saint Honoré - 75008 Paris

Représenté par Monsieur Denis Van Strien

Date de premier mandat : 2003

Echéance du mandat : Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014

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

### 2.1.2. COMMISSAIRES AUX COMPTES SUPPLÉANTS

#### **CABINET TUILLET ASSOCIES**

27, rue Dumont d'Urville -75016 Paris

Représenté par Monsieur Philippe GAUTIER

Date de premier mandat : 2003

Echéance du mandat : Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014

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

#### **MONSIEUR ETIENNE BORIS**

63, avenue de Villiers - 92200 Neuilly sur Seine Cedex

Date de premier mandat : 2006

Echéance du mandat : Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011

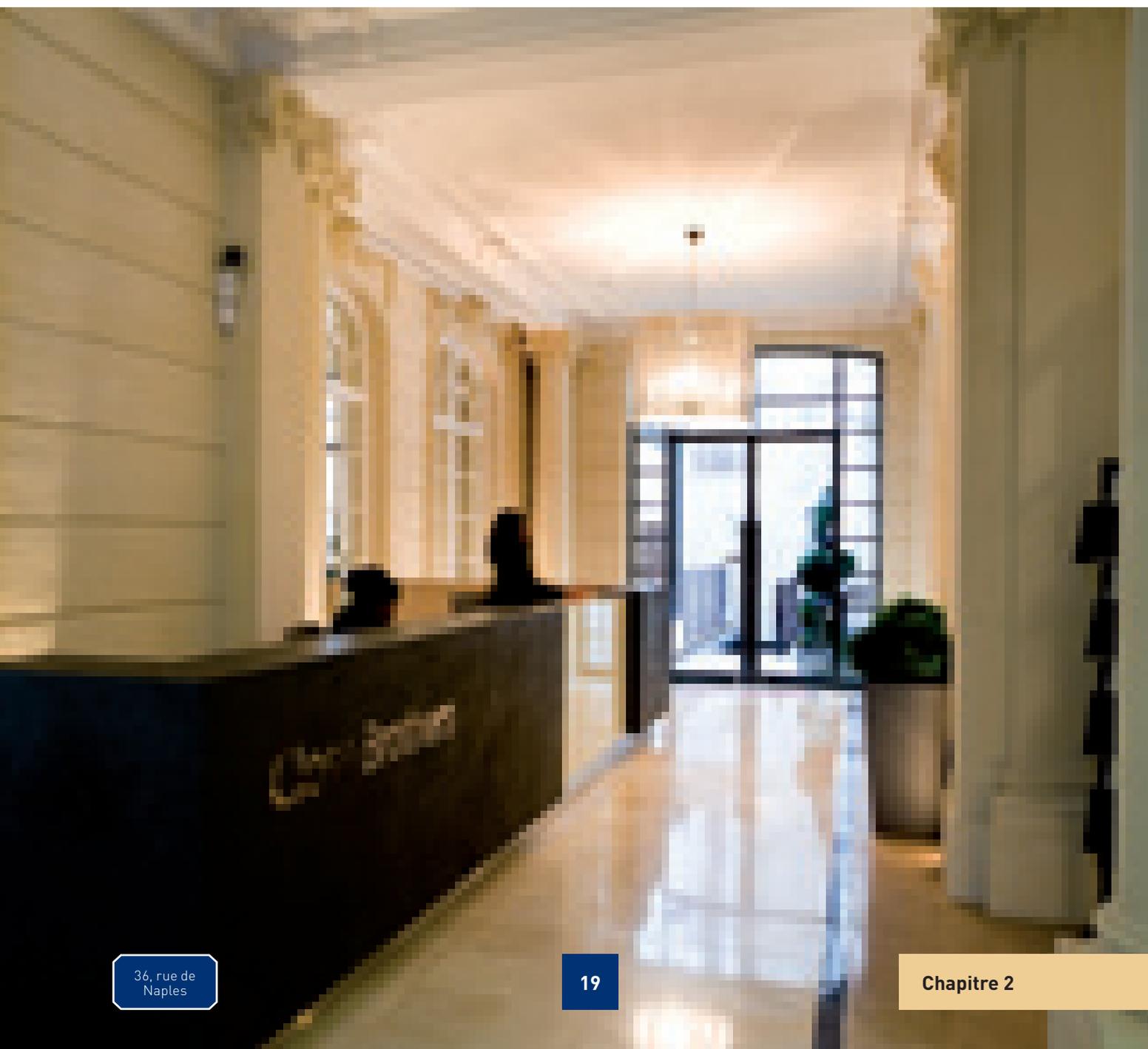
Cabinet appartenant à la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Versailles.

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

La Société précise qu'aucun contrôleur légal n'a démissionné, été écarté ou n'a pas été 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 247 du présent document de référence.



# 3

# Chapitre 3

## Informations financières sélectionnées

<b>3.1. Informations financières résumées</b> .....	22
<b>3.2. SIIC de Paris et la bourse</b> .....	27

# 3.1. INFORMATIONS FINANCIÈRES RÉSUMÉES

## CHIFFRES CLÉS ET ACTIVITÉ 2011

**Table 1. Chiffres clés - Données consolidées des trois derniers exercices**

<i>(en milliers d'euros)</i>			
	Exercice 2011	Exercice 2010	Exercice 2009
Revenus locatifs	73.927	62.616	62.785
Résultat opérationnel net	66.021	40.491	20.549
Résultat net	42.904	11.760	(5.966)
Capacité d'autofinancement	40.023	26.669	29.475
Cash-flow récurrent <sup>1</sup>	41.012	34.108	29.799
Cash-flow total	74.636	39.765	42.403
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Valeur nette comptable des immeubles	1.202.349	1.225.414	941.529
Valorisation (droits inclus)	1.510.213	1.510.547	1.205.317
Dette nette <sup>2</sup>	491.954	525.325 <sup>3</sup>	524.697
Besoin en fonds de roulement	6.565	(16.314)	9.918
ANR de reconstitution ou droits inclus <sup>4</sup>	986.058	932.323	642.744
Ratio Loan-to-value (droits inclus) <sup>5</sup>	32,58 %	34,78 %	43,53 %

### DES REVENUS LOCATIFS AU RÉSULTAT NET

Le résultat net s'établit à 42.904 K€ en hausse de 264,8 %. Cette forte hausse s'explique par l'augmentation significative du résultat opérationnel net, la stabilité du coût de l'endettement net et une charge d'impôt très faible pour l'exercice 2011, soit (1.375 K€) à comparer à (7.277 K€) au 31 décembre 2010.

Le résultat opérationnel net est en forte hausse compte tenu :

- De la progression de 18,0 % des revenus locatifs consolidés, qui s'explique principalement par l'entrée dans le périmètre immobilier de la « Tour Coface » ;
- Des cessions significatives sur l'exercice 2011, contribuant au résultat à hauteur de 13.475 K€ comparé à 2.019 K€ en 2010.

### CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT

Au 31 décembre 2011, SIIC de Paris présente une capacité d'autofinancement importante de 40.023 K€ en augmentation de 50,1 % par rapport à 2010. Celle-ci pourra lui servir notamment à financer de nouveaux investissements, comme par exemple, ceux liés à la rénovation de son patrimoine. La progression de la capacité d'autofinancement est due à la hausse de l'excédent brut d'exploitation et à la réduction de la charge d'impôt et d'exit tax.

1. cf. table 3

2. cf. paragraphe 10.3.2 « Ratio d'endettement net bancaire »

3. Y compris Prêt REALIA à SIIC de Paris de 6.609 K€

4. Les valeurs d'expertise des actifs sont établies par CB Richard Ellis Valuation par application de la méthode « Hard Core Capitalization », seule cette méthode est retenue lors du calcul de l'actif net réévalué. Se reporter au paragraphe 10.3.4. « Actif net réévalué » pour plus de détails.

5 Ratio loan-to-value = Dette nette / Valorisation Droits Inclus des Actifs

**Table 2. Evolution de la capacité d'autofinancement au cours des trois derniers exercices**

*(en milliers d'euros)*

	Exercice 2011	Exercice 2010	Exercice 2009
<b>Résultat opérationnel net</b>	<b>66.021</b>	<b>40.491</b>	<b>20.549</b>
Charges nettes sur créances douteuses	180	1.769	
Amortissements et provisions	10.414	15.159	39.463
Résultat de cession	(13.475)	(2.019)	(4.022)
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>63.140</b>	<b>55.400</b>	<b>55.990</b>
Coût de l'endettement net	(21.948)	(21.529)	(26.191)
Autres produits et charges financières	206	75	256
Impôt et exit tax	(1.375)	(7.277)	(580)
<b>Capacité d'autofinancement</b>	<b>40.023</b>	<b>26.669</b>	<b>29.475</b>

## CASH-FLOW RÉCURRENT

Le cash-flow récurrent consolidé est en hausse de 20,2 %, notamment grâce à la croissance de 36,6 % du « résultat opérationnel net hors résultat de cessions ».

**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
<b>Résultat opérationnel net</b>	<b>66.021</b>	<b>40.491</b>	<b>20.549</b>
Résultat de cession	(13.475)	(2.019)	(4.022)
Coût de l'endettement net	(21.948)	(21.529)	(26.191)
Amortissements et provisions	10.587	16.928	39.463
Autres éléments non récurrents	(173)	237	0
<b>Cash-flow récurrent</b>	<b>41.012</b>	<b>34.108</b>	<b>29.799</b>
Nombre d'actions	42.565.130	42.565.130	27.266.490
<b>Cash-flow récurrent par action</b>	<b>0,96</b>	<b>0,80</b>	<b>1,09</b>



8, rue  
Lavoisier

## CASH-FLOW TOTAL

Le cash-flow total est en forte hausse compte tenu d'une importante activité d'arbitrage au cours de l'exercice 2011.

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

<i>(en milliers d'euros sauf données par action)</i>			
	Exercice 2011	Exercice 2010	Exercice 2009
<b>Résultat opérationnel net</b>	<b>66.021</b>	<b>40.491</b>	<b>20.549</b>
Coût de l'endettement net	(21.948)	(21.529)	(26.191)
Amortissements et provisions	10.587	16.928	39.463
VNC des titres cédés	0	732	0
Produit net de cession de titres non consolidés	206	75	0
VNC des actifs cédés	19.770	3.068	8.326
Dividendes	0	0	35
<b>Cash-flow total</b>	<b>74.636</b>	<b>39.765</b>	<b>42.403</b>
Nombre d'actions	42.565.130	42.565.130	27.266.490
<b>Cash-flow total par action</b>	<b>1,75</b>	<b>0,93</b>	<b>1,56</b>

## BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

Au 31 décembre 2011, le besoin en fonds de roulement est positif compte tenu d'une légère augmentation des créances clients constituées essentiellement des loyers du 1<sup>er</sup> trimestre 2012, mais principalement en raison de la baisse des dettes d'exploitation de 19.916 K€ avec notamment le remboursement de 6.609 K€ de dettes REALIA, le paiement de la dette d'impôt et d'exit tax pour un total de 9.701 K€ et la réduction du poste fournisseur de 3.986 K€ (dont 3.102 K€ pour les travaux de l'actif de Montrouge).

**Table 5. Evolution du besoin en fonds de roulement au cours des trois derniers exercices**

<i>(en milliers d'euros)</i>			
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
<b>Créances d'exploitation</b>	<b>37.751</b>	<b>34.788</b>	<b>33.885</b>
Créances clients	35.290	32.044	27.334
Créances d'impôt sur les sociétés	60	164	591
Autres créances à moins d'un an	2.401	2.580	5.960
<b>Dettes d'exploitation</b>	<b>(31.186)</b>	<b>(51.102)</b>	<b>(23.967)</b>
Provisions à court terme	(4.328)	(4.220)	(205)
Dépôts de garantie à moins d'un an	(802)	(530)	(883)
Dettes d'impôt exigible	0	(7.889)	(1.153)
Dettes d'Exit Tax	0	(1.812)	0
Dettes fournisseurs et autres dettes	(26.056)	(30.042)	(21.726)
Dettes auprès des actionnaires	0	(6.609)	0
<b>Besoin en fonds de roulement</b>	<b>6.565</b>	<b>(16.314)</b>	<b>9.918</b>

## VALORISATION DU PATRIMOINE ET VARIATION DE VALEUR

La valorisation hors droits du patrimoine immobilier du Groupe au 31 décembre 2011 s'établit à 1.428 M€. Cette valorisation traduit une stabilité des valeurs hors prise en compte des cessions. A périmètre comparable, la valorisation du patrimoine progresse de 2,15 % par rapport au 31 décembre 2010. Cette variation de valeur à périmètre constant reflète la reprise de la baisse des taux de capitalisation à fin 2011.

### DETTE NETTE ET RATIO LOAN-TO-VALUE (LTV)<sup>1</sup>

Compte tenu d'une baisse de la dette de (6,23%) entre 2010 et 2011 et d'une valorisation stable des actifs, le ratio loan-to-value (droits inclus) passe de 34,8 % à 32,6 %.

**Table 6. Evolution de la dette nette et du ratio loan-to-value au cours des trois derniers exercices**

<i>(en milliers d'euros)</i>			
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
<b>Dette nette</b>	<b>491.954</b>	<b>525.3254</b>	<b>524.697</b>
Valorisation droits inclus des actifs	1.510.213	1.510.547	1.205.317
<b>Ratio Loan-To-Value (droits inclus)</b>	<b>32,58 %</b>	<b>34,78 %</b>	<b>43,53 %</b>
Valorisation hors droits des actifs	1.428.031	1.428.487	1.138.121
<b>Ratio Loan-To-Value (hors droits)</b>	<b>34,45 %</b>	<b>36,77 %</b>	<b>46,10 %</b>

### ACTIF NET RÉÉVALUÉ

L'actif net réévalué de reconstitution (droits inclus) au 31 décembre 2011 est en hausse de 5,8 % et s'établit à 986.058 K€ contre 932.323 K€ au 31 décembre 2010. Ses deux principaux composants, les capitaux propres et la plus-value potentielle sur le patrimoine, sont en hausse de respectivement 4,0 % et 9,6 %.

D'autres précisions concernant l'actif net réévalué sont données au paragraphe 10.3.4. « *Actif net réévalué* » du présent document de référence.

**Table 7. Evolution de l'actif net réévalué au cours des trois derniers exercices**

<i>(en milliers d'euros sauf données par action)</i>						
	ANR de reconstitution			ANR de liquidation		
Capitaux Propres - part attribuable aux actionnaires de la société mère	677.617	651.295	384.753	677.617	651.295	384.753
Plus-value sur patrimoine - part attribuable aux actionnaires de la société mère	308.082	281.028	255.567	226.450	199.539	189.528
Actions propres (net d'impôts)	359	0	2.424	359	0	2.424
<b>Actif net réévalué</b>	<b>986.058</b>	<b>932.323</b>	<b>642.744</b>	<b>904.426</b>	<b>850.834</b>	<b>576.705</b>
<b>Actif net réévalué (en € / action)</b>	<b>23,17</b>	<b>21,90</b>	<b>23,57</b>	<b>21,25</b>	<b>19,99</b>	<b>21,15</b>

1. Ratio loan-to-value = Dette nette / Valorisation Droits Inclus des Actifs

2. Y compris Prêt REALIA à SIIC de Paris de 6.609 K€

## 3.2. SIIC DE PARIS ET LA BOURSE

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

### PRINCIPAUX CHIFFRES STATISTIQUES 2011

Le nombre total d'actions composant le capital social de SIIC de Paris n'a pas varié au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

Au 31 décembre 2011, le nombre d'actions composant le capital social est de 42.565.130.

Le nombre total de titres échangés en 2011 s'est établi à 62.383 titres, contre 37.529 titres en 2010, pour un volume total de transactions de 1,0 M€ en hausse de 53 % par rapport à celui de 0,7 M€ enregistré en 2010. Il en résulte un nombre moyen mensuel de titres échangés de 5.200 titres, pour un volume moyen mensuel de transactions de près de 84 K€. La capitalisation boursière s'est établie à 591.655 K€ au 30 décembre 2011 soit un prix de clôture de 13,90 € pour un nombre total de 42.565.130 actions.

Le prix moyen des transactions établi sur la base du nombre de titres échangés est de 16,22 € en 2011. Le cours moyen du titre s'est établi à 16,41 € en 2011, sur la base des cours de clôture.

Aucune activité hors marché n'a été constatée concernant les titres SIIC de Paris au cours de l'année 2011.

### EVOLUTION DES COURS EN 2011

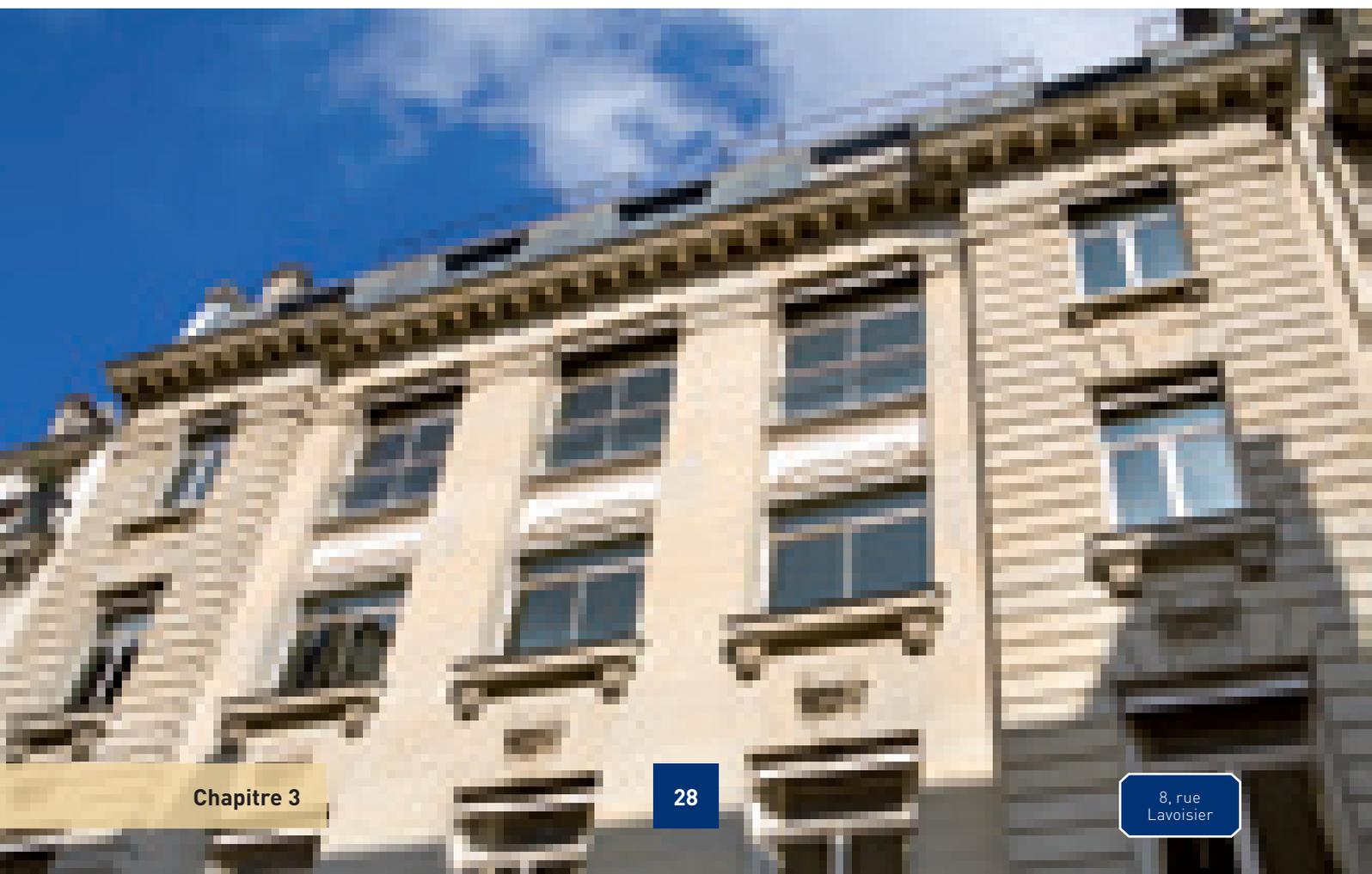
Le cours de l'action SIIC de Paris a connu une stabilité jusqu'à la mi-juin avec un cours de clôture de 17,99 € au 10 juin 2011. De mi-juin à fin décembre, le cours de SIIC de Paris a évolué à la baisse pour clôturer à 13,90 € le 30 décembre 2011.

- Au 03 janvier : 17,25 € ;
- Au 30 décembre : 13,90 € ;
- Plus bas de l'année : 13,90 € le 27 décembre ;
- Plus haut de l'année : 19,35 € le 01 avril.

Il est à noter que le 14 septembre 2011, SIIC de Paris a confié, en vue de l'animation du cours du titre, à Crédit Agricole Cheuvreux la mise en œuvre d'un contrat de liquidité. En termes de moyens, le montant de 800.000 euros en espèces a été alloué au compte de liquidité.

**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	17,26	16,83	1.647	17,14	16,80	16,30	1.867	16,59
Février	17,70	16,60	4.637	17,10	17,60	16,41	2.620	16,92
Mars	19,20	16,00	8.229	17,41	16,83	16,18	3.807	16,63
Avril	19,35	17,60	4.419	18,07	16,90	16,57	670	16,71
Mai	18,48	17,00	3.485	17,82	17,50	16,20	4.509	16,51
Juin	17,99	16,60	1.226	17,29	17,90	16,26	2.868	17,22
Juillet	17,80	16,96	1.645	17,25	19,01	17,53	3.421	18,47
Août	17,79	14,77	3.741	15,71	19,01	18,53	1.510	18,69
Septembre	15,75	14,00	29.079	15,41	19,09	18,11	2.560	18,64
Octobre	15,19	14,50	2.031	14,80	19,48	18,56	1.563	19,38
Novembre	15,01	14,00	1.623	14,59	19,48	18,00	3.877	18,69
Décembre	14,11	13,90	621	13,92	18,39	16,50	8.257	17,50
<b>Année</b>	<b>19,35</b>	<b>13,90</b>	<b>62.383</b>	<b>16,22</b>	<b>19,48</b>	<b>16,18</b>	<b>37.529</b>	<b>17,59</b>



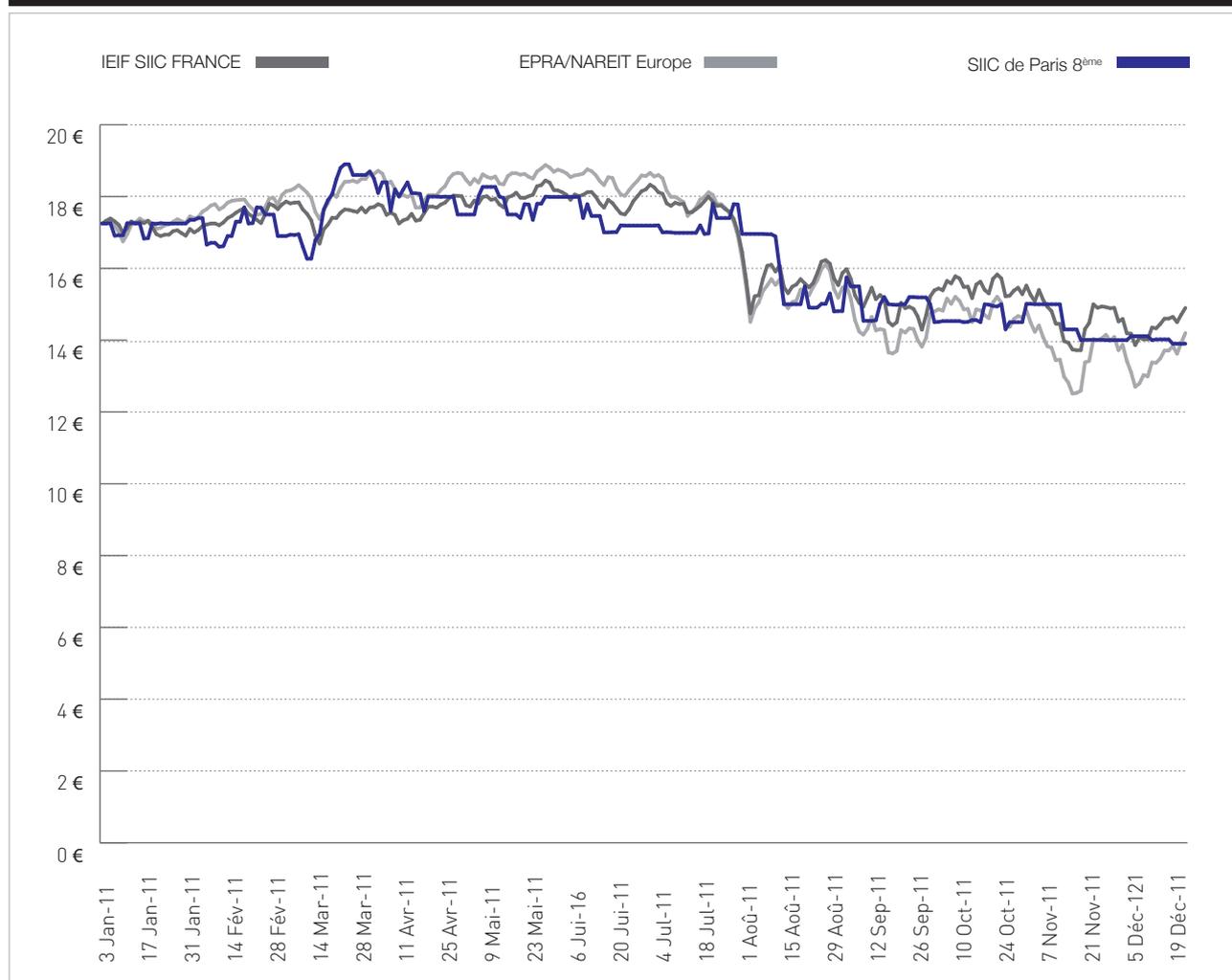


24, place Vendôme

### ÉVOLUTION DU COURS COMPARÉE AUX INDICES SECTORIELS

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 a connu un repli au cours du second semestre 2011 et au global, le cours accuse une baisse de 19 %, passant de 17,25 € au 03 janvier 2011 à 13,90 € au 30 décembre 2011.

**Table 9. Evolution du cours de bourse de SIIC de Paris comparée aux indices sectoriels du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre**



# 4

# Chapitre 4

## Facteurs de risque

<b>4.1. Risques liés à l'activité</b>	32
4.1.1. Risques clients / risques locatifs	32
4.1.2. Risques liés à la commercialisation de surface vacante	33
4.1.3. Risques liés à la valorisation des immeubles de placement	33
4.1.4. Risques liés aux opérations de cessions et d'acquisitions d'actifs immobiliers	34
4.1.5. Risques liés à la concurrence sur les marchés immobiliers	34
4.1.6. Risques liés aux fournisseurs et autres prestataires	35
<b>4.2. Risques financiers</b>	36
4.2.1. Risques de liquidité – Financement du besoin en fonds de roulement	36
4.2.2. Risques de taux	37
4.2.3. Risques de change	38
4.2.4. Risques sur actions	38
4.2.5. Risques liés aux engagements pris par le groupe– Hors bilan	39
<b>4.3. Risques juridiques, réglementaires et fiscaux</b>	40
4.3.1. Risque de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique	40
4.3.2. Faits exceptionnels et litiges	40
4.3.3. Réglementation et risques liés à son évolution	42
4.3.4. Risques liés au régime SIIC	43
<b>4.4. Risques liés à la gouvernance de la Société</b>	44
4.4.1. Risques liés à l'influence exercée sur la Société par son actionnaire de référence	44
4.4.2. Risques liés à la dépendance à l'égard des dirigeants et des collaborateurs clés	46
<b>4.5. Risques résultant de l'exercice par la Société de son activité</b>	47
4.5.1. Conséquences environnementales de l'activité	47
<b>4.6. Assurances et couverture des risques</b>	48
<b>4.7. Revue des risques</b>	48

## 4.1. RISQUES LIÉS À L'ACTIVITÉ

### 4.1.1. RISQUES CLIENTS / RISQUES LOCATIFS

L'essentiel du chiffre d'affaires du Groupe SIIC de Paris est représenté par l'activité locative. Le Groupe SIIC de Paris possède un patrimoine de 188.163 m<sup>2</sup> valorisé à 1.510 M€ (valorisation droits inclus). Il est composé de 36 actifs, dont 34 actifs d'immeubles et 2 ensembles de parkings, localisés pour 50 % dans Paris et 28 % dans le quartier d'affaires de La Défense. Il est constitué pour 97 % de surfaces de bureaux.

Au 31 décembre 2011, le patrimoine immobilier du Groupe SIIC de Paris était occupé par un total de 136 locataires (hormis l'indivision de l'immeuble situé 191, rue d'Aubervilliers) dont 40 locataires qui ne louent que des parkings, 16 locataires de commerces, 14 locataires résidentiels et 66 locataires de bureaux. Les loyers provenant des surfaces de bureaux représentent 98 % des loyers totaux en base annualisée.

A la fin de l'exercice 2011, le premier locataire de la Société représentait 16 % des loyers annuels du Groupe. Il est également précisé que les 5 premiers locataires représentent 56 % des loyers annuels et les 10 premiers locataires représentent 75 % des loyers annuels du Groupe.

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

La stratégie clairement affichée de la Société étant la sécurisation des revenus sur le long terme, la qualité, la notoriété et la solidité financière des locataires est l'un des premiers critères retenus. Les principaux locataires des actifs de bureaux sont, compte tenu des caractéristiques du patrimoine de la Société et de ses filiales, des entreprises reconnues sur un plan national voire international. La répartition sectorielle des locataires, détaillée au paragraphe 6.1.1. « *Activité patrimoniale* » du présent document de référence, fait apparaître une diversité importante des sources de revenus du Groupe SIIC de Paris. Cette diversification du risque locatif limite l'exposition aux aléas économiques pouvant toucher certains secteurs d'activité.

L'organisation et les contrôles de facturation et de recouvrement des loyers et des charges font l'objet de procédures définies pour assurer une grande réactivité face à la survenance des événements. Par ailleurs, tout impayé de plus de trois mois est provisionné à 100 %.

Le montant brut de créances douteuses de 3.284 K€ constaté en fin d'exercice dans les comptes consolidés du Groupe SIIC de Paris SA porte le taux d'impayés de l'exercice à 3,7 %. Ce montant est provisionné à 84,3 % soit l'équivalent du montant hors taxes de l'ensemble de ces créances. La page 214, la Note 7 des Comptes consolidés présente l'état des « Créances clients » au 31 décembre 2011.

SIIC de Paris maintient une relation étroite avec chacun de ses locataires et assure un suivi actif et régulier de l'échéance des baux afin de prévenir ou limiter tout départ. SIIC de Paris veille également avec ses prestataires gestionnaires experts aux exigences futures et aux attentes de ses locataires. Elle entretient régulièrement son patrimoine avec la réalisation de travaux de rafraîchissement, d'embellissement ou de rénovation lourde adéquats.

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



#### 4.1.2. RISQUES LIÉS À LA COMMERCIALISATION DE SURFACE VACANTE

À la fin du bail d'un locataire sans renouvellement du contrat ou après éviction d'un de ses locataires, SIIC de Paris doit procéder à la commercialisation des surfaces vacantes. Cette commercialisation pourrait être affectée par l'importance de la demande correspondant au bien proposé ainsi que par le contexte économique général qui peut rendre plus ou moins longue la durée de commercialisation. Les spécificités actuelles du marché, pouvant avoir une incidence sur l'activité de commercialisation de la Société et de ses filiales, sont plus précisément décrites au paragraphe 6.2.2 « *Le marché de bureaux en Ile-de-France* » du présent document de référence. Par ailleurs, cette commercialisation dépend également du niveau de loyer attendu sur le bien proposé à la location, niveau de loyer ayant une conséquence directe sur les rendements locatifs dégagés par le Groupe et donc sur ses résultats.

Comme expliqué précédemment, la Société s'efforce de gérer au mieux le risque de contrepartie afin d'éviter les évictions et la recherche de nouveaux locataires, notamment grâce à la mise en place, pour chaque actif, d'un plan prévisionnel sur 5 ans. SIIC de Paris peut ainsi anticiper l'échéance d'un bail non renouvelé et prévoir au cas par cas, des travaux de rafraîchissement, d'embellissement ou de rénovation lourde lui permettant d'assurer à la fois un entretien régulier de son patrimoine, de le maintenir aux meilleures normes de sécurité et de qualité environnementale et de répondre aux attentes de ses locataires.

SIIC de Paris analyse au cas par cas, le meilleur équilibre entre le montant des travaux à effectuer et le niveau du loyer de commercialisation possible et consulte à cet effet régulièrement des professionnels experts. Le Groupe s'efforce ainsi d'optimiser les rendements locatifs ainsi que la durée moyenne de commercialisation.

Par ailleurs, la Société a recours à plusieurs professionnels reconnus 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.

#### 4.1.3. RISQUES LIÉS À LA VALORISATION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

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

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

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

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

Ces éléments permettent à la Société et à ses filiales de disposer d'indicateurs financiers fiables et de procéder à un suivi de la valorisation de leur patrimoine.

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

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

Par ailleurs, le processus d'arbitrage concernant certains actifs du portefeuille du Groupe peut également être touché par les conditions de marché : la Société pourrait ne pas pouvoir céder dans des conditions de marché ou dans des délais satisfaisants certains actifs qui ne correspondraient pas totalement ou ne correspondraient plus à sa stratégie et à son positionnement. Des réflexions sont aujourd'hui en cours en vue de poursuivre le plan de cession, après réajustement des objectifs aux conditions de marché.

Le Groupe SIIC de Paris veille constamment aux évolutions macroéconomiques et spécifiques du marché immobilier afin de les anticiper au mieux, et de garantir sur le long terme, l'ajustement de sa politique d'arbitrage immobilier.

Par ailleurs, les projets d'acquisition ou de cession d'actifs font l'objet d'une analyse économique, commerciale, financière et juridique avant d'être soumis au Comité de Direction après leur examen par le Comité d'audit et le Conseil d'administration de la Société. Les diligences techniques sont, en outre, effectuées par le réseau d'experts du Groupe SIIC de Paris, en sus des expertises réglementaires.

#### 4.1.5. RISQUES LIÉS À LA CONCURRENCE SUR LES MARCHÉS IMMOBILIERS

Dans la conduite de ses activités, la Société est en concurrence avec de nombreux acteurs : OPCI, SCPI, institutionnels et assureurs, fonds d'investissement français et étrangers, promoteurs, utilisateurs, investisseurs privés, ainsi que les foncières françaises (SIIC et non-SIIC) ou étrangères, dont certains pourraient bénéficier d'une surface financière supérieure, de conditions d'emprunt plus favorables et/ou d'un patrimoine plus important. Ce sont autant de facteurs qui permettent à ces derniers d'être plus actifs, notamment dans le cadre des activités d'arbitrage et de développement.

Du fait de cet environnement concurrentiel, la stratégie de développement de la Société, pourrait être affectée, notamment dans son calendrier, ce qui, à terme, aurait un impact sur sa croissance et ses résultats. Les spécificités du marché actuel, pouvant avoir une incidence sur la stratégie d'investissement de la Société, sont plus précisément décrites au paragraphe 6.2.2 « *Le marché de bureaux en Ile-de France* » du présent document de référence.

La Société entend, grâce à une gestion optimisée de sa trésorerie et de son endettement, poursuivre et développer sa stratégie de croissance, et estime disposer d'atouts à cet égard vis-à-vis de ses concurrents.

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

#### 4.1.6. RISQUES LIÉS AUX FOURNISSEURS ET AUTRES PRESTATAIRES

En matière de commercialisation des locaux, la Société conclut en général des mandats co-exclusifs avec des professionnels reconnus de la place, pour une durée déterminée et pour un seul projet à la fois. Elle n'a pas de contrats de longue durée avec quelque partenaire que ce soit pour ce type de prestation, afin notamment de garder la flexibilité nécessaire dans la valorisation de son patrimoine.

De la même façon, pour ses projets de rénovation, de construction ou de simples travaux de mise aux normes, la Société procède par appels d'offres et contracte avec différents prestataires pour un projet donné et selon un mandat précis à durée déterminée. Elle n'a pas de contrats de longue durée avec quelque partenaire que ce soit pour ce type de prestation. La Société reste ainsi libre de contracter avec d'autres intervenants du secteur afin d'assurer les prestations nécessaires au bon fonctionnement de ses activités.

Dans le but de valoriser au mieux son patrimoine, SIIC de Paris a également passé différents accords en matière d'assistance et de gestion technique. L'intégralité de son parc de bureaux est répartie entre quatre prestataires de premier plan (Telmma Property Group et BNP Paribas REPM, CBRE Property Management et Eurogem) afin de garder une certaine souplesse dans la gestion de son patrimoine et de minimiser sa dépendance. L'objet de ces mandats porte sur l'administration et la surveillance générale de l'immeuble, la gestion des charges de fonctionnement de l'immeuble, la gestion technique, la relation avec les locataires et la relation avec la copropriété si nécessaire. Concernant la partie résidentielle, la gestion intégrale de cette activité a été confiée à Foncia Franco Suisse.

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

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

Conformément aux articles L. 441-6-1 et D. 441-4 du Code de commerce et à l'article 24 de la loi LME du 04 août 2008, SIIC de Paris indique ci-après les informations relatives aux délais de paiement des fournisseurs.

Au 31 décembre 2011, le solde des dettes à l'égard des fournisseurs et fournisseurs d'immobilisations s'élève à 2.996 K€, dont 2.282 K€ de factures non parvenues. Le solde, soit 714 K€, est constitué de 28 % de dettes non échues, et 72 % de dettes échues depuis moins de 30 jours. Le détail des dettes fournisseurs et autres dettes est disponible en note 14 de l'annexe aux comptes consolidés présentée au paragraphe 20.3.4. « Règles et méthodes comptables, annexes et notes explicatives ».

Sur l'exercice 2011, le délai moyen de paiement des fournisseurs a été systématiquement inférieur à 30 jours, soit environ 17 jours en moyenne.

## 4.2. RISQUES FINANCIERS

### 4.2.1. RISQUES DE LIQUIDITÉ – FINANCEMENT DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

Au 31 décembre 2011, le besoin en fonds de roulement est positif compte tenu d'une légère augmentation des créances clients constituées essentiellement des loyers du 1<sup>er</sup> trimestre 2012, mais principalement en raison de la baisse des dettes d'exploitation de 19.916 K€ avec notamment le remboursement de 6.609 K€ de prêt REALIA, le paiement de la dette d'impôt et d'exit tax pour un total de 9.701 K€ et la réduction du poste fournisseurs de 3.986 K€ (dont 3.102 K€ pour les travaux de l'actif de Montrouge).

Le détail du calcul du besoin en fonds de roulement est donné au paragraphe 3.1. « *Informations financières résumées* ».

Les capacités d'accès au crédit de SIIC de Paris sont jugées excellentes : le Groupe bénéficie notamment d'une ligne de crédit auprès de Banque Palatine pour 20 M€ jusqu'à janvier 2014.

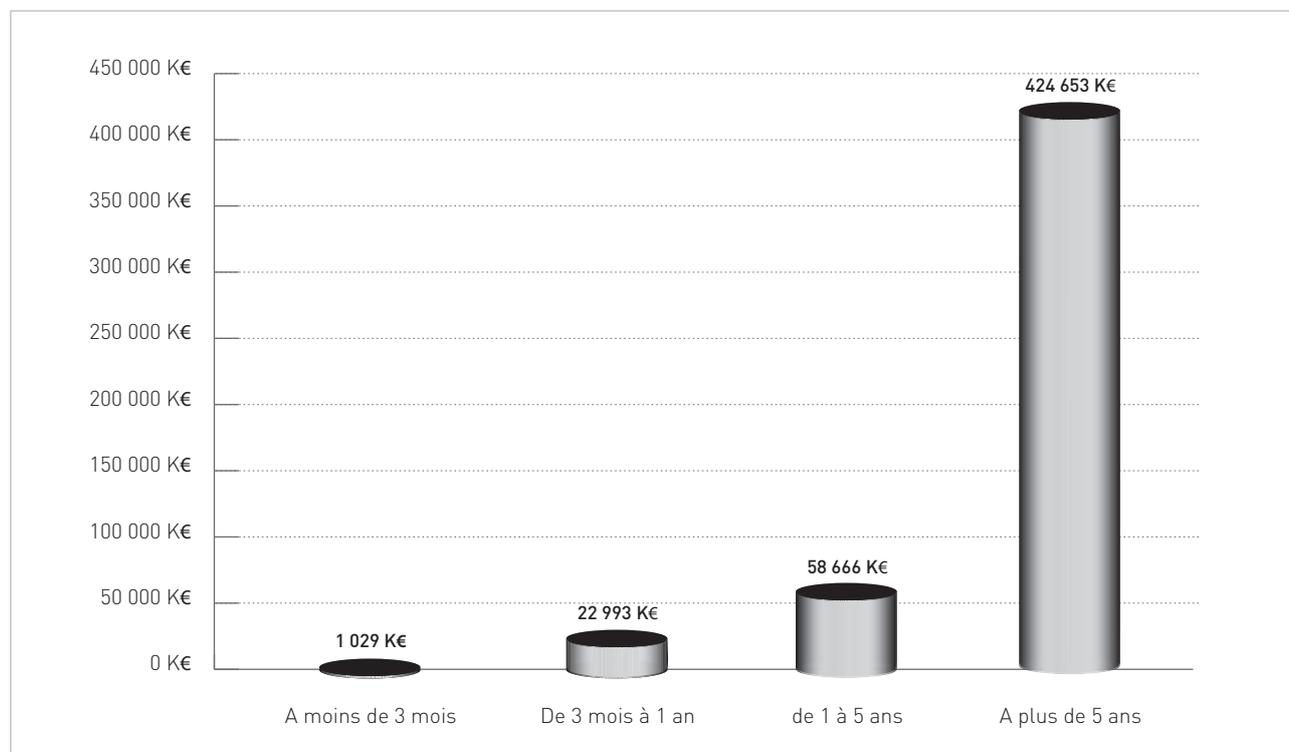
Des détails concernant les engagements de SIIC de Paris au titre de ses emprunts et des dettes auprès des actionnaires sont disponibles au Chapitre 10. « *Trésorerie et capitaux* ».

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

L'échéancier des dettes est présenté en Note 10 des annexes aux comptes consolidés au paragraphe 20.3.4. « *Règles et méthodes comptables, annexes et notes explicatives* » et repris ci-après :

**Table 10. Echéance des emprunts du Groupe**

Au cours de l'exercice 2012, SIIC de Paris doit faire face à des échéances de remboursement d'emprunts et de dettes financières de 24.022 K€ à comparer à 31.995 K€ pour l'exercice 2011.



## 4.2.2. RISQUES DE TAUX

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

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

Dans le cadre de la restructuration du financement du Groupe SIIC de Paris pour 545 M€ intervenue en avril 2007 et détaillée au paragraphe 10.3. « Conditions d'emprunt et structure de financement », huit contrats de swaps ont été contractés avec Caja Madrid et Banesto au cours de l'exercice 2007 afin de couvrir le risque de taux du Groupe SIIC de Paris. Lors de leur mise en œuvre, il a été établi que ces derniers répondaient aux critères d'éligibilité de la comptabilité de couverture. Au 31 décembre 2011, le montant nominal total de la couverture constituée de ces 8 swaps s'élève à 302,4 M€. A cette date, leur juste valeur est estimée à (27.124 K€). L'incidence sur le compte de résultat de l'exercice de l'activité de ces 8 swaps est une charge de (10.475 K€) à comparer à (11.948 K€) au 31 décembre 2010.

A titre d'information, il est précisé que le taux de refinancement net de l'exercice 2011 s'est établi à 4,40 %.

Par ailleurs, il est à noter que la différence entre la dette à taux variable non couverte et la position nette après gestion résulte de l'incorporation des frais d'émission d'emprunt au montant des emprunts présentés au bilan consolidé.

**Table 11. Présentation de la couverture du risque de taux**

<i>(en milliers d'euros)</i>		
	31/12/2011	31/12/2010
Dettes totales brutes à taux variable	510.810	524.932
Swaps de taux	302.400	310.800
<b>Dettes à taux variable non couvertes</b>	<b>208.410</b>	<b>214.132</b>

Compte tenu de la structure de financement du Groupe SIIC de Paris et la couverture mise en place, la Société estime que le risque de taux est maîtrisé. Sur la base du portefeuille de couverture existant au 31 décembre 2011, et compte tenu des conditions contractuelles, en considérant le taux Euribor actuel et le spread appliqué à chacun des emprunts, une variation de 1,0 % à la hausse de l'Euribor aurait un impact négatif de 2.127 K€ sur le résultat de l'exercice 2012.

**Table 12. Détermination de la position nette après gestion**

(en milliers d'euros)				
	A moins d'1 an	1 an à 5 ans	A plus de 5 ans	Total
Passifs financiers	24.022	58.666	424.653	507.341
Actifs financiers	0	0	0	0
Position nette avant gestion	24.022	58.666	424.653	507.341
Hors bilan	7.800	294.600	0	302.400
<b>Position nette après gestion</b>	<b>16.222</b>	<b>(235.934)</b>	<b>424.653</b>	<b>204.914</b>
<b>% de couverture</b>	<b>32,5 %</b>	<b>502,2 %</b>	<b>0,0 %</b>	<b>59,6 %</b>

Il est précisé que la majeure partie des dettes du Groupe SIIC de Paris, à savoir l'emprunt auprès du pool bancaire contracté en 2007, fait référence au taux variable Euribor 1 mois.

#### 4.2.3. RISQUES DE CHANGE

Le Groupe SIIC de Paris réalise l'intégralité de son activité au sein de la zone Euro. En conséquence, l'intégralité de son chiffre d'affaires, de ses charges, de ses investissements et de ses actifs et passifs sont libellés en euros. Le groupe SIIC de Paris n'est donc pas exposé au risque de change.

#### 4.2.4. RISQUES SUR ACTIONS

À l'exception de sa participation dans sa filiale SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>, le Groupe ne détient pas d'autres actions de sociétés cotées. Dans le cadre de la gestion de sa trésorerie, elle procède uniquement à l'acquisition et à la cession, dans une optique de placement à court terme (environ 3 mois et selon l'anticipation de ses besoins futurs de liquidité), de produits sans risque de capital (SICAV, FCP de trésorerie ou certificats de dépôt) auprès de BNP Paribas et Banque Palatine uniquement. Au 31 décembre 2011, le Groupe SIIC de Paris ne détient pas de valeurs mobilières.

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

La détention de 90,64 % du capital de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> par la Société ne peut être considérée comme une participation financière à des fins spéculatives. En effet, il s'agit pour la Société d'une participation industrielle n'ayant pas vocation à faire l'objet de transactions mineures sur le marché. Aussi, et en particulier au regard du prix de revient pour la Société des titres SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> détenus, il est estimé que le risque de perte de valeur correspondant à cette participation est négligeable.

Les facteurs de risques propres à la société SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> sont décrits dans le document de référence de cette dernière.



#### 4.2.5. RISQUES LIÉS AUX ENGAGEMENTS PRIS PAR LE GROUPE – HORS BILAN

Les engagements hors bilan donnés sont constitués exclusivement des garanties consenties auprès des établissements de crédit pour un montant global de 509.810 K€. Ces garanties sont liées aux prêts hypothécaires consentis par Eurohypo lors de l'acquisition de 3 des immeubles de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> et au prêt du pool bancaire constitué par Caja Madrid au profit de SIIC de Paris, dont la principale garantie est une promesse d'hypothèque sur le patrimoine propre de la Société. Des détails concernant les engagements de SIIC de Paris au titre de ses emprunts sont disponibles au paragraphe 10.4. « *Restriction éventuelle à l'utilisation de capitaux* ».

Il existe également une promesse de vente de l'actif 59-65 rue de Courcelles à Paris pour 8.700 K€. Cette promesse arrive à échéance en février 2012.

Les « engagements hors bilan reçus », sont constitués exclusivement de la ligne de crédit accordée par Banque Palatine et non utilisée. Une ligne de crédit d'un montant de 20.000 K€ a été contractualisée en janvier 2011 auprès de Banque Palatine pour une durée de 36 mois, utilisable par des tirages successifs d'un montant minimum de 1.000 K€. L'emprunt porte intérêts au taux Euribor 3 mois majoré d'un spread de 170 points de base l'an, calculé trimestriellement. Au 31 décembre 2011, l'encours est de 1.000 K€.

Le risque de taux des engagements hors bilan reçus a été analysé précédemment au paragraphe 4.2.2. « *Risques de taux* ».

Les engagements sur contrats d'instruments financiers à terme sont constitués par les huit swaps qui ont été contractés au cours de l'exercice 2007 afin de couvrir le risque de taux du Groupe SIIC de Paris. Lors de leur mise en place, il a été établi que ces derniers répondaient aux critères d'éligibilité de la comptabilité de couverture. Des détails concernant la couverture de ces swaps sont donnés au paragraphe 4.2.2. « *Risques de taux* ».

**Table 13. Récapitulatif des engagements hors-bilan**

<i>(montants en milliers d'euros)</i>		
	31/12/2011	31/12/2010
<b>Engagements donnés</b>	<b>518.510</b>	<b>518.078</b>
Engagements de garantie en faveur d'établissements de crédit	509.810	518.078
Promesse de vente d'immeuble de placement	8.700	0
<b>Engagements reçus</b>	<b>19.000</b>	<b>4.861</b>
Engagements de financement reçus d'établissements de crédit	19.000	4.861
<b>Engagements sur contrats financiers à terme</b>	<b>302.400</b>	<b>310.800</b>
Contrats d'échange de taux d'intérêts (SWAPS)	302.400	310.800

## 4.3. RISQUES JURIDIQUES, RÉGLEMENTAIRES ET FISCAUX

### 4.3.1. RISQUE DE NATURE GOUVERNEMENTALE, ÉCONOMIQUE, BUDGÉTAIRE, MONÉTAIRE OU POLITIQUE

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

### 4.3.2. FAITS EXCEPTIONNELS ET LITIGES

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

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 m<sup>2</sup> sur les 2.101 m<sup>2</sup> que compte l'immeuble, a assigné la Société en nullité de bail au motif qu'il subsistait au rez-de-chaussée une surface à usage d'habitation de 28 m<sup>2</sup>, en contravention de l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation. L'indemnisation subséquente dont il fait la demande s'élève à 2.903 K€. Cette surface est l'ancienne loge de gardien, dont l'affectation n'avait pas été modifiée préalablement à la signature du bail. SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> 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.

Au 2, rue du Quatre Septembre, SIIC de Paris conteste à un locataire la date de fin de bail et la demande de révision du loyer. Les conclusions en réplique et récapitulatives ont été échangées entre les parties. SIIC de Paris a assigné le locataire pour obtenir paiement de la somme de 2.397 K€ au titre des loyers, taxes et charges dus pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2010 au 30 septembre 2010. Le locataire a pour sa part fait une demande reconventionnelle aux termes de laquelle il demande à SIIC de Paris (i) la révision de son loyer à la baisse à partir de novembre 2009 (sur le fondement de l'article L.145-39 du Code de commerce) et (ii) le paiement de dommages et intérêts à hauteur de 88 K€ en raison du refus de SIIC de Paris de reprendre les locaux au 28 février 2010. L'affaire sera clôturée à l'audience de janvier 2012, au cours de laquelle le juge fixera la date des plaidoiries.

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





25, rue des  
Pyramides

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.

L'acquéreur de l'immeuble sis au 12, rue Ampère, demande solidairement à SIIC de Paris et au Bureau Veritas, le paiement de la somme de 458,6 K€, en dédommagement du défaut d'information à son égard, au moment de l'acquisition, de la présence d'amiante dans cet immeuble. En effet, le diagnostic établi par le bureau Veritas et annexé à l'acte de vente, conclut à l'absence d'amiante (à quelques exceptions près), alors que celui établi par la société SODIATEC après l'acquisition de l'immeuble, en prévision de travaux à réaliser, révèle la présence d'amiante dans les dalles de sol qui recouvrent la totalité de la surface des planchers des étages 1 à 4 de l'immeuble. Néanmoins, dans son rapport du 11 avril 2011, l'expert judiciaire diminue considérablement le quantum du préjudice en l'évaluant à 107,6 K€, estimant notamment que la responsabilité du Bureau Veritas ne peut être que partielle, dès lors que ce sont les conseils techniques de l'acquéreur qui ont failli à leur mission lorsqu'il leur a été demandé, un mois après la vente, d'établir les documents relatifs aux travaux à réaliser. L'affaire est renvoyée à l'audience de février 2012.

Un litige porte sur des locaux loués au 36, rue de Naples. Le locataire demande l'annulation du bail en raison des dysfonctionnements apparus dans le système de chauffage et de climatisation de l'immeuble. Depuis, des améliorations importantes ont été réalisées par le Groupe SIIC de Paris. Le 15 juin 2011, le juge a, par conséquent, débouté la demande du locataire de consigner 50 % des loyers. Il a cependant mandaté un expert pour examiner l'installation de chauffage et de climatisation, détailler les interventions effectuées et, le cas échéant, décrire les dysfonctionnements et désordres persistant et les travaux à prévoir pour y remédier. L'expert s'est rendu dans les locaux le 9 décembre. Il a estimé que le système de chauffage et de climatisation de l'immeuble était en bon état de fonctionnement, mais que certains réglages devaient encore être faits.

Un autre litige concerne des locaux situés au 10-12, rue de Tilsitt, en vertu duquel le locataire a assigné SIIC de Paris en nullité de la clause d'indexation du bail et, à titre subsidiaire, la révision de son loyer sur le fondement de la clause d'indexation et de l'article L. 145-39 du Code de commerce. Le locataire a été débouté en première instance par jugement du 8 septembre 2011. Le locataire a interjeté appel de ce jugement. De nouvelles conclusions sont échangées entre les parties.

Un dernier litige concerne des locaux détenus au 9, avenue Percier. Le locataire avait conclu avec SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup>, 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<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> a été condamnée à payer une indemnité d'éviction de 66.000 euros (outre les frais de licenciement sur justificatifs). SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> étudie la suite à apporter à ce dossier.

A la connaissance de la Société, il n'existe pas, à la date de dépôt du présent document de référence, d'autre procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du Groupe.



### 4.3.3. RÉGLEMENTATION ET RISQUES LIÉS À SON ÉVOLUTION

#### RÉGLEMENTATION IMMOBILIÈRE ET DES BAUX COMMERCIAUX

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

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

De plus, la jurisprudence récente sur la validité des clauses d'indexation, tendant à réputer non écrites les clauses d'échelle mobile qui prévoient de prendre en compte une période de variation de l'indice supérieure à la durée s'écoulant entre chaque révision, en application de l'article L. 112-1 du Code monétaire et financier, pourraient avoir des répercussions sur les résultats de la Société. Il convient néanmoins d'indiquer que cette jurisprudence est fortement contestée, notamment par certains tribunaux et que, la Société suit avec vigilance l'évolution de cette jurisprudence pour adapter, en fonction, la rédaction des clauses d'indexation dans les baux conclus ou à conclure avec ses locataires.

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

Par ailleurs, la Société pourrait être confrontée, comme tout acteur du secteur immobilier, à des modifications de la législation, de la réglementation ou de la jurisprudence imposant des nouvelles restrictions ou contraintes en matière de baux commerciaux, notamment pour ce qui concerne la durée, l'indexation et le plafonnement des loyers et le calculs des indemnités d'éviction dues aux locataires. Ces modifications pourraient avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière du Groupe.

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

La Société estime que la réglementation actuelle en matière de baux ne peut affecter que faiblement les résultats du Groupe.

Les risques liés à la commercialisation des actifs et les moyens de contrôle mis en place par la Société sont détaillés au paragraphe 4.1.2. « *Risques liés à la commercialisation de surface vacante* » du présent document de référence.

#### 4.3.4. RISQUES LIÉS AU RÉGIME SIIC

La Société a opté pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (ci-après « SIIC ») prévu à l'article 208 C du Code général des impôts avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2004. Au titre du régime SIIC, la Société bénéficie d'une exonération d'impôt sur les sociétés, sous condition de distribution, sur la fraction de son bénéfice provenant notamment de la location de ses immeubles, des plus-values réalisées sur les cessions d'immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières et, le cas échéant, de participations dans des filiales également soumises à ce régime.

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

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

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

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

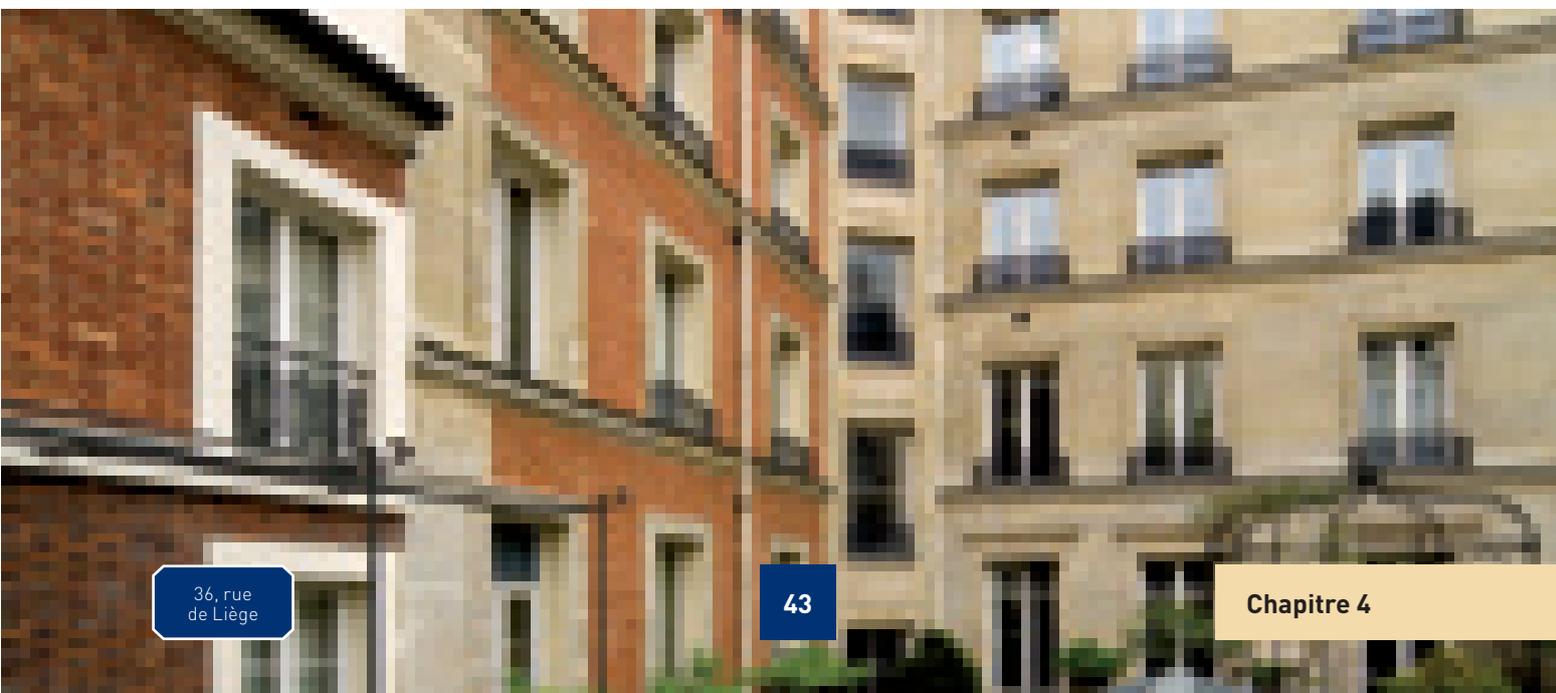
La réglementation relative au régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) a changé depuis la mise en œuvre d'une réglementation spécifique à ce type de sociétés et peut évoluer, par exemple, lors des modifications apportées par les différentes lois de Finances. Ces changements, relatifs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

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

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

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

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

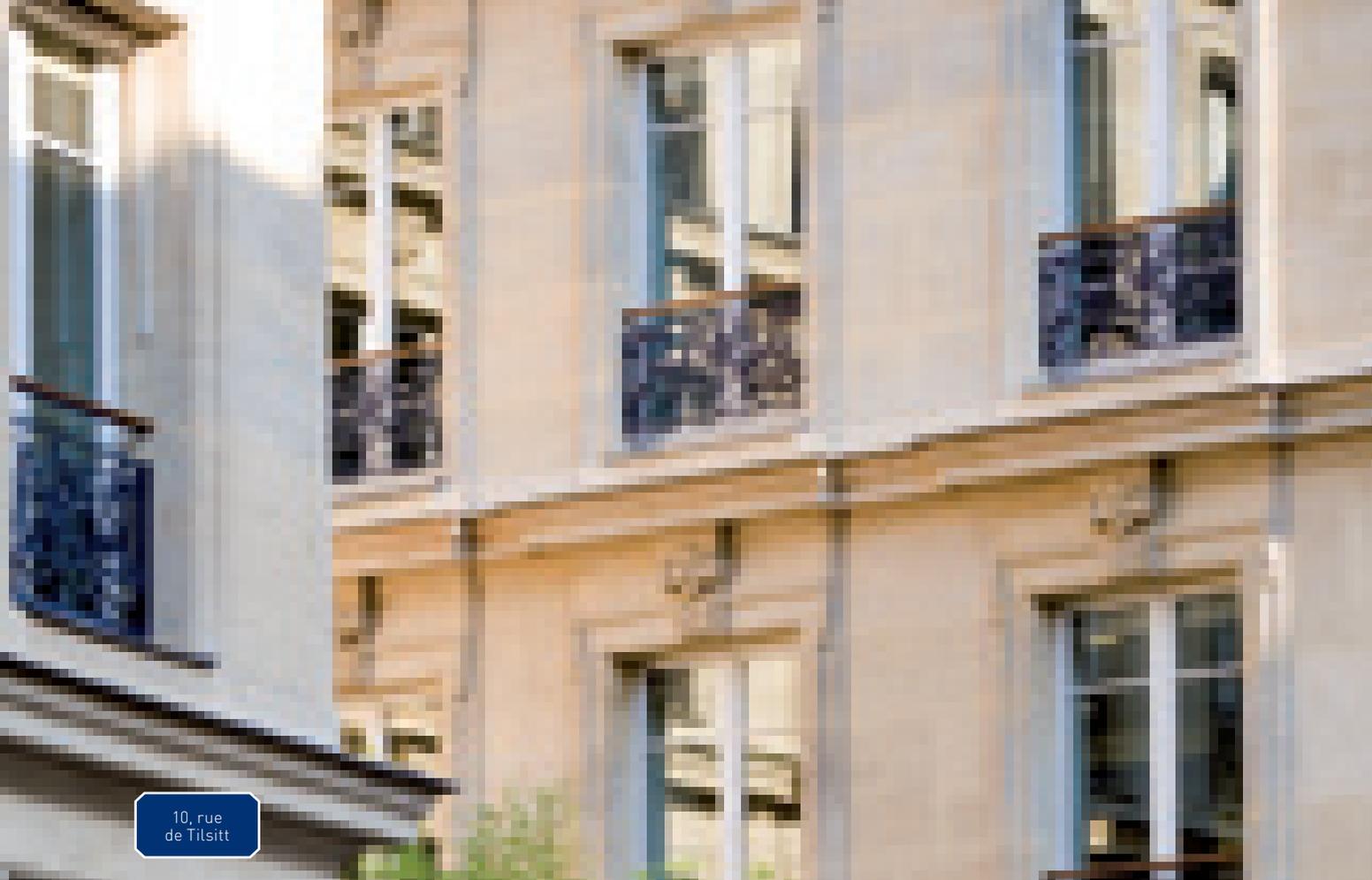
### 4.4.1. RISQUES LIÉS À L'INFLUENCE EXERCÉE SUR LA SOCIÉTÉ PAR SON ACTIONNAIRE DE RÉFÉRENCE

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

D'autre part, afin de limiter le contrôle de l'actionnaire majoritaire, les statuts de SIIC de Paris imposent à l'article 19 quelques exceptions aux règles de majorité des décisions du Conseil d'administration :

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

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



10, rue  
de Tilsitt

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

Le Conseil d'administration est actuellement composé de dix administrateurs et 1 Censeur.

Cinq administrateurs sont liés à l'actionnaire de référence :

- Monsieur Ignacio Bayón Mariné ;
- Monsieur Agustín González Sánchez ;
- Monsieur Jaime Lloréns Coello ;
- Monsieur Iñigo Aldaz Barrera ;
- Monsieur Juan Antonio Franco Díez.

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

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

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

- Monsieur Jean-Marie Soubrier, ex-représentant de Calyon (administrateur de 1997 à 2009), a été nommé administrateur au cours de l'exercice 2011 ;
- Garber Investments BV, représenté par Monsieur Carlos Cercadillo, qui détient moins de 10 % du capital, a été nommé administrateur en 2011, en remplacement de la société 2.201 SLU, elle-même représentée par Monsieur Jean-Marc Dieu.

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

Il est également précisé, que la fréquence et le nombre de réunions du Conseil d'administration, permettent une information et un contrôle continu de l'activité et des résultats de la Société. En particulier, toute décision d'investissement ou de désinvestissement est systématiquement présentée au Conseil d'administration. De même, toute convention passée entre SIIC de Paris et REALIA est automatiquement réputée réglementée, établie par des conseils indépendants, soumise préalablement aux Commissaires aux Comptes chargés d'émettre un rapport spécial, puis finalement présentée au Conseil d'administration ainsi qu'à l'Assemblée générale des actionnaires pour approbation. Le chapitre 19 intitulé « *Opérations avec des apparentés* » est consacré à ce dernier point.

Par ailleurs, un règlement intérieur du Conseil d'administration a été adopté en mai 2007 et mis à jour le 30 juillet 2009 et le 23 février 2011, ainsi qu'une charte de l'administrateur en vue de définir les modalités d'organisation et de fonctionnement du Conseil d'administration, en complément des dispositions légales et statutaires en vigueur. Le règlement intérieur du Conseil d'administration prévoit notamment des dispositions relatives à la rémunération des administrateurs et à la transparence des décisions prises par cet organe d'administration.

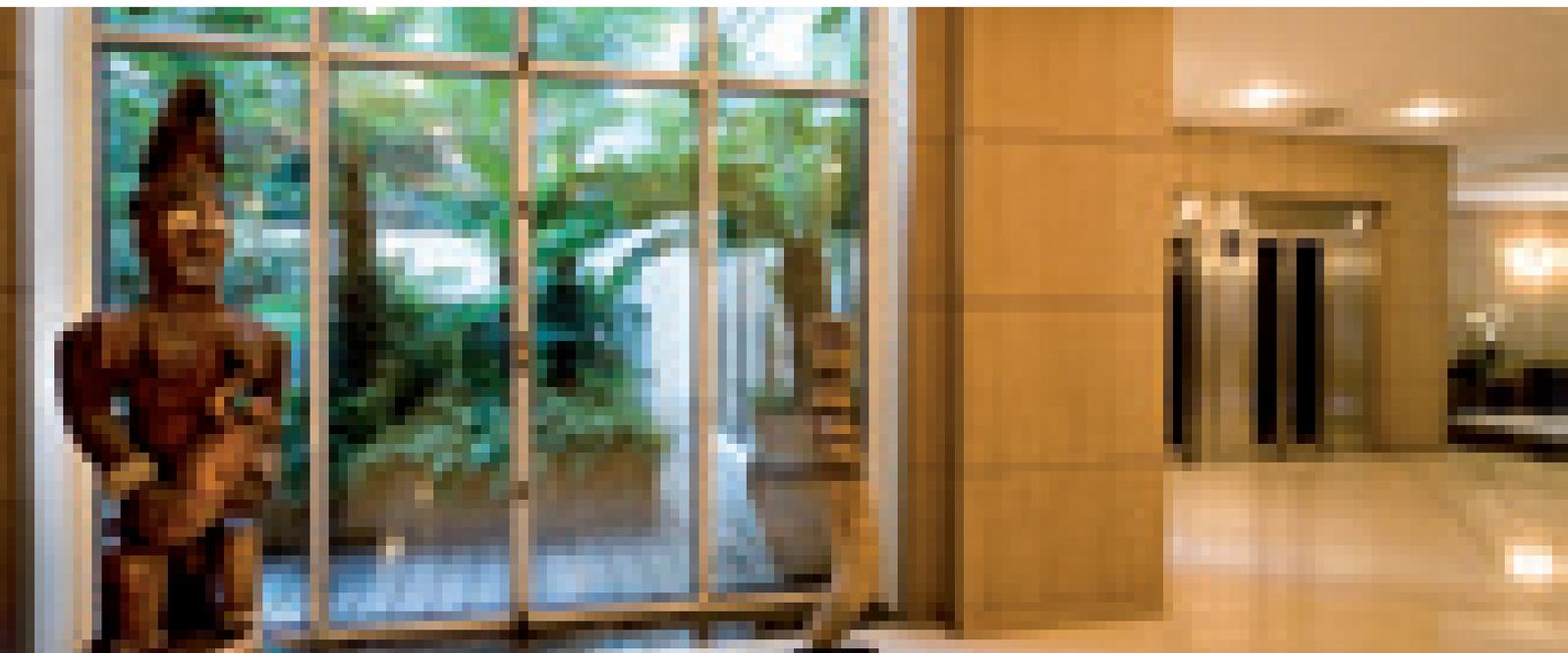
La charte de l'administrateur précise les droits et les obligations des administrateurs, notamment en ce qui concerne les conflits d'intérêt potentiels et prévoit que les administrateurs doivent informer le Conseil d'administration, dès qu'ils en ont connaissance, de toute situation de conflit d'intérêt, même potentiel, et doivent s'abstenir de participer aux débats et au vote des délibérations correspondantes. Ils doivent, de même, présenter leur démission en cas de conflit d'intérêt permanent.

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

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

#### 4.4.2. RISQUES LIÉS À LA DÉPENDANCE À L'ÉGARD DES DIRIGEANTS ET DES COLLABORATEURS CLÉS

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





61, rue de  
Belle-Feuilles

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

### 4.5.1. CONSÉQUENCES ENVIRONNEMENTALES DE L'ACTIVITÉ

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

Comme décrit très précisément dans l'état de son patrimoine au chapitre 6, le patrimoine locatif propre du Groupe SIIC de Paris est composé quasi-exclusivement de bureaux situés principalement dans Paris. Lors de toute nouvelle acquisition, la Société fait procéder à des diligences par des experts indépendants, en plus des expertises réglementaires obligatoires, pour s'assurer de l'état et de la conformité des installations techniques pouvant avoir des conséquences sur l'environnement ou la sécurité des personnes (présence d'amiante, de plomb et d'autres substances, équipements de lutte contre les incendies, ventilation, production d'air conditionné, installations électriques et ascenseurs, notamment). Dans la continuité des études préalables aux acquisitions, la Société et ses filiales font réaliser les travaux nécessaires de manière à être constamment en conformité avec la législation et les normes en vigueur.

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

Compte tenu de la localisation du patrimoine du Groupe SIIC de Paris, la Société estime que les risques naturels tels que les risques d'inondation ou d'effondrement sont très faibles.

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

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

## 4.6. ASSURANCES ET COUVERTURE DES RISQUES

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

Le Groupe SIIC de Paris assure chacun des immeubles de son patrimoine par une police tous dommages sur la base des valeurs de reconstruction. La Société a fait le choix de contrats multirisques couvrant toutes les éventualités possibles de dommages à son patrimoine y compris les catastrophes naturelles et les risques d'attentats et d'actes de terrorisme. Afin d'adapter le plafond contractuel des garanties, une actualisation de la valeur de ces immeubles est fournie à chaque début d'exercice. Ainsi, il existe cinq catégories de limitation contractuelle d'indemnité soit 19.900 K€, 49.900 K€, 63.000 K€, 93.000 K€ et 148.300 K€ par sinistre.

Concernant les travaux de rénovation ou de 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 :

- Concernant la phase de préparation de chantier et notamment les travaux de curage et de désamiantage, la garantie « Responsabilité Civile Maître d'Ouvrage » a été souscrite ;
- Concernant les travaux de réhabilitation de l'immeuble sis au 2, rue du Quatre Septembre, les garanties « Tous Risques Chantiers » et « Dommages Ouvrages » ont été souscrites.

Le Groupe SIIC de Paris dispose également d'une garantie « Pertes de Loyers » pour son activité locative, qui couvre trois ans de loyers, dans la limite des plafonds visés ci-dessus au deuxième paragraphe de ce chapitre. Le Groupe SIIC de Paris assure également, en tant qu'occupant, son siège social situé 24, place Vendôme - Paris 1<sup>er</sup> arrondissement.

SIIC de Paris est également bénéficiaire d'une police « Responsabilité des Dirigeants » depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2010 qui garantit les dirigeants du Groupe SIIC de Paris dans une limite de 15.000 K€.

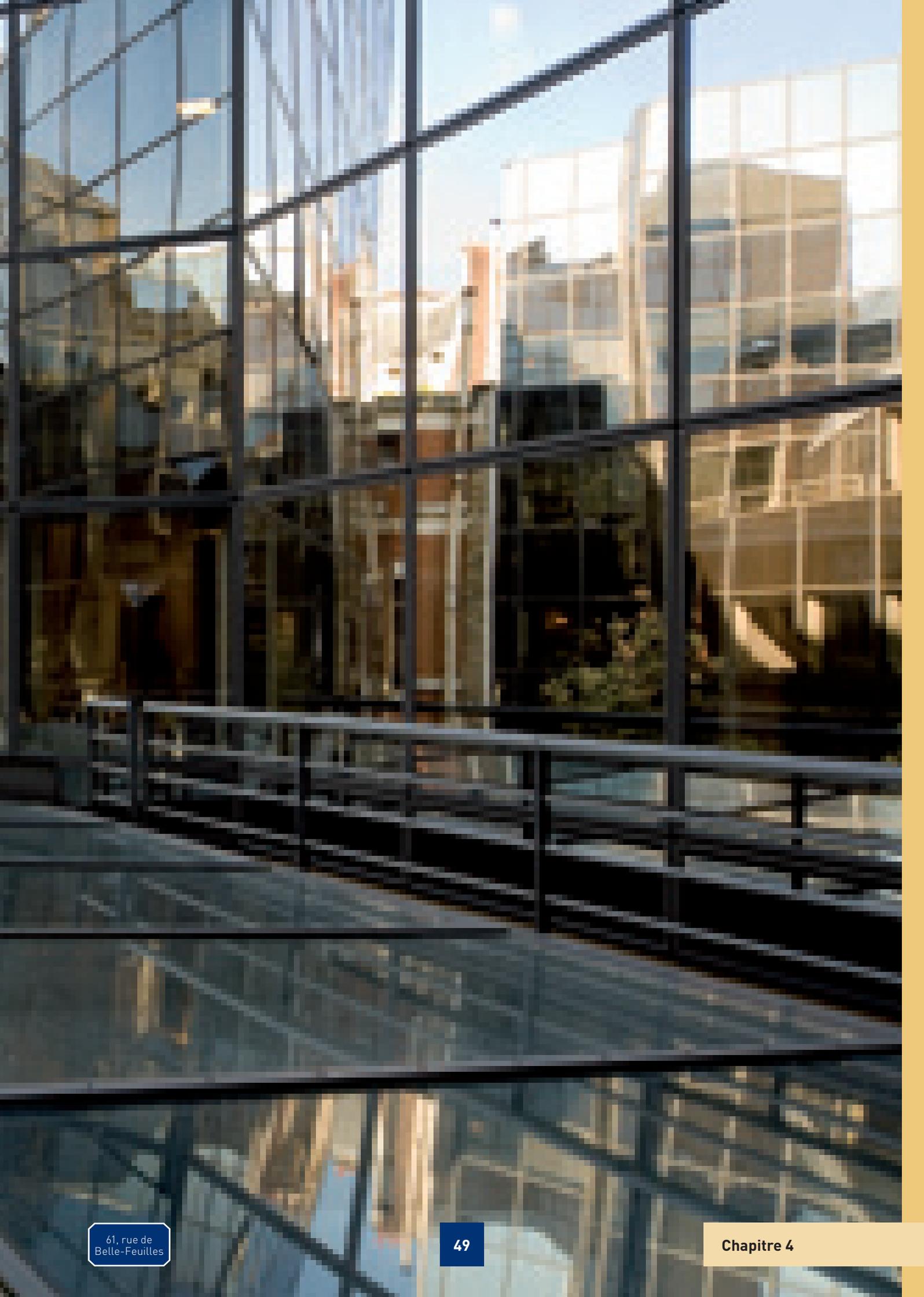
Au titre de l'exercice 2011, le Groupe SIIC de Paris a dépensé 43 K€ de primes d'assurance « dommage-ouvrage », 132 K€ de primes d'assurance « contrats multirisques » et 47 K€ de primes d'assurance « responsabilité professionnelle ».

La crise économique et financière actuelle, tout comme la survenance éventuelle d'un ou d'une série de sinistres exceptionnels, pourraient conduire à une diminution de la couverture des polices ainsi qu'à une augmentation des primes risquant elle-même de remettre en cause leur refacturation aux locataires ou d'affecter les budgets de développement. La persistance de conditions économiques dégradées pourrait également impacter le taux de vacance, les primes d'assurances des immeubles vacants ne pouvant par définition être répercutés sur les locataires.

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

## 4.7. REVUE DES RISQUES

SIIC de Paris a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés dans le Chapitre 4. « *Facteurs de risque* » du document de référence. La société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.



# 5

# Chapitre 5

## Informations concernant SIIC de Paris

<b>5.1. Histoire et évolution de la Société</b> .....	52
5.1.1. Raison sociale et nom commercial.....	52
5.1.2. Lieu et numéro d'enregistrement .....	52
5.1.3. Date de constitution et durée de vie.....	52
5.1.4. Autres informations concernant SIIC de Paris .....	52
5.1.5. Evénements importants dans le développement des activités de SIIC de Paris .....	53
<b>5.2. Investissements</b> .....	54
5.2.1. Principaux investissements réalisés au cours de l'exercice .....	54
5.2.2. Principaux investissements en cours et méthode de financement.....	55
5.2.3. Stratégie d'investissement et engagements fermes.....	55

## 5.1. HISTOIRE ET ÉVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ

### 5.1.1. RAISON SOCIALE ET NOM COMMERCIAL

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

### 5.1.2. LIEU ET NUMÉRO D'ENREGISTREMENT

La Société a été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro d'identification 303 323 778.

### 5.1.3. DATE DE CONSTITUTION ET DURÉE DE VIE

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

### 5.1.4. AUTRES INFORMATIONS CONCERNANT SIIC DE PARIS

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

SIIC de Paris est une société anonyme de droit français.

L'adresse de son siège social et les coordonnées téléphoniques et internet de la Société sont les suivantes :

SIIC de Paris

24, place Vendôme, 75001 PARIS

Tél. : 01 56 64 12 00

Fax : 01 56 64 12 13

Site internet : [www.siicdeparis.fr](http://www.siicdeparis.fr)

#### LÉGISLATION RÉGISSANT LES ACTIVITÉS DE LA SOCIÉTÉ

SIIC de Paris est une société anonyme régie par les dispositions du Code de commerce applicables aux sociétés commerciales.

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

Début 2004, la Société a opté pour le statut de Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC). Les spécificités de son régime fiscal sont décrites dans l'annexe aux comptes du présent document de référence. Suite au non-respect, au 1<sup>er</sup> janvier 2010, du seuil de détention de 60 % par un actionnaire unique, et comme prévu par l'article 208 C IV – Alinéa 2 du Code Général des Impôts, SIIC de Paris est sortie temporairement du régime SIIC sur l'exercice 2010. Se reporter également au paragraphe 4.3.4. « *Risques liés au régime SIIC* » pour plus de détails. Néanmoins, cette condition de détention étant respectée au 1<sup>er</sup> janvier 2011, SIIC de Paris et sa filiale SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> ont réintégré le régime SIIC.

## 5.1.5. EVÉNEMENTS IMPORTANTS DANS LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS DE SIIC DE PARIS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

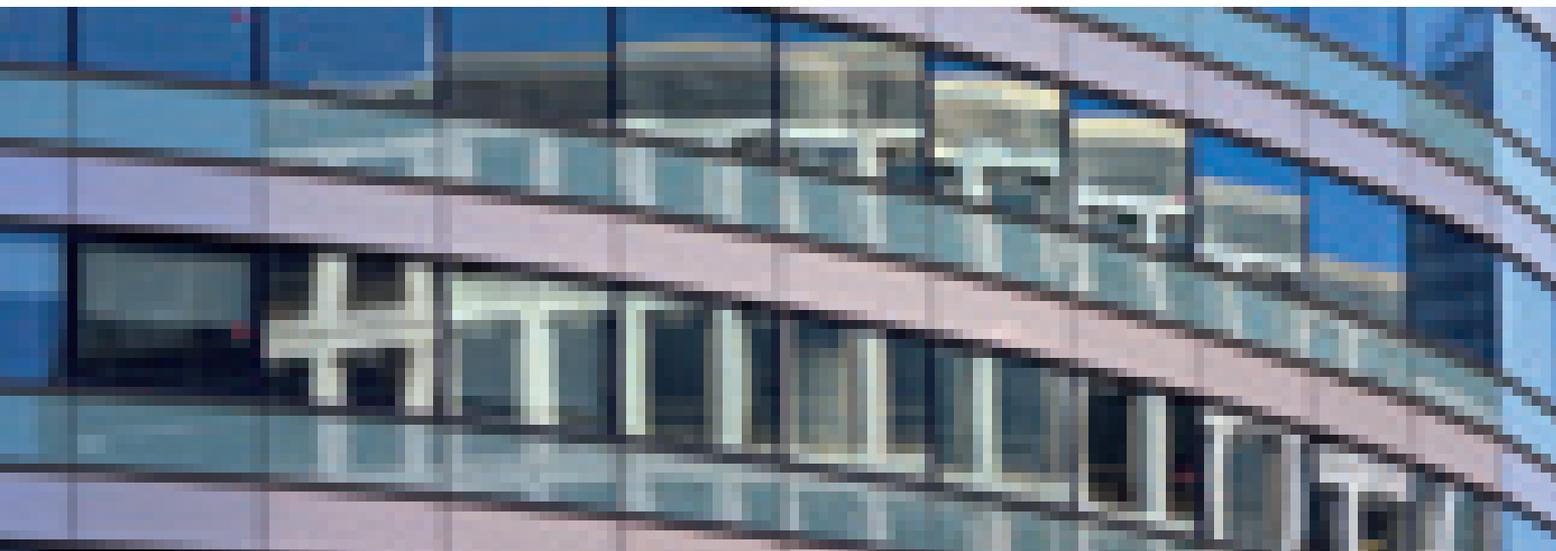
Février 2008 : Début des travaux de développement de l'opération de Montrouge consistant en la construction d'un immeuble de 14.850 m<sup>2</sup> SHON.

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

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

Décembre 2010 : Apport par Société Foncière Lyonnaise de deux actifs de bureaux situés quartier d'affaires de La Défense pour une surface totale de 50.793 m<sup>2</sup>.

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



## 5.2. INVESTISSEMENTS

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

### 5.2.1. PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS RÉALISÉS AU COURS DE L'EXERCICE

Le 4 mai 2011, SIIC de Paris a conclu un accord avec la société Oddo portant sur l'acquisition de 284.481 actions de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> de 87,8 % à 90,6 %.

#### ACQUISITIONS D'ACTIFS IMMOBILIERS

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011, SIIC de Paris ainsi que ses filiales n'ont procédé à aucune acquisition d'actifs.

#### CESSIONS D'ACTIFS IMMOBILIERS

Dans le cadre de son plan de cession d'actifs non stratégiques, le Groupe SIIC de Paris a procédé, au cours de l'exercice 2011, à la cession de plusieurs actifs non stratégiques pour un montant total de 33.245 K€, dégageant une plus-value globale de 13.475 K€.

- En mars 2011, un immeuble de bureaux indépendant de 2.563 m<sup>2</sup> situés au 92, avenue Wagram dans le 17<sup>ème</sup> arrondissement a été cédé pour 21.757 K€ net vendeur. La plus-value ainsi générée dans les comptes consolidés s'est élevée à 6.663 K€ ;
- En juin 2011, SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> a cédé un immeuble de 2.000 m<sup>2</sup> situé au 12 boulevard Malesherbes dans le 8<sup>ème</sup> arrondissement pour 8.995 K€ net vendeur. La plus-value ainsi générée dans les comptes consolidés s'est élevée à 5.890 K€ ;
- En juillet 2011, SIIC de Paris a cédé le 5<sup>ème</sup> étage du 63 bis, boulevard Bessières pour un montant de 2.220 K€ net vendeur. La plus-value ainsi générée dans les comptes consolidés s'est élevée à 770 K€ ;
- Au cours de l'exercice, cession pour un montant net vendeur de 272 K€, le solde des parkings, caves et appartements situés 118-130, avenue Jean Jaurès dans le 19<sup>ème</sup> arrondissement. Ces cessions ont généré une plus-value globale de 152 K€.

#### INVESTISSEMENTS

Les dépenses d'investissement réalisés au cours de l'exercice 2011 ont totalisé 6.560 K€ :

- Environ 3.687 K€ ont été investis pour l'actif « Les Miroirs » dans le cadre de sa restructuration avec notamment des travaux préalables de curage et de désamiantage de l'immeuble ;
- Au 2, rue du Quatre septembre des travaux de rénovation lourde pour un montant d'investissements de 1.468 K€ ;
- L'actif situé 124-126, rue de Provence a bénéficié de travaux d'entretien pour environ 335 K€ ;
- Un montant de 1.070 K€ a été investi au cours de l'exercice pour des travaux d'entretien du patrimoine effectués sur 17 autres actifs.

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

**Table 14. Investissements au cours des trois derniers exercices**

<i>(en milliers d'euros)</i>			
	Exercice 2011	Exercice 2010	Exercice 2009
Investissements	6.560	10.639	28.462

## 5.2.2. PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS EN COURS ET 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.

Le montant total des investissements planifiés dans le plan pluriannuel de travaux s'élève à 12,7 M€ pour l'exercice 2012. Ces travaux vont concerner principalement les actifs suivants :

- 163, boulevard Malesherbes pour environ 3,5 M€ pour des travaux de rénovations intérieures ;
- 85-89, quai André Citroën pour environ 1,7 M€ pour des travaux d'équipements techniques ;
- 8, rue Lavoisier pour environ 1,6 M€ pour des travaux d'aménagement intérieur ;
- 39, avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie pour environ 1,1 M€ comprenant notamment le remplacement des ouvrants de tout l'immeuble et la rénovation du 7<sup>ème</sup> étage et 8<sup>ème</sup> étage ;
- 9, avenue Percier pour environ 1,0 M€ comprenant notamment la rénovation de plus de 750 m<sup>2</sup> et la mise en conformité des ascenseurs ;
- 73, rue d'Anjou pour environ 0,7 M€ pour la rénovation de l'immeuble ;
- 142, boulevard Haussmann pour environ 0,5 M€ pour des travaux de climatisation.

D'autre part, la Société réalise actuellement la restructuration lourde de l'actif « Les Miroirs ». Le montant total des investissements est estimé à environ 40 M€. Le montant total des investissements est estimé à environ 40M€ (dont 32 M€ de travaux, 8M€ d'honoraires et de primes d'assurance).

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

Il est également indiqué que le montant des immeubles destinés à la vente, au 31 décembre 2011, s'élève à 4.453 K€, et concerne l'immeuble situé au 59-65 rue Courcelles à Paris. Cet actif est placé sous promesse de vente à échéance du 7 février 2012.

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

## 5.2.3. STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT ET ENGAGEMENTS FERMES

En ce qui concerne les nouvelles acquisitions ou cessions, SIIC de Paris confirme sa volonté de poursuivre la mise en œuvre de sa stratégie d'investissement dans les immeubles de bureaux situés dans les meilleurs quartiers d'affaires de Paris, notamment suite à l'opération d'apport par Société Foncière Lyonnaise à SIIC de Paris, opération qui permet à SIIC de Paris de recouvrer le bénéfice du régime SIIC à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011.

Concernant l'exercice 2011, SIIC de Paris n'a pas, à la date du présent document de référence, pris d'engagements fermes sur des investissements significatifs.

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

# 6

# Chapitre 6

## Aperçu des activités

<b>6.1. Principales activités</b> .....	58
6.1.1. Activité patrimoniale.....	58
6.1.2. Activité technique.....	64
6.1.3. Activité de commercialisation.....	65
6.1.4. Activité locative.....	66
<b>6.2. Principaux marchés</b> .....	70
6.2.1. Les marchés sur lesquels SIIC de Paris intervient.....	70
6.2.2. Le marché de bureaux en Ile-de-France.....	71
<b>6.3. événements exceptionnels ayant influencé l'activité</b> .....	72
<b>6.4. Degré de dépendance de SIIC de Paris à l'égard des baux commerciaux</b> .....	73
<b>6.5. Position concurrentielle de SIIC de Paris</b> .....	73
6.5.1. Parmi les acteurs du marché de bureaux en Ile-de-France.....	73
6.5.2. Au sein du compartiment SIIC.....	73
<b>6.6. Stratégie et vision d'entreprise</b> .....	74

## 6.1. PRINCIPALES ACTIVITÉS

SIIC de Paris est une société foncière ayant opté pour le statut de Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC) qui a pour principale activité la détention d'un patrimoine d'immeubles de bureaux en vue de leur location. Cette activité se décline de façon connexe en une activité technique et une activité de commercialisation portant sur les biens immobiliers détenus en portefeuille.

Le Groupe SIIC de Paris possède un patrimoine composé de 36 actifs, dont 34 actifs d'immeubles et 2 ensembles de parkings, localisés pour 50 % dans Paris et 28 % dans le quartier d'affaires de La Défense. Il est constitué pour 97 % de surfaces de bureaux.

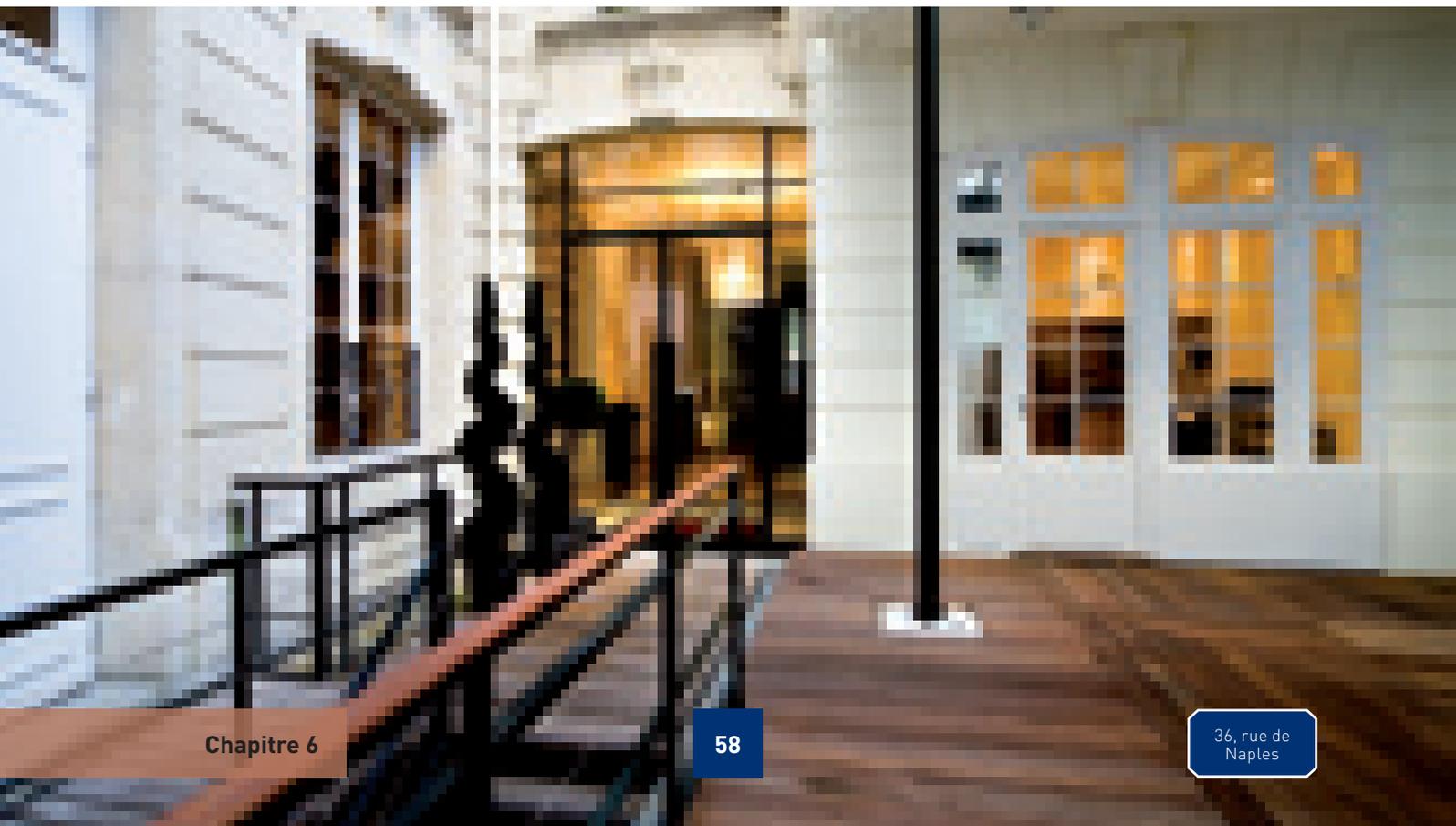
### 6.1.1. ACTIVITÉ PATRIMONIALE

#### VALORISATION DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2011, la valeur du patrimoine s'établit à 1.510,2 M€ droits inclus soit 1.428,0 M€ hors droits. Cette valorisation prend en compte la variation de valeur à périmètre constant pour 30.737 K€ (hors droits) et les cessions de l'exercice 2011 pour (31.192 K€), le prix net vendeur s'élevant à 33.245 K€. Les cessions de l'exercice ont généré une plus-value de 13.475 K€ :

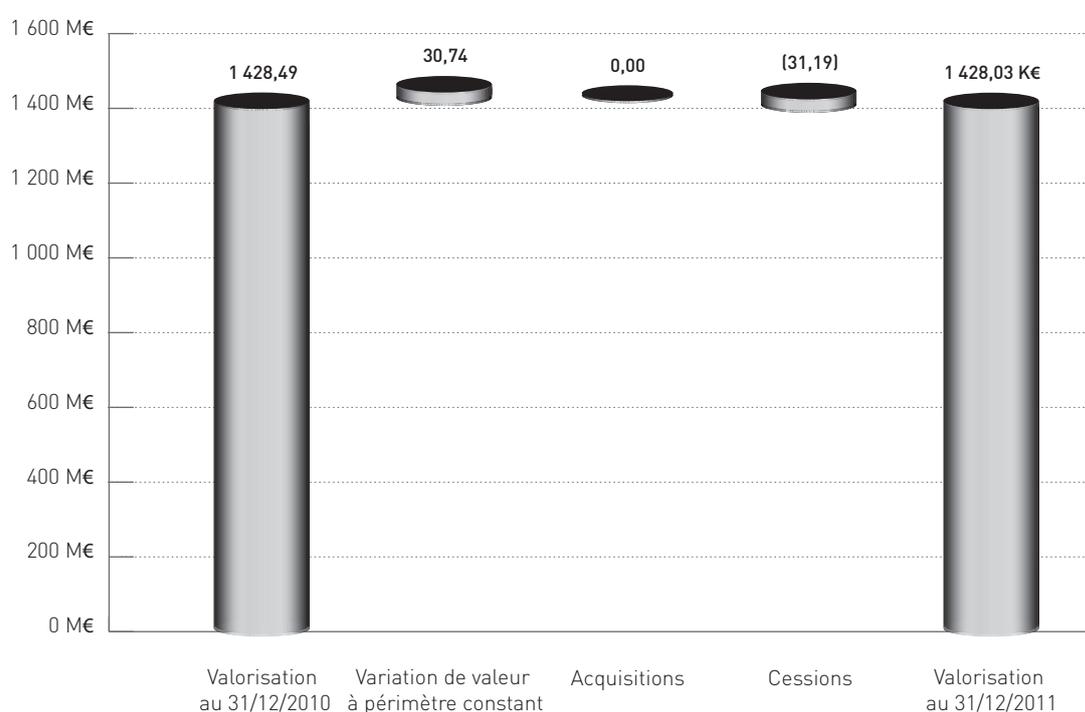
- En mars 2011, un immeuble de bureaux indépendant de 2.563 m<sup>2</sup> situés au 92, avenue Wagram dans le 17<sup>ème</sup> arrondissement a été cédé pour 21.757 K€ net vendeur. La plus-value ainsi générée dans les comptes consolidés s'est élevée à 6.663 K€ ;
- En juin 2011, SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> a cédé un immeuble de 2.000 m<sup>2</sup> situé au 12 boulevard Malesherbes dans le 8<sup>ème</sup> arrondissement pour 8.995 K€ net vendeur dégageant une plus-value de 5.890 K€ ;
- En juillet 2011, SIIC de Paris a cédé le 5<sup>ème</sup> étage du 63 bis, boulevard Bessières pour un montant de 2.220 K€ net vendeur dégageant une plus-value de 770 K€ ;
- Au cours de l'exercice, cession pour un montant net vendeur de 272 K€, le solde des parkings, caves et appartements situés 118-130, avenue Jean Jaurès dans le 19<sup>ème</sup> arrondissement. Ces cessions ont généré une plus-value de 152 K€.

Cette valorisation (hors droits) au 31 décembre 2011 traduit une légère inflexion de 455 K€ (0,03 %), et une variation positive à périmètre constant de 2,15 % par rapport au 31 décembre 2010. Cette variation de valeur à périmètre constant est le constat de la reprise de la baisse des taux de capitalisation à fin 2011.



17, rue Louis  
Rouquier

Table 15. Evolution de la valeur du patrimoine du Groupe SIIC de Paris



## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE ET SECTORIELLE DU PATRIMOINE

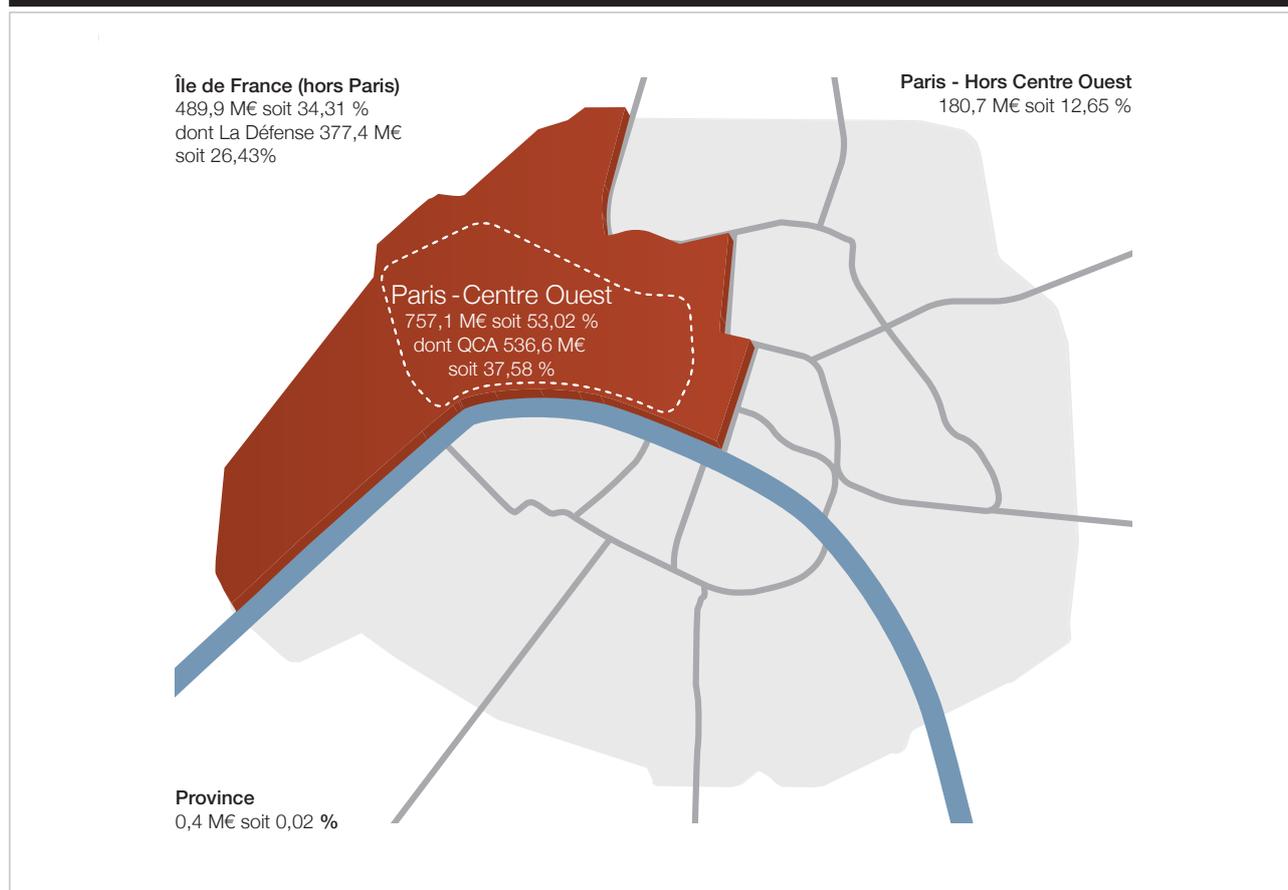
### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

Le patrimoine du Groupe SIIC de Paris est concentré massivement à Paris et dans le quartier d'affaires de La Défense où 92 % des actifs sont situés. Concernant le patrimoine parisien et en termes de valorisation des actifs, 53 % des actifs sont localisés dans la zone de Paris Centre Ouest, avec 38 % des actifs dans le Quartier Central des Affaires (QCA). Les immeubles les plus représentatifs compris dans ce périmètre sont ceux situés aux 10-12-14, rue de Tilsitt face à l'Arc de Triomphe, 9, avenue Percier, 2, rue du Quatre Septembre face au Palais Brongniart et le siège du Groupe au 22-24, place Vendôme.

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

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

**Table 16. Répartition géographique du patrimoine du Groupe SIIC de Paris**



## RÉPARTITION SECTORIELLE

SIIC de Paris est positionnée en tant que foncière spécialiste des actifs de bureaux qui représentent 97,01 % des surfaces, soit 182.534 m<sup>2</sup>, et 97,88 % de la valeur totale du patrimoine hors droits. En termes de valorisation, il est précisé que la valeur des parkings est rattachée, par souci de cohérence, à la typologie « Bureaux ».

Les surfaces de commerces correspondent exclusivement aux commerces de « pieds d'immeubles » de 5 actifs à usage principal de bureaux. Elles restent très marginales et représentent 1,08 % des surfaces soit 2.037 m<sup>2</sup> et 1,23 % de la valeur totale du patrimoine :

- 845 m<sup>2</sup> de surface située au 2, place Maurice Quentin – Paris 1<sup>er</sup> arrondissement ;
- 646 m<sup>2</sup> de surface située au 2, rue du Quatre Septembre – Paris 2<sup>ème</sup> arrondissement ;
- 275 m<sup>2</sup> de surface située au 14, rue de Tilsitt – Paris 8<sup>ème</sup> arrondissement ;
- 184 m<sup>2</sup> de surface située au 22-24, place Vendôme / 31-33, rue Danielle Casanova – Paris 1<sup>er</sup> arrondissement ;
- 87 m<sup>2</sup> de surface située au 39, avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie – Paris 8<sup>ème</sup> arrondissement.

SIIC de Paris détient une seule surface résidentielle de 1.154 m<sup>2</sup> soit au 14, rue de Tilsitt. Cet immeuble est conservé en patrimoine dans un souci de cohérence avec l'ensemble immobilier auquel il appartient. Les surfaces résidentielles totalisent 0,61 % des surfaces totales et 0,66 % de la valeur totale du patrimoine.

Les biens affectés aux « Autres usages » représentent 1,30 % des surfaces soit 2.438 m<sup>2</sup> et seulement 0,23 % de la valeur totale du patrimoine ; ils correspondent à :

- 163 m<sup>2</sup> de surface d'entrepôts pour l'actif « Les Cadestaux » à Vitrolles ;
- 2.275 m<sup>2</sup> de surface de l'immeuble situé au 191, rue d'Aubervilliers – Paris 18<sup>ème</sup> arrondissement.

Table 17. Répartition du patrimoine en pourcentage de la surface totale par typologie d'actif

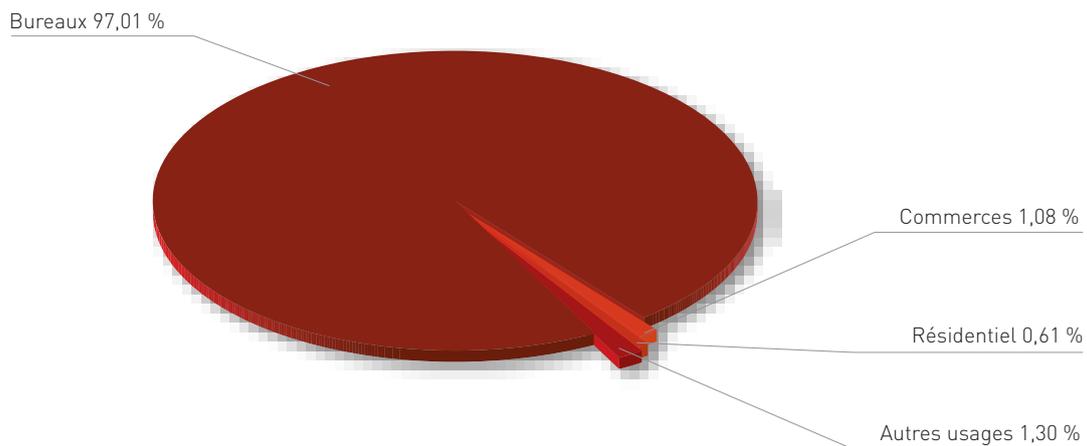
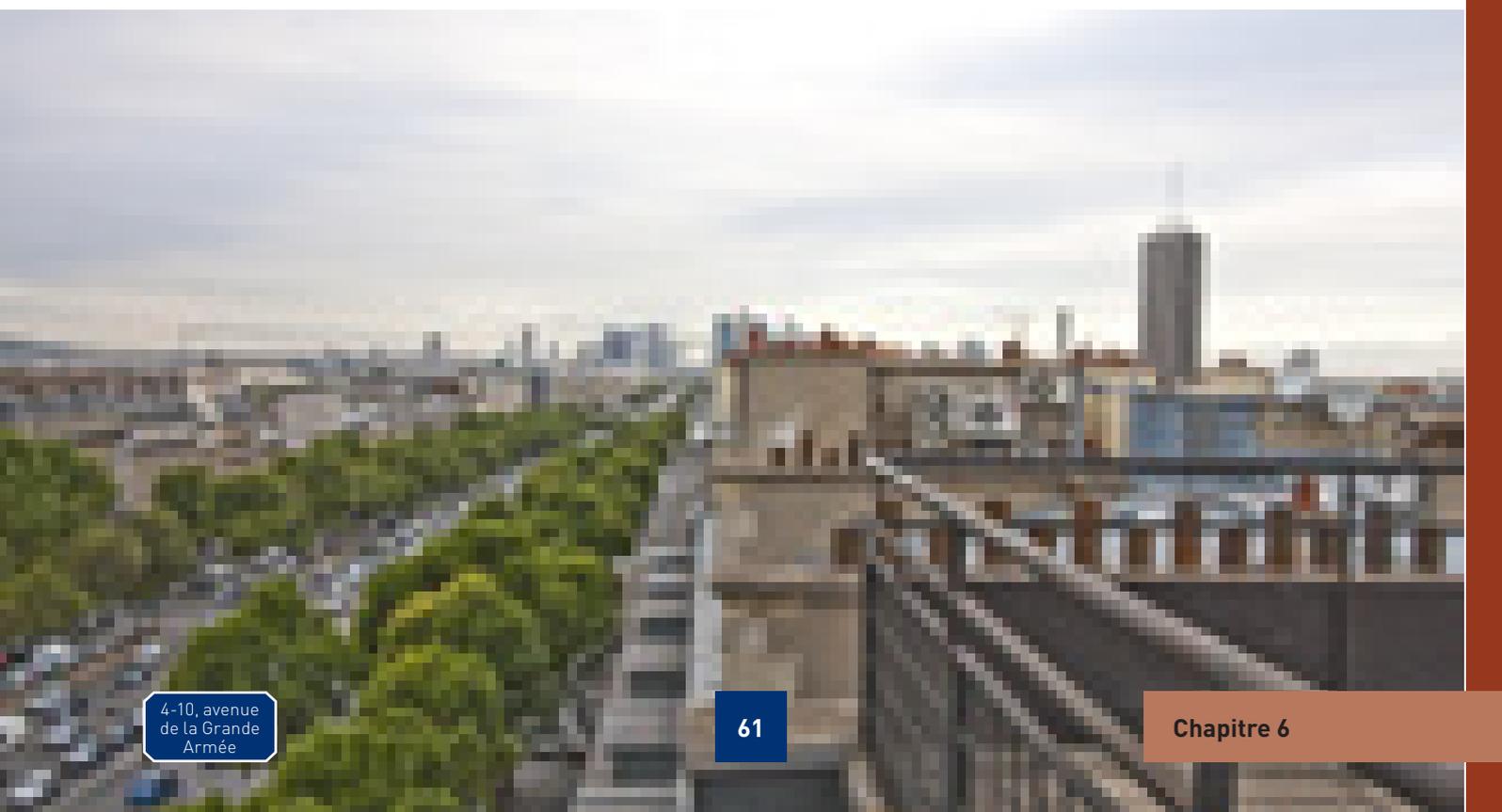
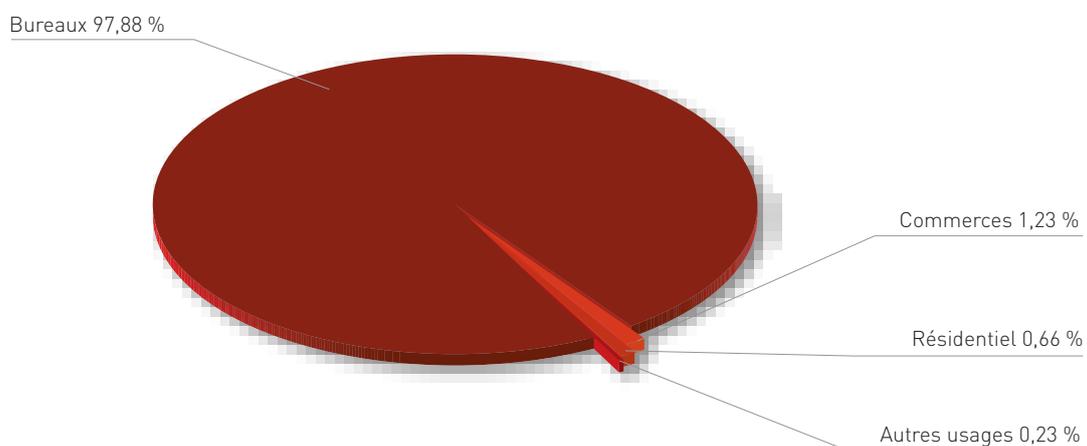


Table 18. Répartition du patrimoine en pourcentage de la valeur totale par typologie d'actif



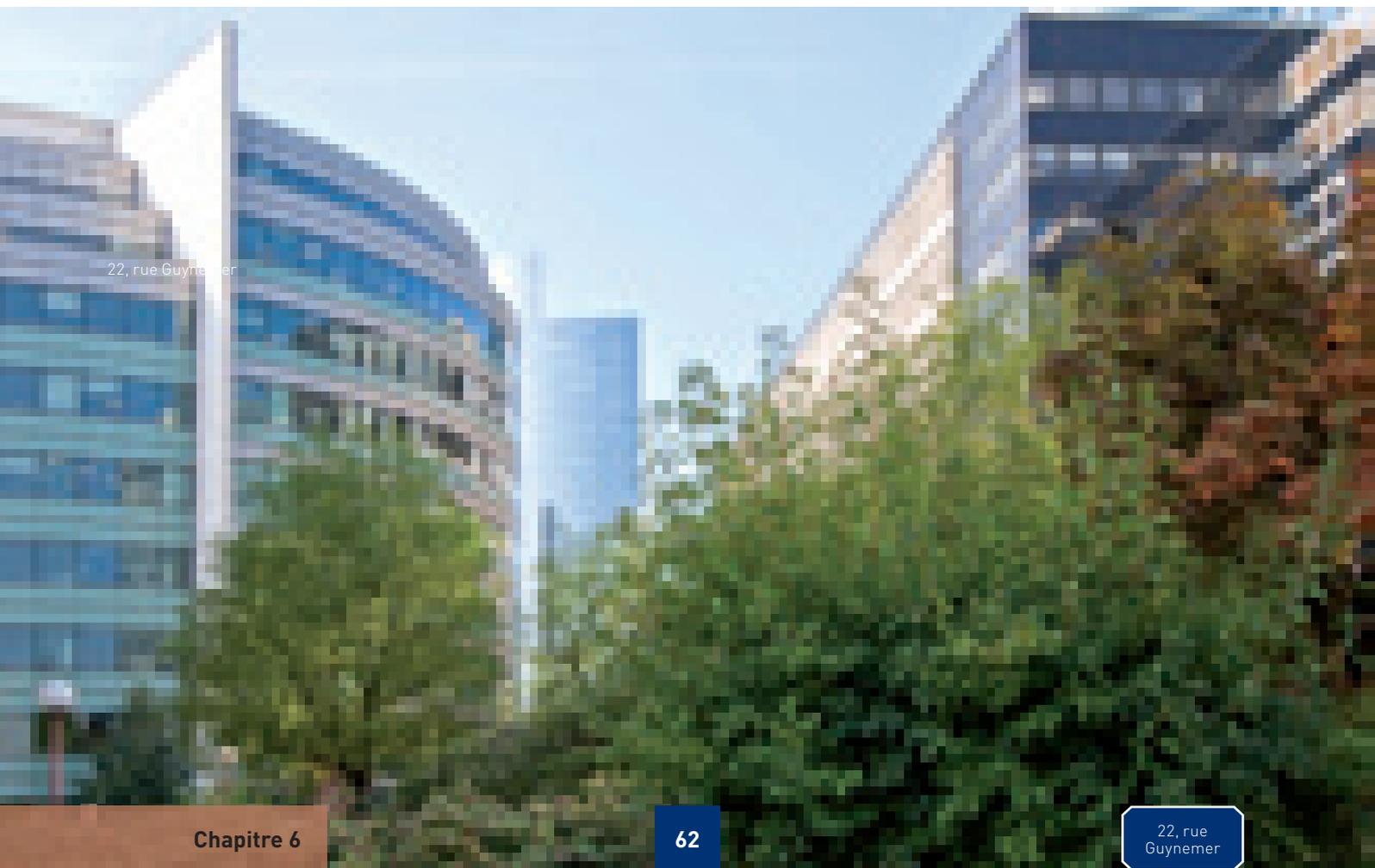
## TAUX DE VACANCE

Au 31 décembre 2011, le taux de vacance (en % de la surface totale et hors vacance technique) s'établit à 6,14 %, contre 3,36 % au 31 décembre 2010 et ce, compte tenu de la libération de 5.319 m<sup>2</sup> de surfaces et la commercialisation de 3.631 m<sup>2</sup>.

La vacance (hors vacance technique) représente 11.562 m<sup>2</sup> et correspond à :

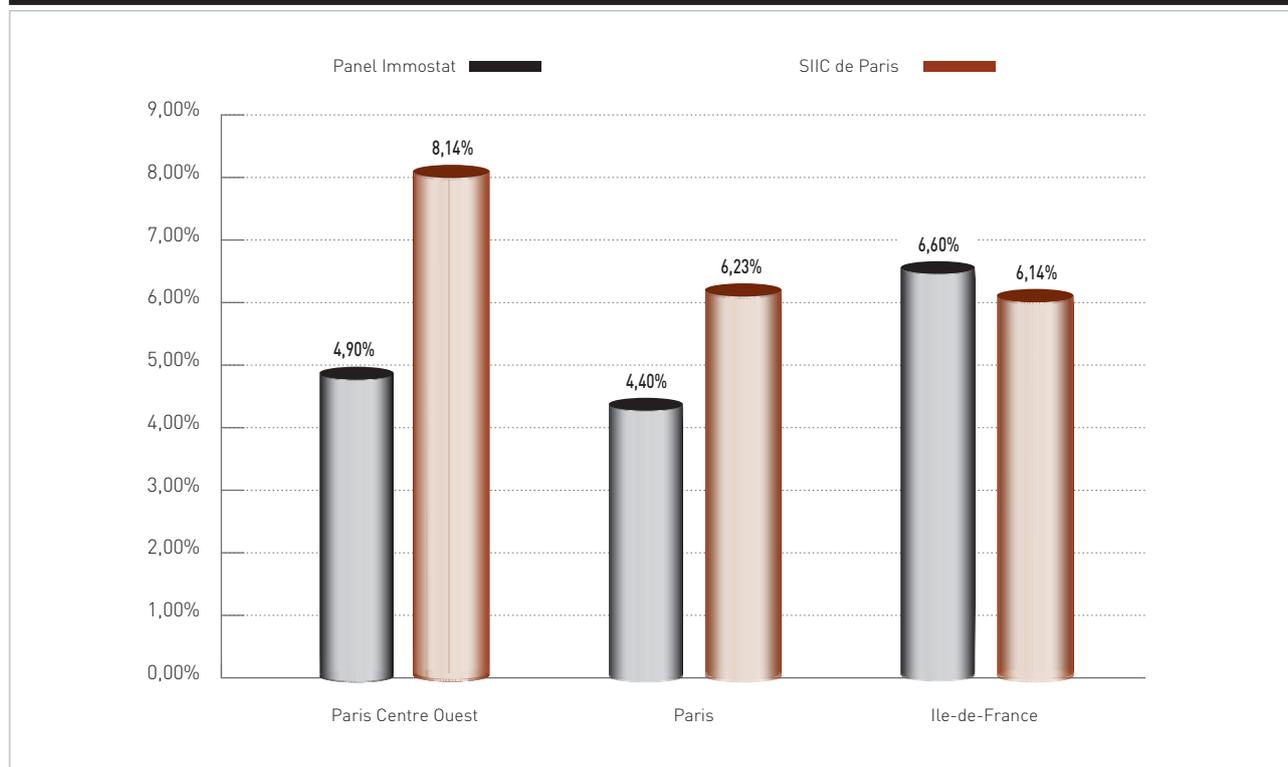
- Une surface de 3.868 m<sup>2</sup> située au 2, rue du Quatre Septembre à Paris, suite à la fin des travaux en septembre 2011 ;
- L'actif situé au 191, avenue du Général Leclerc à Viroflay, pour 2.540 m<sup>2</sup> ;
- L'actif situé 17, rue Louis Rouquier à Levallois représentant 1.450 m<sup>2</sup> ;
- Une partie de l'immeuble situé au 52, avenue des Champs Pierreux à Nanterre, pour 1.194 m<sup>2</sup>, suite au départ de 1 locataire et à la commercialisation de 4 surfaces ;
- 861 m<sup>2</sup> au 39, avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie à Paris, suite au départ de 3 locataires au cours de l'exercice 2011 ;
- Une surface de 659 m<sup>2</sup> au 4-10, avenue de la Grande Armée à Paris, suite à la réduction de surface d'un locataire au cours de l'exercice 2011 ;
- Une surface de 487 m<sup>2</sup> au 9, avenue Percier à Paris, suite à la réduction de surface d'un locataire en septembre 2011 ;
- Trois locaux commerciaux représentant une surface totale de 272 m<sup>2</sup> situés au 2, place Maurice Quentin à Paris ;
- Une surface de 231 m<sup>2</sup> située au 30, rue Notre-Dame des Victoires à Paris, suite à la libération puis la commercialisation de certaines surfaces.

D'après les analyses CBRE et les données du Panel Immostat à fin décembre 2011, la vacance pour les zones géographiques de Paris Centre Ouest, Paris et Ile-de-France sur lesquelles le Groupe SIIC de Paris intervient, s'établit entre 4,4 % et 6,6 %.



Le montant total des loyers potentiels sur les locaux vacants (hors vacance technique) est valorisé à 4.811 K€ en valeur locative de marché contre 1.734 K€ en 2010. Le taux de vacance financière (montant des loyers potentiels sur les locaux vacants / montant des loyers SIIC de Paris en base annuelle) est de 5,19 % au 31 décembre 2011 contre 2,37 % au 31 décembre 2010.

**Table 19. Comparaison du taux de vacance du patrimoine Bureaux de SIIC de Paris vs. Panel Immostat**

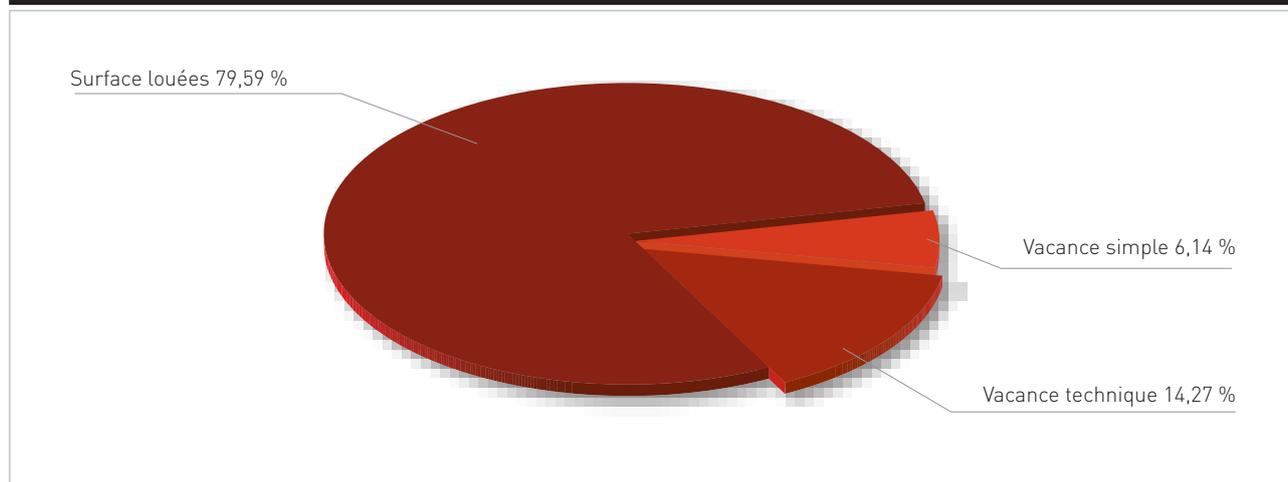


Source : CBRE – Market View Ile-de-France / France – Conjoncture Immobilière – 4<sup>ème</sup> trimestre 2011 - Données SIIC de Paris hors vacance technique au 31 décembre 2011.

La vacance technique représente 26.848 m<sup>2</sup> ou 14,27 % du patrimoine et près de 14 M€ de loyers potentiels. La vacance technique se rapporte à trois actifs :

- L'actif « Les Miroirs » situé à Courbevoie, qui représente 22.375 m<sup>2</sup> ;
- L'immeuble situé 8, rue Lavoisier, représentant une surface de 2.860 m<sup>2</sup>, suite à la libération des locaux en juin 2011 ;
- L'immeuble situé au 163, boulevard Malesherbes, pour 1.613 m<sup>2</sup>.

**Table 20. Surfaces louées, vacance simple et vacance technique**



## 6.1.2. ACTIVITÉ TECHNIQUE

### TRAVAUX DE RÉNOVATION

Au cours de l'exercice 2011, le Groupe SIIC de Paris a continué sa politique de valorisation de son patrimoine grâce notamment à la rénovation de ses actifs. Les investissements relatifs aux immeubles de placement a totalisé 6.560 K€ :

- Environ 3.687 K€ ont été activés sur l'exercice pour l'actif « Les Miroirs » dans le cadre de sa restructuration avec notamment des travaux préalables de curage et de désamiantage de l'immeuble ;
- Au 2, rue du Quatre septembre, des travaux de rénovation lourde ont été réalisés, pour un montant d'investissements de 1.468 K€ ;
- L'actif situé 124-126, rue de Provence a bénéficié de travaux d'entretien pour environ 335 K€ ;
- Un montant de 1.070 K€ a été investi au cours de l'exercice pour des travaux d'entretien effectués sur 17 autres actifs du patrimoine.

### 26.800 M<sup>2</sup> DE PROJETS DE RÉNOVATION OU RESTRUCTURATION

Le montant total des investissements planifiés dans le plan pluriannuel de travaux s'élève à 12,7 M€ pour l'exercice 2012 et concerne principalement 3 actifs du portefeuille. Le détail des investissements est indiqué au paragraphe 5.2.2. « Principaux investissements en cours et méthode de financement ».

#### TRAVAUX DE RESTRUCTURATION

Le projet de restructuration d'un immeuble situé au 163 boulevard Malesherbes a débuté au cours de l'exercice 2011. Le permis de construire a été obtenu ; il est purgé de tout recours.

L'opération de restructuration engagée en 2011 sur l'actif « Les Miroirs », situé à Courbevoie, devrait permettre d'obtenir la certification environnementale Bâtiment Basse Consommation (BBC). La stratégie de labellisation retenue pour cet immeuble a pour but de rendre le bâtiment performant et conforme aux attentes du marché, ce qui devrait réduire les délais de commercialisation.

#### TRAVAUX DE RÉNOVATION DES IMMEUBLES

Le projet de rénovation de l'immeuble situé au 8 rue Lavoisier à Paris 8<sup>ème</sup>, a été initié au cours de l'exercice 2011. La réalisation des travaux va débuter courant janvier 2012 pour une date d'achèvement prévue vers la fin du mois d'avril 2012.

Table 21. Récapitulatif des principaux projets de rénovation envisagés au cours des prochains exercices

Actif	Secteur	Surface rénovée / restructurée prévue	Livraison	Loyer moyen attendu
163, boulevard Malesherbes 75017 Paris	QCA	1.613 m <sup>2</sup>	T2 2012	575 € / m <sup>2</sup>
8, rue Lavoisier 75008 Paris	QCA	2.860 m <sup>2</sup>	T2 2012	575 € / m <sup>2</sup>
Les Miroirs - 18, avenue d'Alsace 92400 Courbevoie - La Défense	Péri -Défense	22.375 m <sup>2</sup>	T4 2012	450 € / m <sup>2</sup>

La rénovation de ces immeubles permet à SIIC de Paris d'envisager une hausse importante des loyers avec plus de 12,6 M€ de loyers supplémentaires en année pleine. L'ensemble des rénovations effectuées par SIIC de Paris contribue également à la hausse de la valeur patrimoniale des actifs.

### 6.1.3. ACTIVITÉ DE COMMERCIALISATION

Au cours de l'exercice 2011, SIIC de Paris a commercialisé un total de 3.631 m<sup>2</sup> (hors surface de Montrouge enregistrée en 2010) contre 21.642 m<sup>2</sup> en 2010 et 3.209 m<sup>2</sup> en 2009.

Les surfaces commercialisées au cours de l'exercice 2011 sont les suivantes :

- Quatre surfaces de bureau, soit 1.803 m<sup>2</sup>, de l'actif situé 52, avenue des Champs-Pierreux ;
- Une surface de 911 m<sup>2</sup> de l'actif situé 65, rue de Courcelles, lors de la signature d'un bail dérogatoire en préambule à la cession de l'immeuble ;
- Cinq surfaces de bureau de l'actif situé 30, rue Notre-Dame des Victoires représentant 706 m<sup>2</sup> ;
- Deux surfaces résidentielles de l'actif situé 14, rue de Tilsitt, commercialisées au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2011 pour un total de 211 m<sup>2</sup>.

D'autre part, SIIC de Paris a re-commercialisé sur l'exercice 2011 un total de 40.245 m<sup>2</sup> portant principalement sur les actifs suivants :

- L'actif « Tour Coface » situé à La Défense, pour une surface de 28.418 m<sup>2</sup>, a été re-commercialisé au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2011 en prolongeant le bail jusqu'au mois de septembre 2013 ;
- L'actif situé 16 à 22 rue du Capitaine Guynemer à Courbevoie a été re-commercialisé auprès d'EDF au 3<sup>ème</sup> trimestre 2011.

Concernant la commercialisation de surfaces de bureaux libérées sans recours à d'importants travaux soit 2.411 m<sup>2</sup>, une hausse de plus de 4,8 % a été constatée sur les loyers contractés (en € / m<sup>2</sup>) par rapport aux baux initialement en place. Ces commercialisations permettent de générer un montant total de loyers de 1.132 K€ en valeur annualisée.



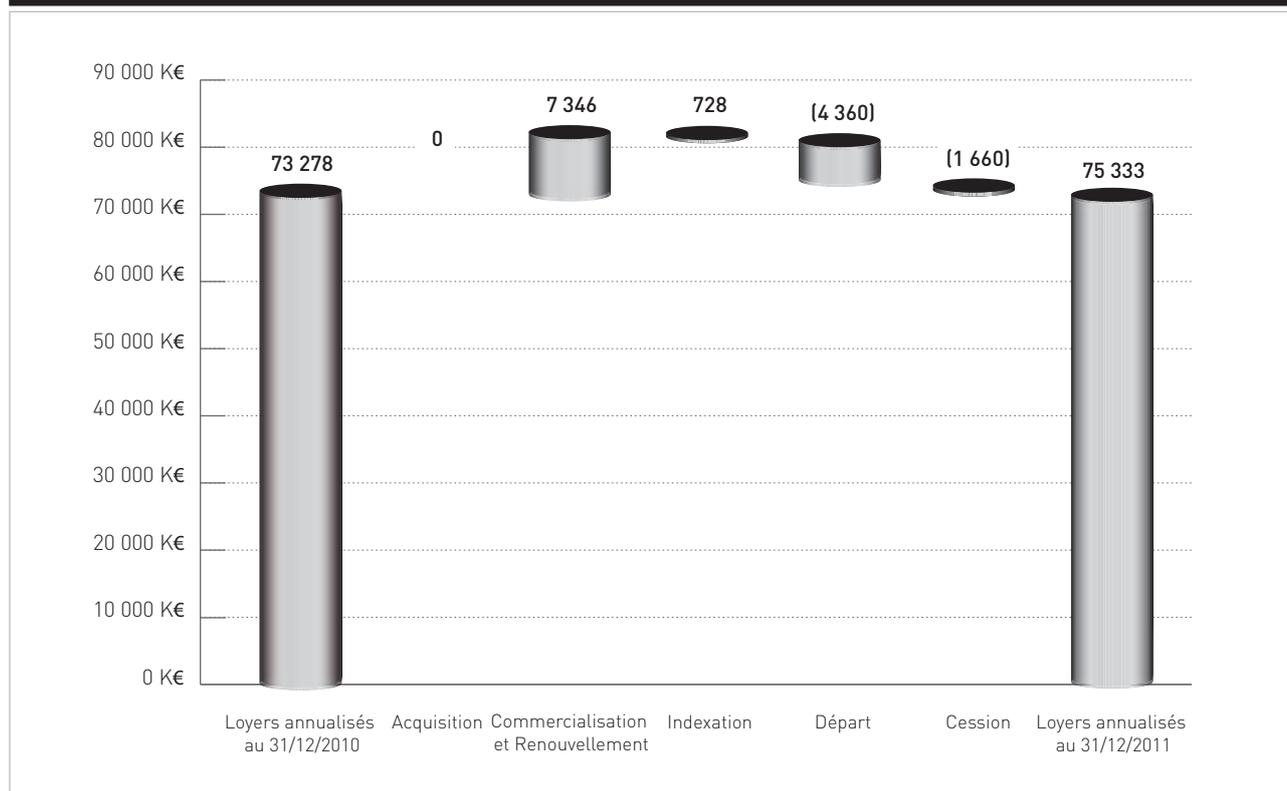
## 6.1.4. ACTIVITÉ LOCATIVE

### EVOLUTION DES LOYERS

En comparaison absolue, les loyers, en base annuelle, ont globalement augmenté entre 2010 et 2011 de 2,8 % passant de 73.278 K€ à 75.333 K€. La hausse est principalement due à l'effet des commercialisations et des renouvellements de baux qui intervient pour 7.346 K€.

À périmètre constant, ou hors cessions et acquisitions de l'exercice 2011, les loyers sont en hausse de 5,1 %. Cette hausse importante est la conséquence des indexations, des commercialisations et des renouvellements de baux pour 8.075 K€, minorée par des départs pour des loyers annualisés pour (4.360 K€) et des cessions pour des loyers annualisés de (1.660 K€).

**Table 22. Evolution des loyers du Groupe SIIC de Paris de fin 2010 à fin 2011**



### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES LOYERS

Les revenus locatifs nets ont fortement progressé en Ile-de-France de 2010 à 2011 compte tenu de l'apport, par Société Foncière Lyonnaise, en décembre 2010, de deux actifs, à usage de bureau, situés dans le quartier d'affaires de La Défense. Les revenus locatifs nets des zones Paris – Hors Centre Ouest et Province, sont quasiment stables depuis les 3 derniers exercices. Enfin, les revenus locatifs de la zone Paris – Centre Ouest ont évolué à la baisse compte tenu des cessions et de l'impact du taux de vacance.

**Table 23. Répartition géographique des loyers au cours des trois derniers exercices**

<i>(en milliers d'euros)</i>			
	Exercice 2011	Exercice 2010	Exercice 2009
Paris – Centre Ouest	37.083	39.553	41.403
Paris – Hors Centre Ouest	11.592	11.938	11.721
Ile-de-France	18.667	5.907	7.005
Province	48	48	37
<b>Total des revenus locatifs nets</b>	<b>67.390</b>	<b>57.446</b>	<b>60.166</b>

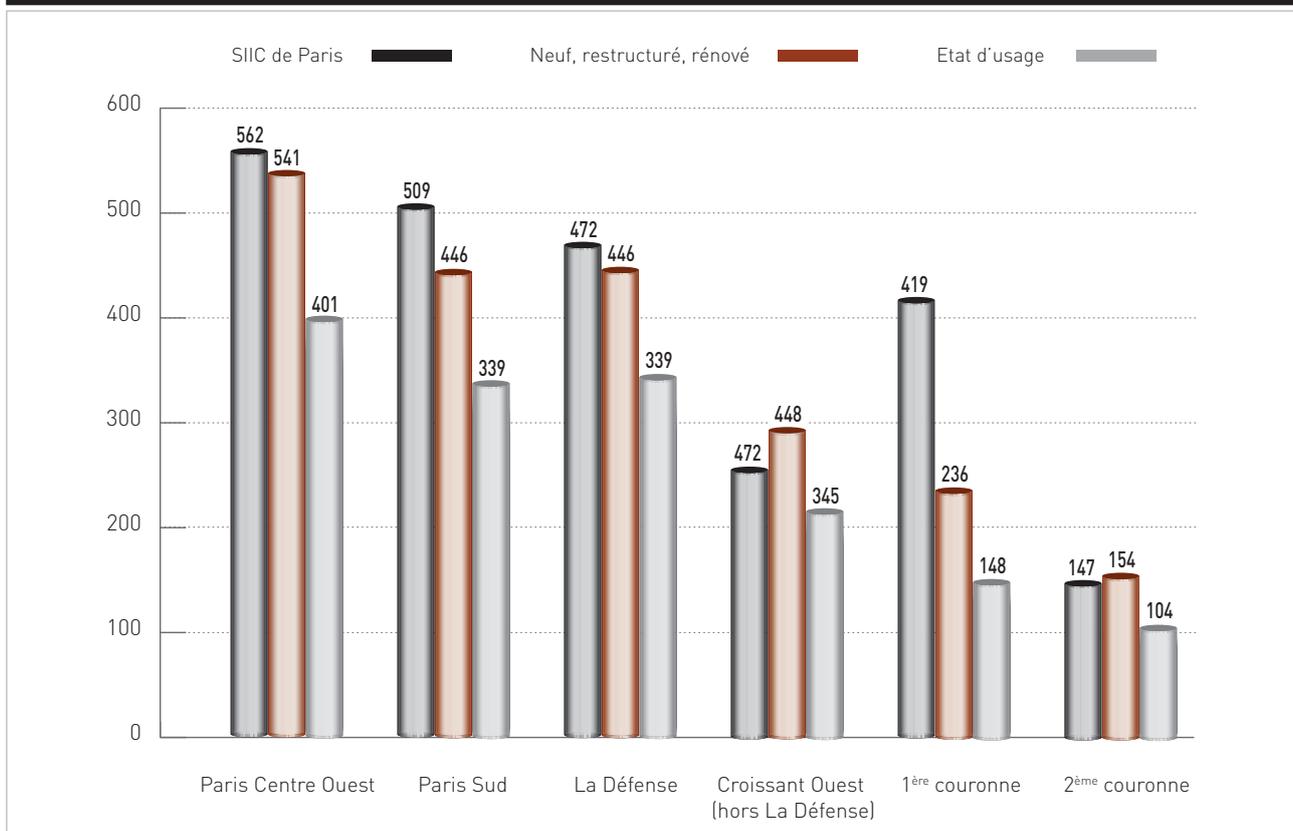
2, rue du  
4 Septembre

## VALEURS LOCATIVES

Au 31 décembre 2011, les valeurs locatives de marché des immeubles de bureaux détenus par le Groupe SIIC de Paris se maintiennent à des niveaux équivalents voire supérieurs à ceux constatés par CBRE à la fin du 4<sup>ème</sup> trimestre 2011 pour les secteurs géographiques de comparaison : (Paris Centre Ouest, Paris Sud, ou encore La Défense) :

- Concernant la zone de Paris Centre Ouest, où se concentre 53 % du patrimoine en valeur hors droits, les valeurs locatives moyennes de marché s'établissent à 541 € par m<sup>2</sup> pour les bureaux neufs ou restructurés alors même que les valeurs du patrimoine du Groupe SIIC de Paris s'élèvent à 562 € par m<sup>2</sup> ;
- Concernant le quartier d'affaires de La Défense, où se concentre 26 % du patrimoine en valeur hors droits, les valeurs locatives du Groupe SIIC de Paris s'établissent à 472 € par m<sup>2</sup>, soit légèrement supérieures aux moyennes de marché pour les bureaux neufs ou restructurés (448 € par m<sup>2</sup>).

Table 24. Valeur locative de marché des immeubles de SIIC de Paris par rapport au Panel Immostat



Source : CBRE – Market View - Bureaux Ile-de-France / France – Conjoncture Immobilière – 4<sup>ème</sup> trimestre 2011.

## EVOLUTION PRÉVISIBLE DES LOYERS

SIIC de Paris prévoit une baisse de 3 % de ses loyers en valeur annualisée pour l'exercice 2012.

L'évolution prévue s'estime sur la base de la commercialisation des surfaces vacantes ou devenues vacantes au cours de l'exercice, des surfaces en cours de rénovation, mais également sur la base d'une hausse moyenne de 2 % de l'ICC.

Cette baisse de loyer s'explique pour l'essentiel par la renégociation du contrat de bail de l'immeuble Guymer intervenue au second semestre 2011 et par la cession de l'immeuble situé au 59-65, rue Courcelles à Paris qui interviendra en février 2012. Cette baisse est pour partie compensée par la hausse des loyers consécutive à l'évolution de l'indice d'indexation des loyers.

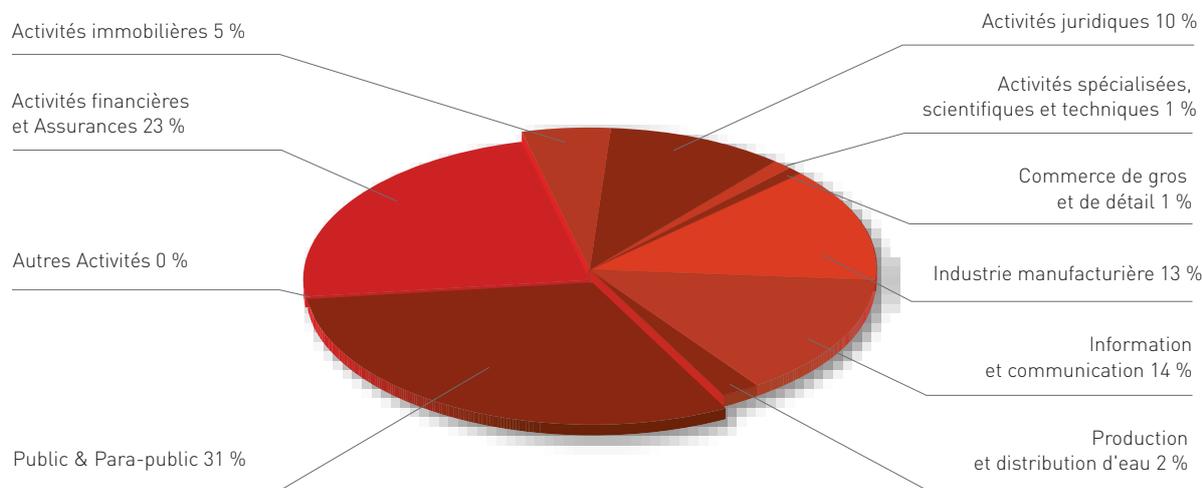
## RÉPARTITION DES LOCATAIRES

Au 31 décembre 2011, le patrimoine immobilier du Groupe SIIC de Paris était occupé par un total de 136 locataires (hormis l'indivision de l'immeuble situé 191, rue d'Aubervilliers) dont 40 locataires qui ne louent que des parkings, 16 locataires de commerces, 14 locataires résidentiels et 66 locataires de bureaux. Les loyers provenant des surfaces de « Bureaux » représentent 98 % des loyers totaux en base annualisée.

A la fin de l'exercice 2011, le premier locataire de la Société représentait 16 % des loyers annuels du Groupe. Il est également précisé que les 5 premiers locataires représentent 56 % des loyers annuels et les 10 premiers locataires représentent 75 % des loyers annuels du Groupe.

La répartition sectorielle des locataires « Bureaux » est représentée ci-après en pourcentage des loyers « Bureaux ». Le secteur le plus dominant est celui du « Public et para-public » représentant 31 % des loyers. Ce secteur est par nature, un secteur peu exposé au risque de défaut de contrepartie. L'autre secteur dominant est celui des activités financières et assurances, dont les acteurs sont demandeurs de locaux situés dans le Quartier Central des Affaires de Paris. Hormis ces secteurs, aucun autre secteur d'activité n'est réellement dominant. Cette répartition fait apparaître une diversité importante des sources de revenus du Groupe SIIC de Paris qui limite son exposition aux aléas économiques touchant certains secteurs.

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



## DURÉE DES BAUX

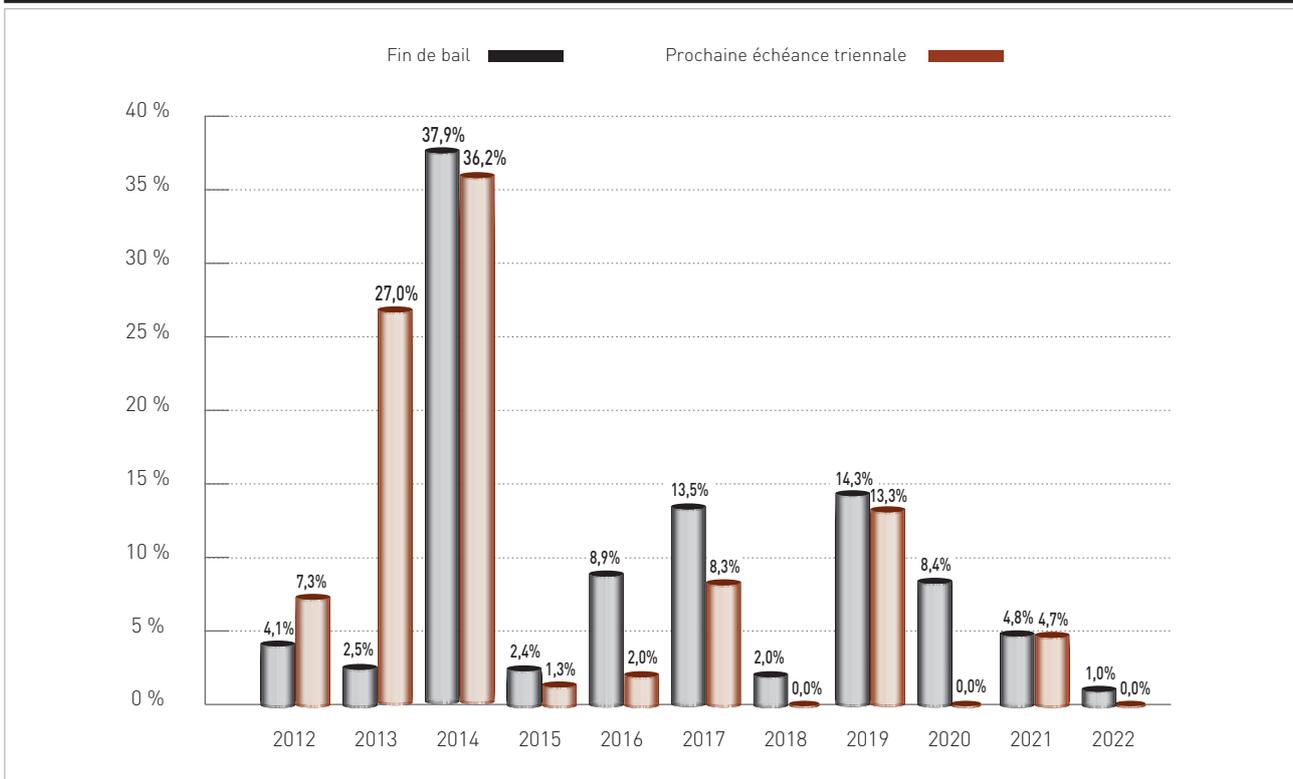
L'étude des baux du portefeuille du Groupe SIIC de Paris fait ressortir une maturité moyenne des baux de 4,8 années.

Le Groupe peut, de ce fait, pour les exercices à venir, anticiper une certaine stabilité de ses revenus qui devrait lui permettre de continuer à financer les investissements nécessaires à la valorisation de son patrimoine, comme ceux, par exemple, liés aux travaux de rénovations, par exemple.

L'échéancier des dates de fin de baux ci-après fait apparaître que 55 % des revenus locatifs du Groupe SIIC de Paris sont anticipés au-delà de l'année 2014.

L'échéancier des prochaines sorties potentielles, c'est-à-dire en fonction des prochaines échéances triennales ou postérieures selon les clauses spécifiques des baux, indique une échéance moyenne de 3,5 années au 31 décembre 2011 contre 3,2 années au 31 décembre 2010.

Table 26. Répartition des baux du Groupe SIIC de Paris



## 6.2. PRINCIPAUX MARCHÉS

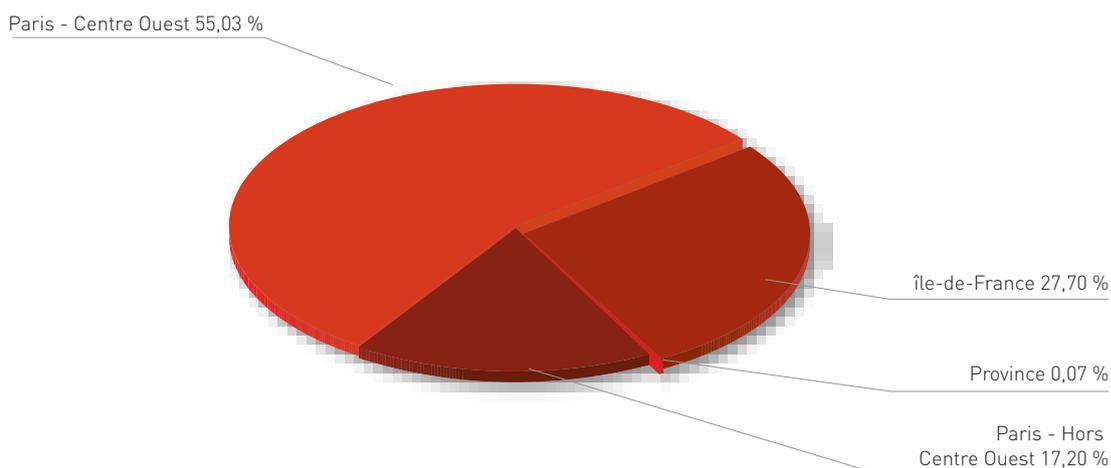
### 6.2.1. LES MARCHÉS SUR LESQUELS SIIC DE PARIS INTERVIENT

72 % des revenus locatifs nets sont générés dans Paris, l'Ile-de-France (hors Paris) contribuant aux 28 % de revenus locatifs restants. Compte tenu de la forte prépondérance de la typologie bureau, qui représente près de 100 % des revenus locatifs nets du Groupe SIIC de Paris, une répartition par typologie d'actifs des revenus locatifs n'est pas fondamentale.

**Table 27. Informations sectorielles - Compte de résultat consolidé par zone géographique**

<i>(en milliers d'euros)</i>					
Compte de résultat par zone géographique	TOTAL	Paris - Centre Ouest	Paris - Hors centre ouest	Ile-de-France	Province
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>67.390</b>	<b>37.083</b>	<b>11.592</b>	<b>18.667</b>	<b>48</b>
<b>Revenus locatifs</b>	<b>73.927</b>	<b>39.049</b>	<b>12.489</b>	<b>22.341</b>	<b>48</b>
<b>Charges locatives non récupérées</b>	<b>(6.444)</b>	<b>(1.849)</b>	<b>(880)</b>	<b>(3.715)</b>	
Charges refacturées	10.589	4.355	2.692	3.539	3
Charges refacturables	(10.741)	(4.507)	(2.692)	(3.539)	(3)
Charges non récupérables	(6.292)	(1.697)	(880)	(3.715)	
<b>Autres produits nets</b>	<b>(30)</b>	<b>(72)</b>	<b>1</b>	<b>41</b>	
Charges nettes sur créances douteuses	(180)	(178)	(2)		
Autres produits	418	374	3	41	
Autres charges	(268)	(268)			
<b>Frais de gestion</b>	<b>(63)</b>	<b>(45)</b>	<b>(18)</b>		
<b>Autres produits et charges d'exploitation</b>	<b>(9.939)</b>	<b>(4.297)</b>	<b>(3.265)</b>	<b>(2.377)</b>	
Dotations aux amortissements des immeubles de placement	(16.395)	(7.483)	(3.265)	(5.647)	
Dotations aux provisions nettes sur actifs	6.456	3.186		3.270	
<b>Résultat d'exploitation avant frais financiers et charges générales d'exploitation</b>	<b>57.451</b>	<b>32.786</b>	<b>8.327</b>	<b>16.290</b>	<b>48</b>
Répartition des principaux actifs par zone géographique	TOTAL	Paris - Centre Ouest	Paris - Hors centre ouest	Ile-de-France	Province
Immeubles de placement	1.059.920	555.012	181.384	323.455	69
Immeubles en développement	137.976	7.959		130.017	
Immeubles destinés à la vente	4.453	4.453			
<b>Total du patrimoine (VNC)</b>	<b>1.202.349</b>	<b>567.424</b>	<b>181.384</b>	<b>453.472</b>	<b>69</b>

Table 28. Répartition géographique des revenus locatifs nets



## 6.2.2. LE MARCHÉ DE BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Comme le précise Immostat, les investissements pour le marché de bureau en Île-de-France, ont atteint en 2011, 11.252 M€, soit 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 m<sup>2</sup> soit une hausse de 14 % par rapport à 2010, mais s'est concrétisée grâce à de très grandes transactions. 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 m<sup>2</sup>.

24, place  
Vendôme

Table 29. Données concernant le marché immobilier

	Transac- tions (m <sup>2</sup> )	Evol. vs 2010	Offre immé- diate (m <sup>2</sup> )	Evol. vs 2010	Loyers Moyens	Evol. vs 2010	Investis- sements (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 %
<b>TOTAL IDF</b>	<b>2.441.798</b>	<b>13,02%</b>	<b>3.609.000</b>	<b>0,1 %</b>	<b>320 €</b>	<b>4,2 %</b>	<b>11.253</b>	<b>35,97%</b>	<b>6,60 %</b>	<b>6,80 %</b>

Sources : Immostat et CBRE (\*)

## 6.3. ÉVÉNEMENTS EXCEPTIONNELS AYANT INFLUENCÉ L'ACTIVITÉ

La Société estime qu'aucun événement exceptionnel n'a influencé l'activité du Groupe SIIC de Paris au cours de l'exercice 2011.

## 6.4. DEGRÉ DE DÉPENDANCE DE SIIC DE PARIS À L'ÉGARD DES BAUX COMMERCIAUX

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

De même, la vacance de surfaces, voire d'immeubles entiers, permet au Groupe d'effectuer des travaux (réhabilitation, rénovation légère ou lourde) et de maintenir progressivement son patrimoine aux plus hautes normes de qualité environnementale et aux meilleurs standards de confort et de sécurité souhaités par les grands utilisateurs.

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

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

## 6.5. POSITION CONCURRENTIELLE DE SIIC DE PARIS

### 6.5.1. 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.

### 6.5.2. AU SEIN DU COMPARTIMENT SIIC

#### EN TERMES DE CAPITALISATION BOURSIÈRE

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 capitalise, au 30 décembre 2011, près de 592 millions d'euros soit 1,5 % du compartiment SIIC et se situe à la 14<sup>ème</sup> 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 de SIIC de Paris est un atout car elle lui permet de bénéficier d'une bonne visibilité au sein de son compartiment. Cette taille significative 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 par leur stratégie d'investissement, concentré sur les surfaces de bureaux situés dans Paris – Quartier Central des Affaires ou dans le quartier d'affaires de La Défense, ainsi que par la taille et la classe d'actifs de leur patrimoine. De fait, la SIIC la plus comparable au Groupe SIIC de Paris reste le groupe Société Foncière Lyonnaise.

Société Foncière Lyonnaise détient un patrimoine de 19 actifs représentant près de 359.900 m<sup>2</sup> 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 un potentiel de revalorisation de 37,7 % comparée au cours du 30 décembre 2011 de 33,49 € ;
- et le ratio loan-to-value s'établit à 35,5 %, et est 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 – Document de référence 2011 - 27 mars 2012).*

## 6.6. STRATÉGIE ET VISION D'ENTREPRISE

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

Par ailleurs, dans un objectif d'optimisation des charges et des éventuelles dépenses de rénovation ou de réhabilitation, le Groupe privilégie parmi les actifs décrits ci-avant, ceux détenus en pleine propriété et dont la surface est supérieure à 2.000 m<sup>2</sup>. Certaines foncières, notamment de tailles moyennes ou petites, ne peuvent pas se permettre cette stratégie, compte tenu de moyens financiers moindres. Dans le même objectif, SIIC de Paris privilégie les surfaces locatives mono-locataire et continuera, comme elle l'a fait par le passé, à gérer au mieux son risque de contrepartie en maintenant et développant une politique de location de ses actifs auprès de grands comptes.

SIIC de Paris envisage de céder sur l'exercice 2012, un certain nombre d'actifs non stratégiques. La Société n'entend pas non plus diversifier ses activités et ne souhaite pas, à la différence de certaines sociétés immobilières et de SIIC, développer d'activités de service ou de développement. Si elle entend continuer, de manière opportuniste, à engager de nouveaux projets de développement, comme elle l'a fait pour l'actif de Montrouge en s'appuyant sur l'expertise du Groupe REALIA, ce type de projet doit rester exceptionnel compte tenu des dépenses nécessaires et spécifiques, notamment en termes de ressources internes mobilisées pour les mener à bien.



# 7

# Chapitre 7

## Organigramme

<b>7.1. Périmètre du groupe</b> .....	78
<b>7.2. Principales filiales</b> .....	79

## 7.1. PÉRIMÈTRE DU GROUPE

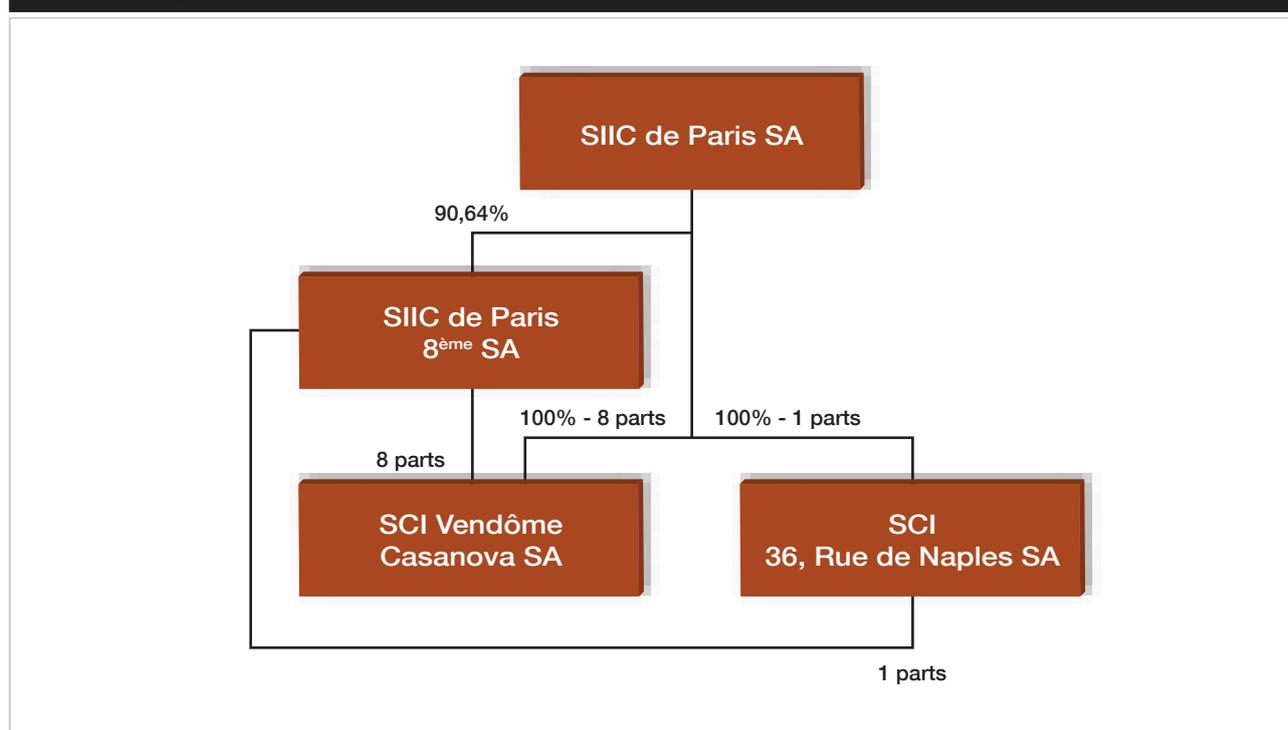
Au 31 décembre 2011, SIIC de Paris détient des participations dans :

- SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>, société d'investissements immobiliers cotée sur le compartiment C d'Euronext Paris, à hauteur de 90,64 % ;
- SCI Vendôme Casanova à 100 % (moins 8 parts détenues par SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>) ;
- SCI 36 Rue de Naples détenue à 100 % (moins 1 part détenue par SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>).

Toutes ces sociétés arrêtent leurs comptes annuels au 31 décembre de chaque année. Les sièges sociaux des sociétés constituant le Groupe SIIC de Paris sont tous situés au 24, place Vendôme - 75001 Paris.

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

Table 30. Organigramme juridique du Groupe SIIC de Paris



Pour mémoire, il est rappelé que :

- SIIC de Paris a acquis en janvier 2003 auprès de PHRV, ancien actionnaire de référence, la participation de 82,00 % que ce dernier détenait dans SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> ;
- Au cours de l'exercice 2007, le périmètre du Groupe est passé de 7 à 4 sociétés : les 3 SCI acquises auprès d'Icade-Foncière des Pimonts par la Société en 2006 ayant été dissoutes ;
- Le 17 décembre 2010, SIIC de Paris a conclu avec la société Prigest et le FCP Valfrance un contrat de cession portant sur 580.000 actions de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> sur la base du cours de bourse du 15 décembre 2010, soit 11,24 € par action. Le montant global de l'opération s'est élevé à 6.519 K€. A l'issue de cette transaction, SIIC de Paris a porté sa participation au capital de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> de 82,00 % à 87,80 % en détenant désormais 8.779.895 titres. L'ensemble Prigest et FCP Valfrance, jusqu'ici deuxième actionnaire de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>, s'est ainsi totalement désengagé du capital de celle-ci ;
- Le 4 mai 2011, SIIC de Paris a conclu un accord avec la société ODDO portant sur l'acquisition de 284.481 actions de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> sur la base d'un prix moyen compris entre 11.23 € et 11.24 € par action, soit un montant total de la transaction de 3.197 K€. A l'issue de cette transaction, SIIC de Paris a porté sa participation au capital de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> de 87,80 % à 90,64 %.

Au 31 décembre 2011, SIIC de Paris SA détient 90,64 % du capital de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> et 91,30 % de ses droits de vote (la différence s'expliquant par la détention propre d'actions par SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>, qui, conformément aux dispositions de l'article L. 225-210 du Code de commerce, ne donnent pas droit aux dividendes et sont privées de droits de vote).

## 7.2. PRINCIPALES FILIALES

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

- SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> possède un patrimoine de 5 actifs, soit 4 immeubles pour une surface totale de 11.762 m<sup>2</sup> et un actif de parkings, valorisé 123,8 M€ hors droits au 31 décembre 2011. SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> affiche un chiffre d'affaires de 8.425 K€ et un résultat net de 11.517 K€.
- La SCI 36 rue de Naples détient un immeuble de 2.252 m<sup>2</sup> à cette adresse qui a été totalement rénové et loué à compter du 15 décembre 2007 sur la base d'un bail de 9 ans dont 6 ans fermes. La SCI 36 Rue de Naples affiche un 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 m<sup>2</sup> de bureaux et 184 m<sup>2</sup> de commerces en pied d'immeuble. L'intégralité des surfaces est louée, essentiellement à la société Van Cleef et Arpels sur la base d'un bail ferme de 9 ans. La SCI Vendôme Casanova affiche un chiffre d'affaires de 1.485 K€ et un résultat net de 978 K€.

Le détail des participations et des résultats des filiales de SIIC de Paris est indiqué en note 20 des annexes aux comptes sociaux de la Société (voir paragraphe 20.1.3. du présent document de référence).



# 8



# Chapitre 8

## Propriétés immobilières, usines et équipements

<b>8.1. Propriétés immobilières louées</b> .....	82
8.1.1. Expertises immobilières.....	82
8.1.2. Détail des cessions et acquisitions des 5 dernières années .....	85
<b>8.2. Facteurs environnementaux pouvant influencer     l'utilisation des immobilisations corporelles</b> .....	87

## 8.1. PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES LOUÉES

Le patrimoine du Groupe SIIC de Paris, dont le détail est indiqué ci-après, totalise 188.163 m<sup>2</sup> répartis sur 34 actifs d'immeubles auxquels s'ajoutent 2 actifs de parkings. Au 31 décembre 2011, la valeur du patrimoine s'établit à 1.510,2 M€ droits inclus soit 1.428,0 M€ hors droits. Cette valorisation prend en compte la variation de valeur à périmètre constant pour 30.737 K€ (hors droits) et les cessions de l'exercice 2011 pour (31.192 K€), le prix net vendeur s'élevant à 33.245 K€.

### 8.1.1. EXPERTISES IMMOBILIÈRES

L'ensemble du patrimoine de SIIC de Paris fait l'objet, au 31 décembre et au 30 juin de chaque année d'une expertise par le cabinet d'expertise immobilière indépendant CB Richard Ellis.

La liste des 36 actifs expertisés par CB Richard Ellis au 31 décembre 2011 est présentée ci-après à la table 32.

Dans le cadre de la campagne d'expertises au 31 décembre 2011, un échantillon de 8 actifs a fait l'objet de visites complètes (intérieur et extérieur), comme à chaque semestre, afin que l'intégralité du patrimoine fasse l'objet d'une expertise dans un délai maximum de 2 ans.

La liste des 8 actifs visités est la suivante :

- 25-27, rue des Pyramides – 75001 Paris ;
- 22-24, place Vendôme - 75001 Paris ;
- 2, rue du Quatre Septembre – 75002 Paris ;
- 39, avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie - 75008 Paris ;
- 8, rue Lavoisier - 75008 Paris ;
- 85-89, quai André Citroën / Le Jade - 75015 Paris ;
- 8-22, rue François Ory – 92120 Montrouge ;
- Le Guynemer / 22, rue Guynemer – 92400 Courbevoie.

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, au 31 décembre 2011, d'un montant de 1.510.212.857 euros, et à une valeur vénale nette totale du portefeuille immobilier de SIIC de Paris, au 31 décembre 2011, d'un montant de 1.428.031.300 euros.

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

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...). ».

85, quai  
André Citroën

Le tableau ci-après présente les taux de rendement initial et de capitalisation selon la classe d'actifs.

**Table 31. Taux de rendement initial et taux de capitalisation selon la classe d'actifs**

	Paris intra muros		Ile de France hors Paris		Province		Ensemble	
	Taux de rendement initial	Taux de capitalisation	Taux de rendement initial	Taux de capitalisation	Taux de rendement initial	Taux de capitalisation	Taux de rendement initial	Taux de capitalisation
Bureaux	4,69 %	5,47 %	3,55 %	6,07 %	12,87 %	9,50 %	4,29 %	5,68 %
Commerces	4,30 %	5,03 %	na	na	na	na	4,30 %	5,03 %
Résidentiel	3,29 %	3,50 %	na	na	na	na	3,29 %	3,50 %
Industriel	na	na	na	na	12,87 %	9,50 %	7,87 %	8,06 %
Total	<b>4,67 %</b>	<b>5,44 %</b>	<b>3,55 %</b>	<b>6,07 %</b>	<b>12,87 %</b>	<b>9,50 %</b>	<b>4,28 %</b>	<b>5,65 %</b>

Le Groupe SIIC de Paris est propriétaire de son siège social situé 24, place Vendôme. Cet actif est la propriété de la SCI Vendôme Casanova.

Pour l'exercice 2011, les organes de direction de SIIC de Paris n'ont pas, à la date de dépôt du présent document, pris d'engagement ferme sur un quelconque investissement en ce qui concerne l'acquisition de nouveaux actifs. Les engagements de travaux pour l'exercice 2011 sont détaillés au paragraphe 6.1.2. « *Activité technique* ».

Au 31 décembre 2011, le patrimoine immobilier du Groupe SIIC de Paris est composé des actifs suivants :

**Table 32. Détails du patrimoine du Groupe SIIC de Paris**

Immeuble	Code Postal	Ville	Bureaux (m <sup>2</sup> )	Commerces (m <sup>2</sup> )	Résidentiel (m <sup>2</sup> )	Autres usages (m <sup>2</sup> )	Parkings (unités)	Surface totale (m <sup>2</sup> )
25-27, rue des Pyramides	75001	Paris	1.915					1.915
2, place Maurice Quentin	75001	Paris	9.188	845				10.033
22-24, place Vendôme / 31-33, rue Danielle Casanova	75001	Paris	2.150	184			1	2.334
30, rue Notre-Dame des Victoires	75002	Paris	1.946				32	1.946
2, rue du Quatre Septembre	75002	Paris	3.868	646			33	4.514
8, rue Lavoisier	75008	Paris	2.860				17	2.860
47, rue de Monceau	75008	Paris	3.676				26	3.676
124-126, rue de Provence	75008	Paris	2.472					2.472
65, rue de Courcelles	75008	Paris	911				12	911
36, rue de Liège	75008	Paris	1.600				6	1.600
10-12-14, rue de Tilsitt	75008	Paris	6.000	275	1.154		98	7.429
Parking Hoche - Carnot - Saint-honoré	75008	Paris					62	na
36, rue de Naples	75008	Paris	2.252				2	2.252
73, rue d'Anjou	75008	Paris	1.203					1.203
85-89, quai André Citroën	75015	Paris	21.797				410	21.797
43-47, avenue de la Grande Armée	75116	Paris	900				24	900
61-63, rue des Belles Feuilles	75116	Paris	11.653				235	11.653
4-10, avenue de la Grande Armée	75017	Paris	1.725					1.725
63 bis, boulevard Bessières	75017	Paris	1.410				32	1.410
145 à 151, rue de Courcelles	75017	Paris	4.838				19	4.838
129, boulevard Malesherbes	75017	Paris	1.281					1.281
163, boulevard Malesherbes	75017	Paris	1.613					1.613
191, rue d'Aubervilliers	75018	Paris				2.275		2.275
52, avenue des Champs Pierreux	92000	Nanterre	4.631				110	4.631
17, rue Louis Rouquier	92300	Levallois	1.450				17	1.450
8, rue François Ory	92120	Montrouge	14.089				304	14.089
22, rue du Capitaine Guynemer	92400	Courbevoie	12.008				188	12.008
Tour « Coface » - 12, cours Michelet	92800	Puteaux	28.418				234	28.418
Tour « Les Miroirs » - 18, quai d'Alsace	92400	Courbevoie	22.375				220	22.375
191, avenue du Général Leclerc	78220	Viroflay	2.540				54	2.540
Les Cadestaux	13127	Vitrolles	90			163		253
Parkings Haussmann	75008	Paris					70	na
9, avenue Percier	75008	Paris	5.844				8	5.844
142, boulevard Haussmann	75008	Paris	2.101				28	2.101
141, boulevard Haussmann	75008	Paris	1.326				6	1.326
39, avenue Pierre 1 <sup>er</sup> de Serbie	75008	Paris	2.404	87			21	2.491
<b>Total</b>			<b>182.534</b>	<b>2.037</b>	<b>1.154</b>	<b>2.438</b>	<b>2.269</b>	<b>188.163</b>

Les notes 1 à 5 des notes explicatives aux comptes annuels consolidés présentées au paragraphe 20.3.4. « Règles et méthodes comptables, annexes et notes explicatives » détaillent la comptabilisation des immobilisations de SIIC de Paris au 31 décembre 2011 : la note 1 concerne les immeubles de placement, la note 2 les immeubles en développement, la note 3 la valeur vénale des immeubles et la note 4 les immobilisations d'exploitation.

## 8.1.2. DÉTAIL DES CESSIONS ET ACQUISITIONS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

Table 33. Détail des cessions et acquisitions de l'exercice 2007

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

Table 34. Détail des cessions et acquisitions de l'exercice 2008

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

**Table 35. Détail des cessions et acquisitions de l'exercice 2009**

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

**Table 36. Détail des cessions et acquisitions de l'exercice 2010**

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

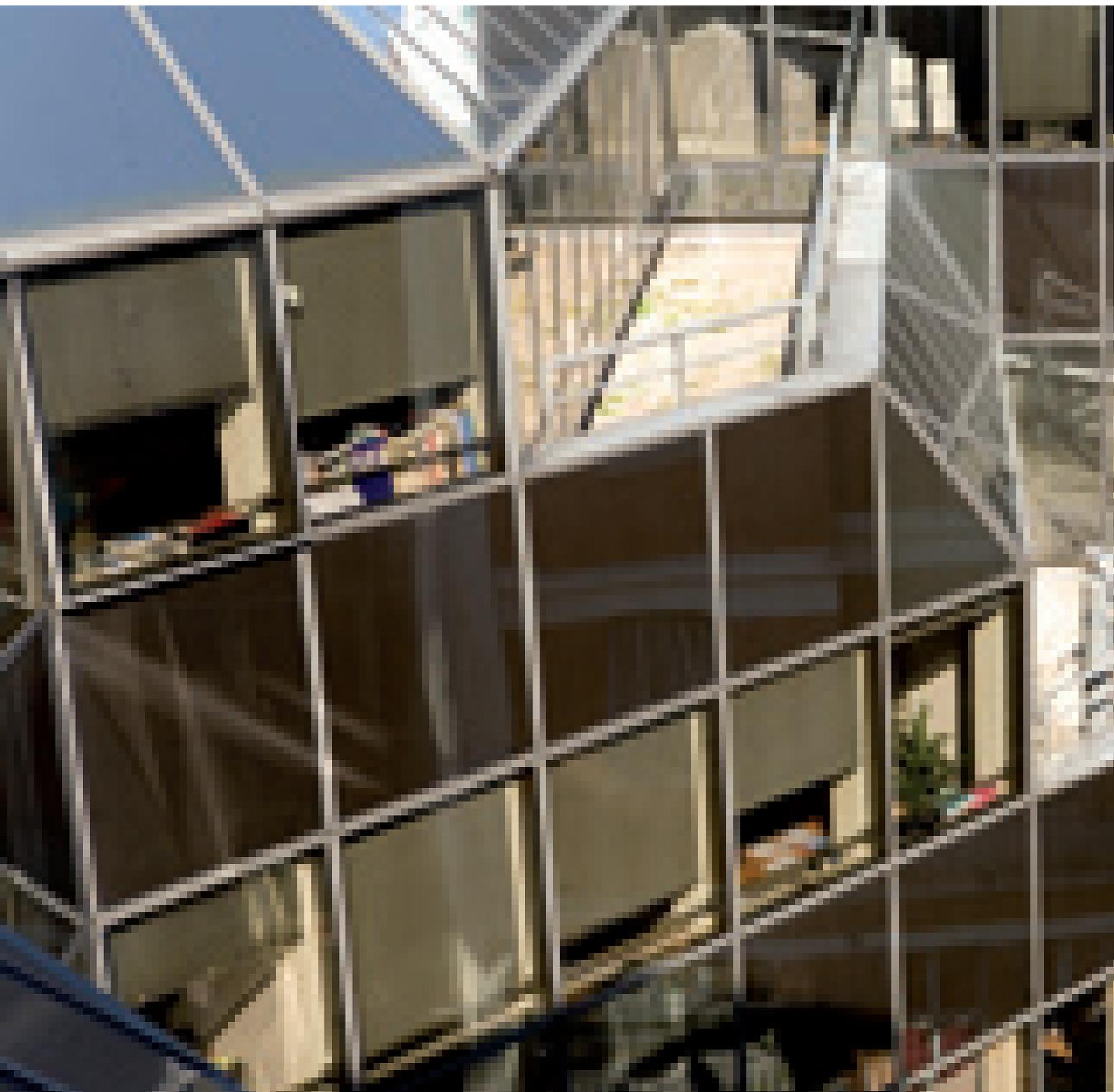
**Table 37. Détail des cessions et acquisitions de l'exercice 2011**

Immeuble	Bureaux (en m <sup>2</sup> )	Commerces (en m <sup>2</sup> )	Autres usages (en m <sup>2</sup> )	Total (en m <sup>2</sup> )	Parkings (en unités)
<b>Acquisitions</b>					
<b>Cessions</b>					
92, avenue de Wagram - 75017 Paris	2.563			2.563	10
12, boulevard Malesherbes – 75008 Paris		150	1.850	2.000	
63, bis boulevard Bessières	477			477	18
118-130, avenue Jean Jaurès – 75019 Paris			54	54	7

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

A la connaissance de la Société, aucun facteur de nature environnementale n'a influencé au cours des dernières années ou n'est susceptible d'avoir un impact, de manière directe ou indirecte, les opérations du Groupe.

Pour plus de détails sur ce point, se référer également au paragraphe 4.5.1 « *Conséquences environnementales de l'activité* » du présent document de référence.



# 9

# Chapitre 9

## Examen de la situation financière et du résultat

<b>9.1. Situation financière</b> .....	90
<b>9.2. Résultat d'exploitation consolidé</b> .....	92
9.2.1. Evolution du résultat d'exploitation consolidé.....	92
9.2.2. Facteurs importants influant sur le revenu d'exploitation.....	94
9.2.3. Changements importants du chiffre d'affaires net ou des produits nets consolidés .....	94
9.2.4. Risque de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique.....	94

## 9.1. SITUATION FINANCIÈRE

### COMPTE DE RÉSULTAT ANNUEL CONSOLIDÉ

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

**Table 38. Compte de résultat annuel consolidé**

<i>(en milliers d'euros)</i>		
	Exercice 2011	Exercice 2010
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>67.390</b>	<b>57.446</b>
Revenus locatifs	73.927	62.616
Charges locatives non récupérées	(6.444)	(3.039)
Autres produits (charges) nets	(30)	(2.079)
Frais de gestion	(63)	(52)
<b>Coûts de structure nets</b>	<b>(4.196)</b>	<b>(3.570)</b>
Charges de personnel	(1.680)	(1.507)
Autres charges de structure	(2.149)	(1.753)
Dotation nette aux amortissements et provisions des biens d'exploitation	(367)	(310)
<b>Autres</b>	<b>(10.648)</b>	<b>(15.404)</b>
Dotations aux amortissements des immeubles de placement	(16.395)	(13.905)
Dotations / Reprises nettes aux provisions pour risques et charges	(108)	(4.220)
Dotations / Reprises nettes aux provisions sur actifs	6.456	3.276
Autres produits et charges	(601)	(555)
<b>Résultat de cessions des immeubles de placement</b>	<b>13.475</b>	<b>2.019</b>
Revenus des cessions d'immeubles de placement	33.245	5.087
Valeur comptable des immeubles de placement cédés	(19.770)	(3.068)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL NET</b>	<b>66.021</b>	<b>40.491</b>
Coût de l'endettement net	(21.948)	(21.529)
Produits financiers	15	11
Charges financières	(21.963)	(21.540)
Produits nets sur cessions de titres non consolidés	206	75
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b>	<b>44.279</b>	<b>19.037</b>
Exit tax	0	(1.812)
Impôt	(1.375)	(5.465)
<b>RESULTAT NET</b>	<b>42.904</b>	<b>11.760</b>
<b>Dont part attribuable aux actionnaires de la société mère</b>	<b>42.015</b>	<b>11.465</b>
<b>Dont part attribuable aux intérêts ne conférant pas le contrôle</b>	<b>889</b>	<b>295</b>
<b>Résultat net par action (en €)</b>	<b>0,99</b>	<b>0,39</b>

## RÉSULTAT OPÉRATIONNEL

Le résultat opérationnel net est en hausse de 63,1 %, passant de 40.491 K€ en 2010 à 66.021 K€ en 2011. En effet, la hausse des revenus locatifs nets de 17,3 % expliquée ci-après au paragraphe 9.2.1., conjuguée à l'augmentation du « Résultat de cession des immeubles de placement », et la baisse du poste « Autres » de (30,9 %) contribue à une sensible augmentation du résultat opérationnel net.

## RÉSULTAT FINANCIER

En 2011, le coût de l'endettement net consolidé est quasiment stable par rapport à 2010 et ce, compte tenu de la compensation de l'augmentation de l'Euribor 3 mois puis de l'Euribor 1 mois au cours de l'année par la baisse de l'endettement brut et la couverture de taux mise en place par le Groupe SIIC de Paris.

**Table 39. Résultat financier consolidé du Groupe SIIC de Paris**

<i>(en milliers d'euros)</i>		
	Exercice 2011	Exercice 2010
<b>Produits financiers</b>	<b>15</b>	<b>11</b>
Intérêts et produits assimilés (dont produits de trésorerie)	15	11
<b>Charges financières</b>	<b>(21.963)</b>	<b>(21.540)</b>
Intérêts et charges assimilées	(21.964)	(21.498)
Intérêts sur actifs financiers disponibles à la vente	0	(2)
Impôts, commissions, courtages sur cessions de titres	(1)	(40)
<b>Coût de l'endettement net</b>	<b>(21.948)</b>	<b>(21.529)</b>

## RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ

Le résultat net s'établit à 42.904 K€ en hausse de 264,8 % par rapport à 2010. Cette forte hausse s'explique par l'augmentation significative du résultat opérationnel net, la stabilité du coût de l'endettement net et une charge d'impôt très faible pour l'exercice 2011, soit (1.375 K€) à comparer à (7.277 K€) au 31 décembre 2010.

## 9.2. RÉSULTAT D'EXPLOITATION CONSOLIDÉ

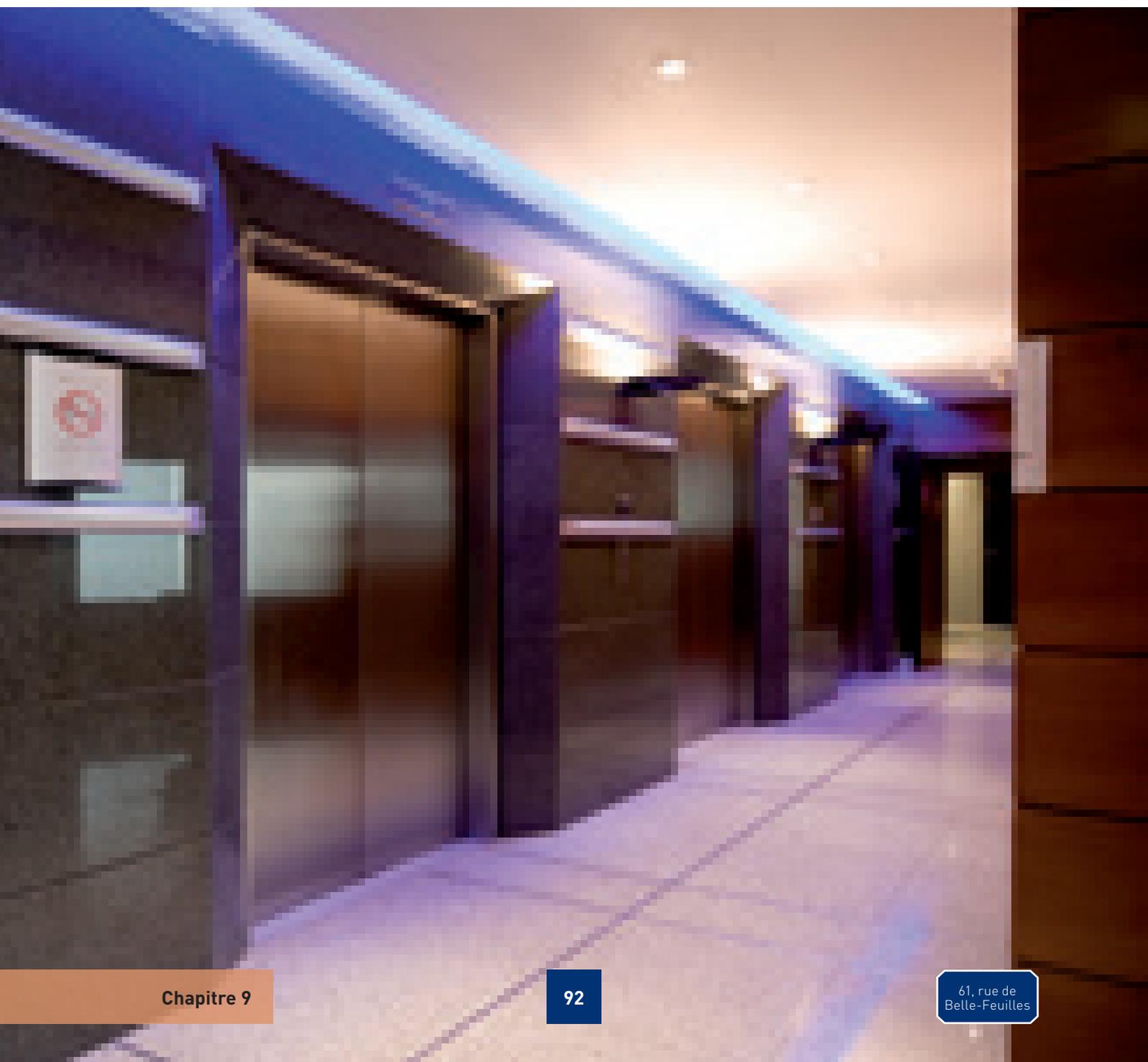
### 9.2.1. EVOLUTION DU RÉSULTAT D'EXPLOITATION CONSOLIDÉ

#### REVENUS LOCATIFS NETS

Les revenus locatifs bruts sont en augmentation de 18,1 % sur la période 2011 et ce, principalement grâce à l'effet positif :

- De la hausse des taux d'indexation et de l'effet des renégociations de baux intervenus sur la période ;
- De l'entrée dans le périmètre de SIIC de Paris de la Tour Coface et de la commercialisation de plusieurs surfaces sur l'exercice 2011.

Malgré la hausse de la vacance au cours de l'exercice 2011 et des charges locatives non récupérées, la réduction des charges nettes sur créances douteuses permet de conserver une forte progression des revenus locatifs nets au cours de l'exercice 2011, soit 17,3 %.



**Table 40. Revenus locatifs nets consolidés**

*(en milliers d'euros)*

	Exercice 2011	Exercice 2010
<b>Revenus locatifs</b>	<b>73.927</b>	<b>62.616</b>
<b>Charges locatives non récupérées</b>	<b>(6.444)</b>	<b>(3.039)</b>
Charges refacturées	10.589	8.201
Charges refacturables	(10.741)	(8.208)
Charges non récupérables	(6.292)	(3.032)
<b>Autres produits nets</b>	<b>(30)</b>	<b>(2.079)</b>
Charge nette sur créances douteuses	(180)	(1.768)
Autres produits	418	38
Autres charges	(268)	(349)
<b>Frais de gestion</b>	<b>(63)</b>	<b>(52)</b>
<b>Total Revenus locatifs nets</b>	<b>67.390</b>	<b>57.446</b>

## COÛTS DE STRUCTURE NETS

Les coûts de structure nets consolidés sont en progression de 17,5 % entre le 31 décembre 2010 et le 31 décembre 2011 principalement en raison de l'augmentation des « frais administratifs » et des « charges de personnel ». En ce qui concerne l'augmentation des « frais administratifs », celle-ci s'explique par des consultations spécifiques alors que la hausse des « charges de personnel » est liée à l'absence de Directeur Asset Management pour l'exercice 2010.

**Table 41. Coûts de structure nets consolidés**

*(en milliers d'euros)*

	Exercice 2011	Exercice 2010
Charges de personnel	(1.680)	(1.507)
Autres charges de structure	(2.149)	(1.753)
Frais administratifs	(1.846)	(1.489)
Impôts, taxes et versements assimilés	(303)	(264)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	(367)	(310)
<b>Total Coûts de structure nets</b>	<b>(4.196)</b>	<b>(3.570)</b>

## 9.2.2. FACTEURS IMPORTANTS INFLUANT SUR LE REVENU D'EXPLOITATION

Lors de chaque arrêté comptable, chaque actif immobilier est évalué séparément par un expert indépendant. L'actif est évalué à sa valeur vénale de marché, laquelle correspond au prix auquel sa vente pourrait être effectuée entre des parties bien informées consentantes, et agissant dans des conditions de concurrence normales sans prendre en compte les spécificités éventuelles d'un acquéreur potentiel et ce, qu'il s'agisse de considérations liées au financement à la date de l'évaluation, à la fiscalité ou à la stratégie d'utilisation des biens. Les valeurs d'expertise des actifs sont établies par CB Richard Ellis Valuation par application de la méthode « Hard Core Capitalization ». Celle-ci consiste essentiellement en la capitalisation des loyers de marché, et prend en considération le différentiel entre les loyers de marché et les loyers effectifs. Les taux de capitalisation retenus correspondent aux taux de marché, estimés par les principaux experts de la place. Les valeurs ainsi déterminées peuvent être considérées comme étant la juste valeur des actifs en patrimoine.

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

Au cours de l'exercice 2011, trois immeubles ont vu leur valeur recouvrable augmenter ; ainsi, une reprise nette de provisions pour dépréciation d'actifs a été constatée dans les comptes pour 6.446 K€. Cette reprise de provisions pour dépréciation a été affectée pour 3.858 K€ au composant « Terrain » et 2.588 K€ au composant « Gros Œuvre ». Au 31 décembre 2011, la dépréciation totale constatée dans les comptes annuels s'élève à 41.832 K€.

Ces dépréciations, qui constatent la baisse non définitive et non irréversible de l'évaluation de certains immeubles patrimoniaux par rapport à leur valeur comptable, s'inscrivent à l'actif, en diminution de cette dernière, sous la rubrique « Dotation aux provisions pour dépréciation d'actifs ».

## 9.2.3. CHANGEMENTS IMPORTANTS DU CHIFFRE D'AFFAIRES NET OU DES PRODUITS NETS CONSOLIDÉS

Comme décrit ci-avant, le chiffre d'affaires consolidé du Groupe provient, pour sa partie récurrente, des revenus locatifs nets consolidés qui sont au 31 décembre 2011 en hausse de 17,3 % par rapport au 31 décembre 2010. Cette hausse s'explique principalement par l'entrée dans le périmètre immobilier de la Tour Coface.

## 9.2.4. RISQUE DE NATURE GOUVERNEMENTALE, ÉCONOMIQUE, BUDGÉTAIRE, MONÉTAIRE OU POLITIQUE

Comme expliqué auparavant au paragraphe 4.3.1. « *Risque de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique* » du présent document de référence, la Société n'identifie pas à ce jour de facteur spécifique de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations du Groupe SIIC de Paris.

La Société est toutefois exposée aux risques de modifications législatives et réglementaires, notamment en matière fiscale, mentionnés au paragraphe 4.3. « *Risques juridiques, réglementaires et fiscaux* » du présent document de référence.



# 10

# Chapitre 10

## Trésorerie et capitaux

<b>10.1. Capitaux propres consolidés</b> .....	98
<b>10.2. Source, montant et description des flux de trésorerie consolidés</b> .....	99
<b>10.3. Conditions d'emprunt et structure de financement</b> .....	101
10.3.1. Structure de la dette consolidée .....	101
10.3.2. Ratio d'endettement net bancaire.....	103
10.3.3. Ratio loan-to-value .....	104
10.3.4. Actif net réévalué.....	105
10.4. Restriction éventuelle à l'utilisation de capitaux .....	106
10.5. Sources de financement attendues pour honorer les engagements pris .....	107

## 10.1. CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

Table 42. Tableau de variation des capitaux propres au cours des trois derniers exercices

(en milliers d'euros)

	Capital	Primes liées au capital	Réserves	Actifs financiers disponibles à la vente	Couverture de flux de trésorerie	Actions propres	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	Capitaux propres attribuables aux intérêts ne conférant pas le contrôle	Total Capitaux propres
<b>Au 31 décembre 2009</b>	<b>43.626</b>	<b>162.232</b>	<b>204.252</b>	<b>1</b>	<b>(27.480)</b>	<b>(2.230)</b>	<b>380.401</b>	<b>10.986</b>	<b>391.387</b>
Augmentation de capital	24.762	258.725					283.487		283.487
Annulation de titres en autodétention	(284)		(1.946)			2.230			
Distribution de dividendes			(19.504)				(19.504)	(201)	(19.705)
Total du résultat global pour la période			11.465	(1)	(271)		11.193	287	11.480
Titres d'autocontrôle			(2.990)				(2.990)	(297)	(3.287)
Ajustement du partage groupe/minoritaire			1.452		8		1.460	(1.460)	
Acquisition complémentaire de titres SIIC de PARIS 8 <sup>ème</sup>			(2.773)		21		(2.752)	(3.773)	(6.525)
<b>Au 31 décembre 2010</b>	<b>68.104</b>	<b>420.957</b>	<b>189.956</b>	<b>0</b>	<b>(27.722)</b>	<b>0</b>	<b>651.295</b>	<b>5.542</b>	<b>656.837</b>
Augmentation de capital		(155)					(155)		(155)
Distribution de dividendes			(15.749)				(15.749)	(286)	(16.035)
Total du résultat global pour la période			42.015		744		42.759	881	43.640
Titres d'autocontrôle			2.886			(398)	2.488	275	2.763
Variation de périmètre			(1.566)		(6)		(1.572)	1.572	
Acquisition complémentaire de titres SIIC de PARIS 8 <sup>ème</sup>			(1.455)		6		(1.449)	(1.749)	(3.198)
<b>Au 31 décembre 2011</b>	<b>68.104</b>	<b>420.802</b>	<b>216.087</b>		<b>(26.978)</b>	<b>(398)</b>	<b>677.617</b>	<b>6.235</b>	<b>683.852</b>

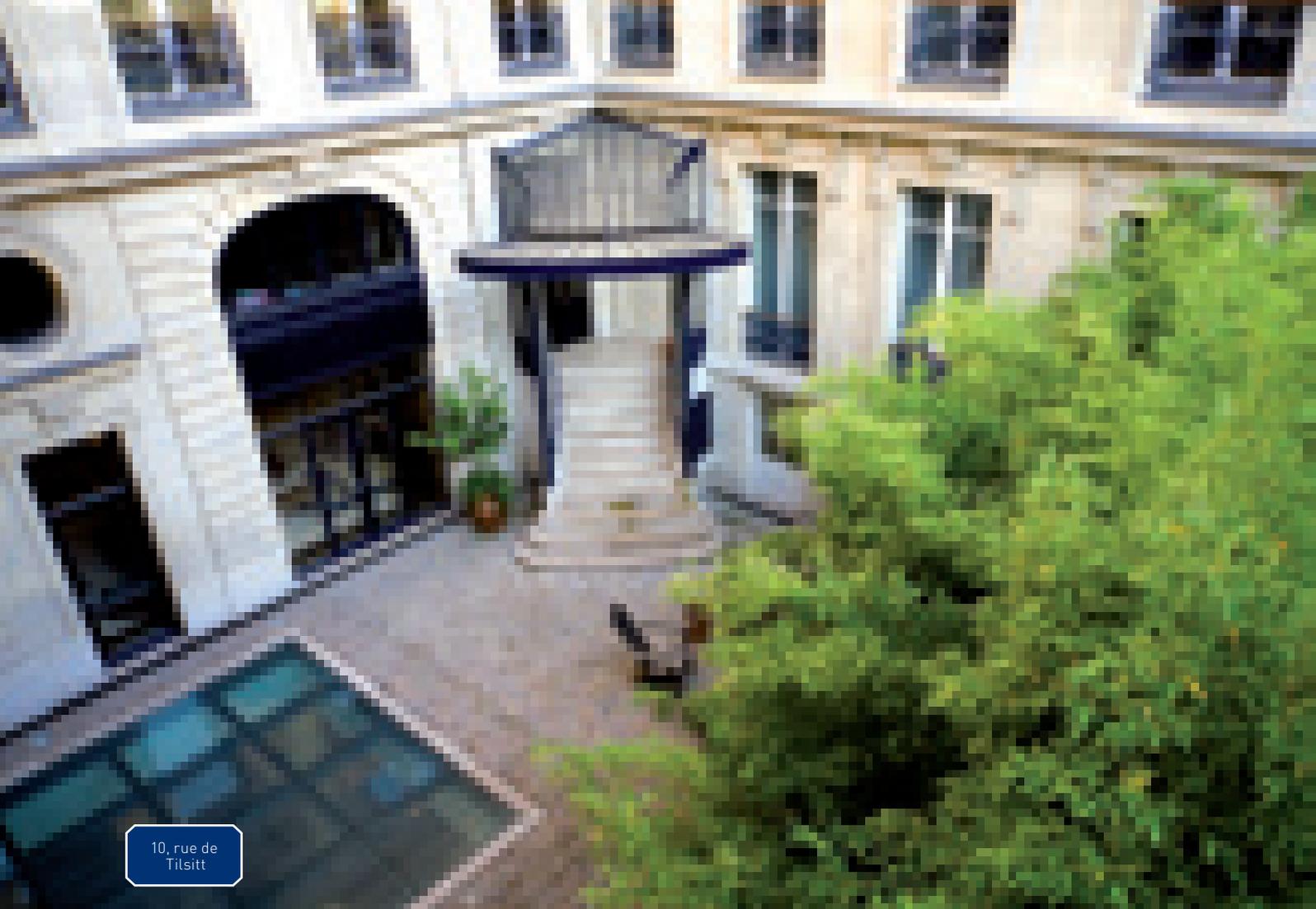
Le tableau de variation des capitaux propres consolidés présenté ci-avant montre une situation au 31 décembre 2011 qui s'établit à 683.852 K€ contre 656.837 K€ au 31 décembre 2010. Cette augmentation des capitaux propres résulte principalement du résultat de l'exercice 2011 qui augmente les capitaux propres de 43.640 K€ et d'une distribution de dividendes qui diminue les capitaux propres de (16.035 K€).

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

Table 43. Tableau des flux de trésorerie consolidés de SIIC de Paris

<i>(en milliers d'euros)</i>		
	31/12/2011	31/12/2010
<b>I. Flux de trésorerie des activités opérationnelles</b>		
Résultat net avant impôt et avant intérêts nets	66.228	40.527
Dotation nette aux amortissements et provisions sur actifs immobilisés	10.306	10.938
Dotation nette aux provisions pour risques et charges	101	4.232
Plus-values de cessions	(13.475)	(2.017)
Autres éléments non cash	279	(16)
<b>Marge brute d'autofinancement</b>	<b>63.439</b>	<b>53.664</b>
Impôts - remboursement (paiement)	(11.123)	591
Incidence de la variation du BFR	(3.432)	(1.371)
<b>Total des flux de trésorerie opérationnels</b>	<b>48.884</b>	<b>52.884</b>
<b>II. Flux de trésorerie des activités d'investissement</b>		
Acquisitions et travaux - immeubles de placement	(8.981)	(4.419)
Acquisitions d'immobilisations d'exploitation	(440)	(336)
Cessions d'immeubles de placement	33.245	5.287
Cession de titres de participation		731
Flux net affecté aux opérations sur actions propres	2.763	(3.287)
<b>Total des flux de trésorerie d'investissement</b>	<b>26.587</b>	<b>(2.024)</b>
<b>III. Flux de trésorerie des activités de financement</b>		
Frais sur augmentation de capital par apport d'immeuble de placement	(763)	(1.906)
Souscription d'emprunts et de dettes financières	26.900	
Remboursement d'emprunts et de dettes financières	(40.463)	(17.832)
Variation des découverts bancaires	(17.498)	13.346
Intérêts versés nets	(22.277)	(22.195)
Dividendes distribués	(16.035)	(19.705)
Prélèvement 20 % sur Dividendes distribués <sup>(1)</sup>	164	(1.148)
Augmentation des dettes auprès des actionnaires		6.600
Remboursement des dettes auprès des actionnaires	(6.600)	
Acquisitions complémentaires de titres de SIIC de Paris 8 <sup>ème</sup>	(3.198)	(6.525)
<b>Total des flux de trésorerie de financement</b>	<b>(79.770)</b>	<b>(49.365)</b>
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>(4.299)</b>	<b>1.495</b>
<b>Trésorerie à l'ouverture</b>	<b>19.652</b>	<b>18.157</b>
<b>Trésorerie à la clôture</b>	<b>15.353</b>	<b>19.652</b>

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



10, rue de  
Tilsitt

## FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS CONSOLIDÉS

La marge brute d'autofinancement est en hausse de 18,2 % comparé à 2010, compte tenu de la croissance de 37,0 % du résultat net hors plus-values de cession et de la stabilité des dotations. Néanmoins, les flux de trésorerie opérationnels consolidés sont en baisse de (7,6 %) compte tenu de la forte hausse de l'impôt et de l'incidence de la variation du Besoin en Fonds de Roulement.

## FLUX DE TRÉSORERIE D'INVESTISSEMENT CONSOLIDÉS

Les flux de trésorerie d'investissement consolidés bénéficient des cessions d'immeubles de placement pour 33.245 K€ qui compensent largement les dépenses de rénovation des immeubles pour (8.981 K€). Ainsi, les flux d'investissements consolidés passent de (2.024 K€) au 31 décembre 2010 à 26.587 K€ au 31 décembre 2011.

## FLUX DE TRÉSORERIE DE FINANCEMENT CONSOLIDÉS

Les flux de trésorerie de financement consolidés font état d'une variation fortement négative en 2011, passant de (49.365 K€) à (79.770 K€).

Le Groupe SIIC de Paris a remboursé un montant de (40.463 K€) d'emprunts et de dettes financières avec notamment le remboursement du découvert autorisé Banque Palatine pour (15.139 K€), l'amortissement du prêt auprès du pool bancaire pour (13.280 K€), le remboursement du compte Titres ODDO pour (2.359 K€) et l'amortissement des prêts Eurohypo pour (1.842 K€). SIIC de Paris a également procédé au remboursement du prêt pour (6.600 K€).

Les intérêts restent stables à (22.277 K€) et les dividendes versés sont en baisse et s'élèvent à (16.035 K€).

## VARIATION DE TRÉSORERIE

A la clôture de l'exercice 2011, la trésorerie du Groupe SIIC de Paris s'élève à 15.353 K€, soit la trésorerie constatée à fin 2010 de 19.652 K€, diminuée de la variation de trésorerie de (4.299 K€).

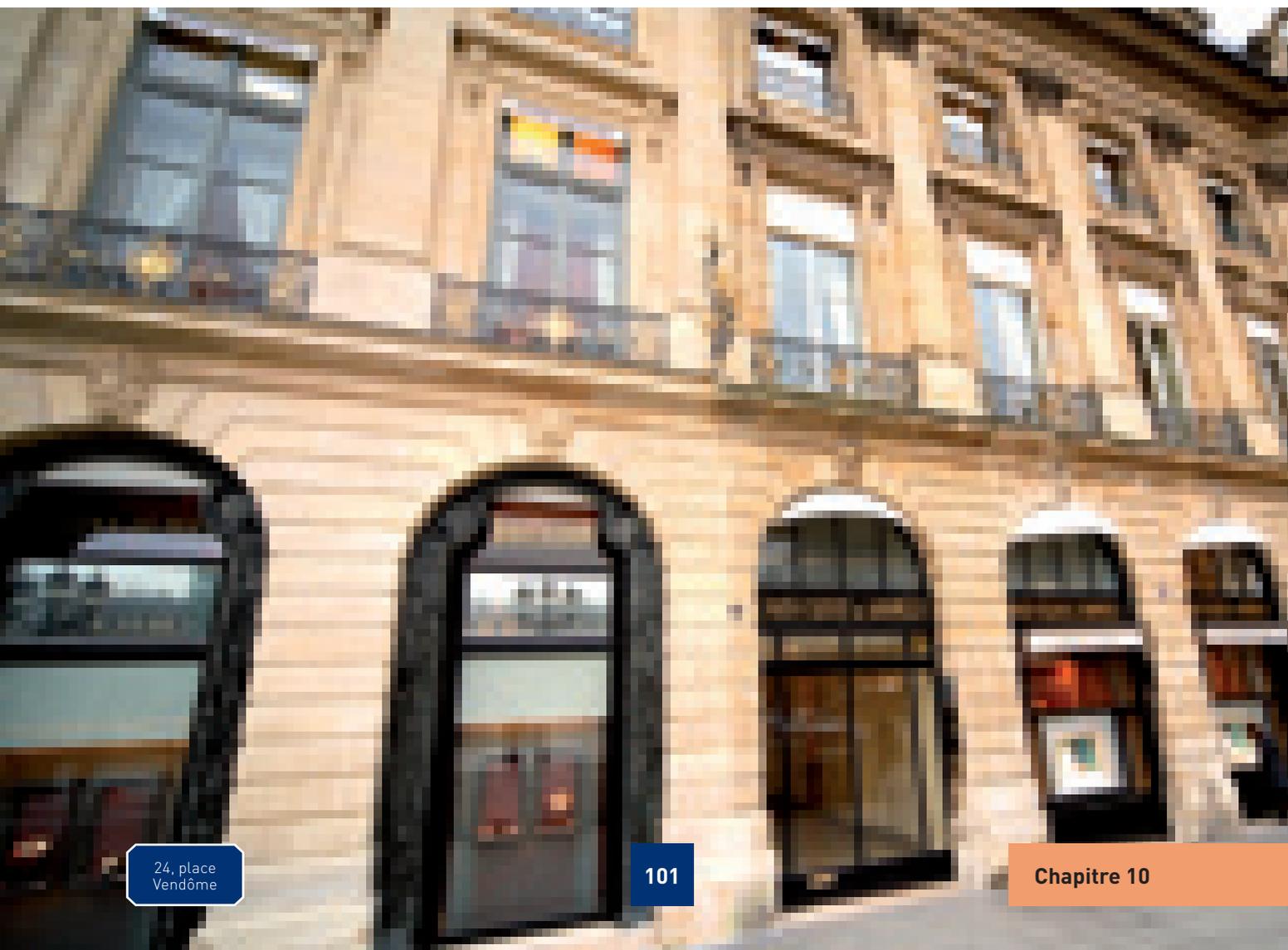
## 10.3. CONDITIONS D'EMPRUNT ET STRUCTURE DE FINANCEMENT

### 10.3.1. STRUCTURE DE LA DETTE CONSOLIDÉE

Comme indiqué ci-avant, le remboursement d'emprunts et de dettes financières totalise (40.463 K€) en 2011, la souscription d'emprunts et de dettes financières est de 26.900 K€ et la diminution des découverts bancaires est de (17.498 K€). En conséquence, au 31 décembre 2011, les emprunts auprès des établissements de crédits s'élèvent à 507.307 K€ soit une réduction de (31.061 K€) ou (5,8 %), par rapport au montant de 538.368 K€, constaté au 31 décembre 2010.

Le montant de 507.307 K€ est constitué des dettes suivantes :

- Le 27 avril 2007, SIIC de Paris a contracté auprès d'un pool bancaire de seize établissements, dont le chef de file est Bankia (ex-Caja Madrid), un prêt de 545.000 K€ visant à consolider l'intégralité de son endettement pour une durée de dix ans. Ce prêt porte intérêt au taux Euribor augmenté d'une marge fixe de 75 points de base. En 2011, ce prêt a été amorti pour un montant de (13.280 K€) selon le plan d'amortissement, et l'encours au 31 décembre 2011 s'élève à 491.360 K€ au 31 décembre 2011. Il convient de retrancher à ce montant les frais d'émission d'emprunt pour 3.503 K€ ;
- 3 prêts long terme consentis par EuroHypo à SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> et garantis, pour 2 d'entre eux, par des sûretés réelles. L'encours au 31 décembre 2011 est de 18.450 K€ compte tenu d'un amortissement conforme aux contrats de prêt de (1.842 K€) ;
- Une ligne de crédit d'un montant de 20.000 K€ auprès de Banque Palatine pour une durée de 36 mois, utilisable par des tirages successifs d'un montant minimum de 1.000 K€. L'emprunt porte intérêts au taux Euribor 3 mois majoré d'un spread de 170 points de base l'an, calculé trimestriellement. Au 31 décembre 2011, l'encours est de 1.000 K€.



Les caractéristiques des emprunts consolidés auprès des établissements de crédits de SIIC de Paris, au 31 décembre 2011, sont les suivantes :

**Table 44. Détail de l'endettement du Groupe SIIC de Paris**

Prêt / Crédit	Date de début	Date de fin	Intérêts 2011 (K€)	Dettes au 31/12/2011 (K€)	% de la dette totale au 31/12/2011	Taux d'intérêt		Amortissement futur	Acquisition financée
Prêt Pool Bancaire Caja Madrid	27/04/2007	24/04/2017	10.370,24	491.360	96,2 %	Euribor 1M	+ 0,75 %	na	na
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 trimestriellement Solde à l'échéance	12, boulevard Malesherbes
Prêt EuroHypo N° 58	21/06/00	21/06/12	138,1	6.514	1,3 %	Euribor 3M	+ 0,50 %	Payable trimestriellement : 3,43 % en 2011 1,74 % en 2012 Solde à l'échéance	39, avenue Pierre 1 <sup>er</sup> de Serbie
Prêt EuroHypo N° 77	22/01/01	22/01/13	76,9	3.686	0,7 %	Euribor 3M	+ 0,60 %	2 % l'an calculé sur le montant du prêt payable trimestriellement Solde à l'échéance	141, boulevard Haussmann
Prêt EuroHypo N° 87	10/03/03	10/03/15	172,0	8.250	1,6 %	Euribor 3M	+ 0,60 %	2 % l'an calculé sur le montant du prêt payable trimestriellement Solde à l'échéance	142, boulevard Haussmann
Crédit Palatine	03/01/11	03/01/14	289,5	1.000	0,2 %	na	+ 1,70 %	na	na
Total			11.057,74	510.810	100 %				

L'écart entre le montant de 510.810 K€ présenté dans ce tableau et le montant de 507.307 K€ indiqué précédemment résulte de l'incorporation des frais d'émission d'emprunt pour un montant de 3.503 K€.

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

Pour se prémunir contre la hausse des taux d'intérêts sur les prochains exercices, le Groupe SIIC de Paris a procédé, en juin 2007 à l'acquisition d'instruments financiers de couverture portant sur un montant de 327.000 K€ sous forme de 8 contrats swaps pour une durée de sept ans. Au 31 décembre 2011, leur efficacité a été mesurée. La couverture constituée de 8 swaps est d'un montant total de 302.400 K€. A cette date, la juste valeur des swaps s'élève à (27.124 K€).



22, rue  
Guynemer

### 10.3.2. RATIO D'ENDETTEMENT NET BANCAIRE

Compte tenu d'une baisse plus importante de la dette brute que de la trésorerie, la dette nette est réduite de (5,2 %) entre 2010 et 2011. Enfin, la valorisation des actifs étant stable le ratio d'endettement net bancaire est réduit de 34,3 % à 32,6 %.

**Table 45. Ratio d'endettement net bancaire (hors droits et droits inclus) de SIIC de Paris au cours des 3 derniers exercices**

(en milliers d'euros)

	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Crédit syndiqué long terme	487.923	500.578	517.733
Autres prêts long terme	18.451	20.292	20.969
Autres crédits	933	17.498	4.152
<b>Total Dette brute</b>	<b>507.307</b>	<b>538.368</b>	<b>542.854</b>
Trésorerie	15.353	19.652	18.157
<b>Dette nette</b>	<b>491.954</b>	<b>518.716</b>	<b>524.697</b>
Valorisation droits Inclus des actifs	1.510.213	1.510.547	1.205.317
<b>Ratio d'endettement net bancaire (droits inclus)</b>	<b>32,58 %</b>	<b>34,34 %</b>	<b>43,53 %</b>
Valorisation hors droits des actifs	1.428.031	1.428.487	1.138.121
<b>Ratio d'endettement net bancaire (hors droits)</b>	<b>34,45 %</b>	<b>36,31 %</b>	<b>46,10 %</b>
<b>Maturité moyenne (années)</b>	<b>4,9</b>	<b>5,6</b>	<b>6,1</b>

En 2011, la maturité moyenne de la dette consolidée du Groupe est de 4,9 années contre 5,6 années en 2010. Le taux moyen de refinancement de la Société est de 4,40 % pour la période 2011 contre 4,34 % pour 2010.



### 10.3.3. RATIO LOAN-TO-VALUE<sup>1</sup>

Pour 2011, le ratio loan-to-value est équivalent au ratio d'endettement net bancaire en raison du remboursement du prêt entre REALIA et SIIC de Paris SA.

Compte tenu d'une baisse de la dette de (6,4%) entre 2010 et 2011 et d'une valorisation stable des actifs, le ratio loan-to-value passe de 34,8 % à 32,6 %.

**Table 46. Groupe SIIC de Paris - Loan-To-Value**

<i>(en milliers d'euros)</i>			
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Crédit syndiqué long terme	487.923	500.578	517.733
Autres prêts long terme	18.451	20.292	20.969
Autres crédits	933	17.498	4.152
Prêt Groupe	0	6.609	0
<b>Total Dette brute</b>	<b>507.307</b>	<b>544.977</b>	<b>542.854</b>
Trésorerie	15.353	19.652	18.157
<b>Dette nette</b>	<b>491.954</b>	<b>525.325</b>	<b>524.697</b>
Valorisation droits inclus des actifs	1.510.213	1.510.547	1.205.317
<b>Ratio Loan-To-Value (droits inclus)</b>	<b>32,58 %</b>	<b>34,78 %</b>	<b>43,53 %</b>
Valorisation hors droits des actifs	1.428.031	1.428.487	1.138.121
<b>Ratio Loan-To-Value (hors droits)</b>	<b>34,45 %</b>	<b>36,77 %</b>	<b>46,10 %</b>

1. Ratio loan-to-value = Dette nette / Valorisation Droits Inclus des actifs

### 10.3.4. ACTIF NET RÉÉVALUÉ

Le Groupe SIIC de Paris établit un actif net réévalué de reconstitution consolidé, droits inclus, basé sur les valeurs des expertises externes de son patrimoine. Les valeurs d'expertise des actifs sont établies par CB Richard Ellis Valuation par application de la méthode Hard Core Capitalization; seule cette méthode est retenue lors du calcul de l'actif net réévalué.

L'actif net réévalué de reconstitution (droits inclus) au 31 décembre 2011 est en hausse de 5,8 % et s'établit à 986.058 K€ contre 932.323 K€ au 31 décembre 2010. Ses deux principaux composants, les capitaux propres et la plus-value potentielle sur le patrimoine, sont en hausse de respectivement 4,0 % et 9,6 %.

Compte tenu d'un nombre d'actions stable au cours de l'exercice 2011, l'ANR par action constate la même hausse. A titre de rappel, le cours de clôture de l'action SIIC de Paris s'établit à 13,90 € par action au 30 décembre 2011. Il en résulte une prime potentielle sur la valeur de l'action de l'ordre de 66,7 %.

**Table 47. Groupe SIIC de Paris - 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
<b>Capitaux Propres - part attribuable aux actionnaires de la société mère</b>	<b>677.617</b>	<b>651.295</b>	<b>384.753</b>	<b>677.617</b>	<b>651.295</b>	<b>384.753</b>
Capital Social	68.104	68.104	43.626	68.104	68.104	43.626
Primes	420.802	420.957	162.232	420.802	420.957	162.232
Réserves consolidées part du Groupe	146.696	150.769	181.293	146.696	150.769	181.293
Résultat de la période part du Groupe	42.015	11.465	(6.751)	42.015	11.465	(6.751)
Retraitement prélèvement 20 % sur dividende intra-groupe	0	0	4.353	0	0	4.353
<b>Plus-value sur patrimoine - part attribuable aux actionnaires de la société mère</b>	<b>308.082</b>	<b>281.028</b>	<b>255.567</b>	<b>226.450</b>	<b>199.540</b>	<b>189.528</b>
Valeur de reconstitution / liquidation	1.498.972	1.498.842	1.181.716	1.417.340	1.417.353	1.115.677
Valeur Nette Comptable Consolidée	(1.190.890)	1.217.814	(926.149)	(1.190.890)	1.217.814	(926.149)
<b>Actions Propres (net d'impôts)</b>	<b>359</b>	<b>0</b>	<b>2.424</b>	<b>359</b>	<b>0</b>	<b>2.424</b>
Valeur des titres	359	0	2.903	359	0	2.903
Fiscalité sur plus-value latente	0	0	(479)	0	0	(479)
<b>Actif net réévalué</b>	<b>986.058</b>	<b>932.323</b>	<b>642.744</b>	<b>904.426</b>	<b>850.835</b>	<b>576.705</b>
<b>Actif net réévalué (en € / action)</b>	<b>23,17</b>	<b>21,90</b>	<b>23,57</b>	<b>21,25</b>	<b>19,99</b>	<b>21,15</b>

## 10.4. RESTRICTION ÉVENTUELLE À L'UTILISATION DE CAPITAUX

Il n'existe aucune restriction portant sur l'utilisation de ses capitaux par la Société. Les engagements consentis par la Société aux établissements prêteurs sont répertoriés ci-après. Au 31 décembre 2011, l'ensemble de ces engagements sont respectés.

### PRÊT DE 545 M€ - POOL BANCAIRE

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

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

Au 31 décembre 2011, SIIC de Paris remplit ses obligations au titre de cet emprunt.

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

### PRÊT EUROHYPO N° 58

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

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

### PRÊT EUROHYPO N° 77

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

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

Les sûretés suivantes ont été accordées :

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



2, rue du  
4 Septembre

## PRÊT EUROHYPO N° 87

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

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

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

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

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

Les sûretés suivantes ont été accordées :

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

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

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

SIIC de Paris s'est engagée à effectuer certains investissements dans le cadre de la valorisation continue de son patrimoine. Ils sont détaillés au paragraphe 6.1.2. « *Activité technique* » du présent document de référence.

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

# 11

# Chapitre 11

## Recherche et développement, brevets et licences

**S**IIC de Paris n'a pas d'activités en matière d'études et de recherche et ne réalise pas d'investissements dans ce domaine.

Les seuls éléments relatifs à la propriété intellectuelle de SIIC de Paris sont les marques « SIIC de Paris », « Société d'Investissements Immobiliers de Paris » ainsi que la marque «IMMO PARIS ».

Ces marques ne constituent toutefois pas des enjeux majeurs pour la Société puisqu'elle ne les utilise pas lors de la commercialisation de ses actifs.



# 12

# Chapitre 12

## Informations sur les tendances

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

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

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

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

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

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

Le 8 mars 2012, SIIC de Paris a publié le communiqué de presse suivant concernant son projet de fusion-absorption de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> :

« Les conseils d'administration de SIIC de Paris et de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> réunis le 15 février 2012 ont procédé à l'examen préliminaire d'un projet de fusion-absorption de la société SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> en vue d'approuver l'opération.

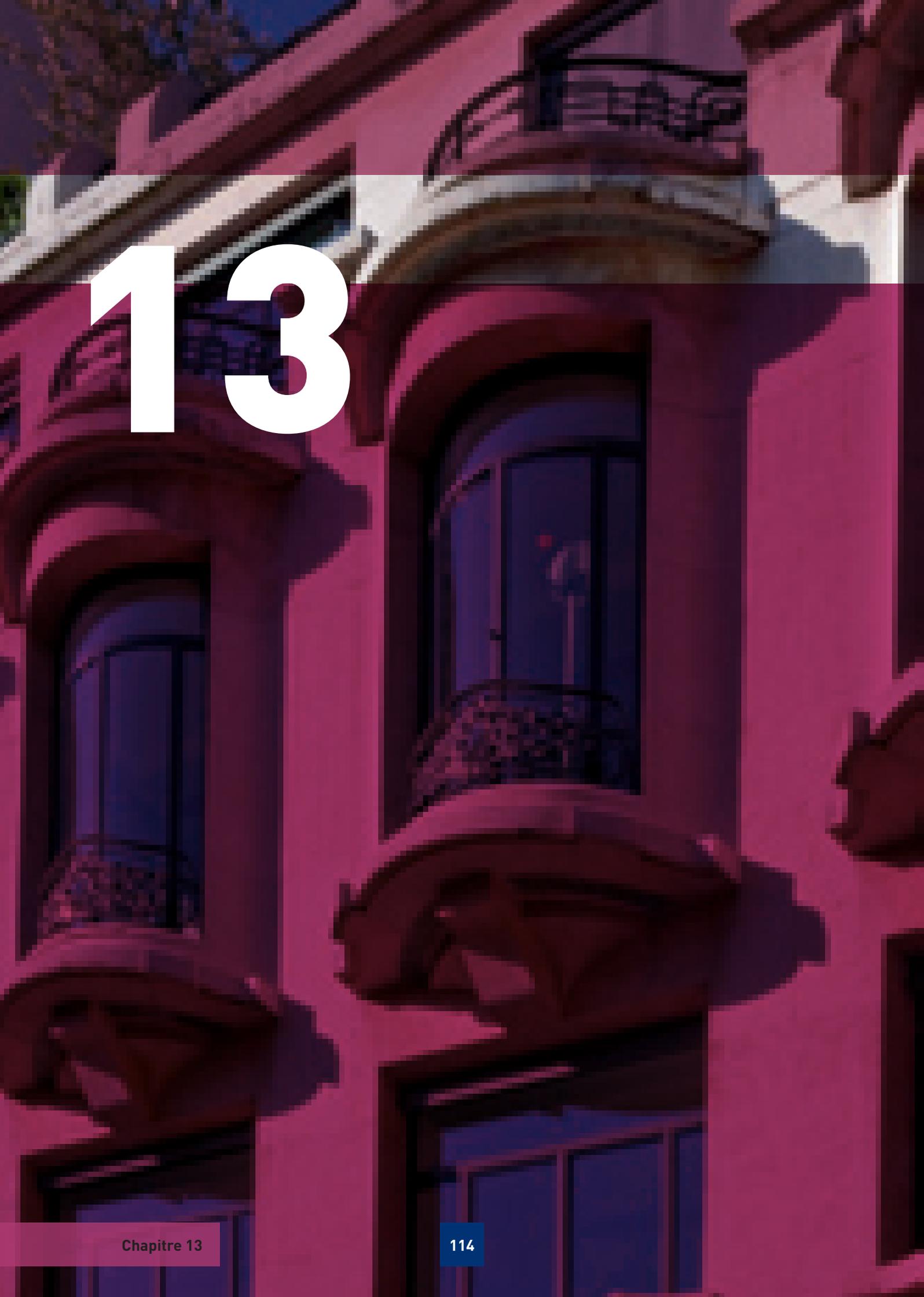
L'opération de fusion s'inscrit dans une démarche de simplification de la structure et d'optimisation des coûts de fonctionnement du groupe SIIC de Paris.

SIIC de Paris détient actuellement 90,64% du capital représentant environ 91,29 % des droits de vote de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>. »

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 m<sup>2</sup>, en contravention de l'article L. 631.7 du Code de la construction et de l'habitation. L'indemnisation subséquente dont il 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.

Un autre jugement a été rendu le 5 avril 2012, à l'encontre d'un ancien locataire de locaux à usage de bureaux sis au 2, rue du Quatre Septembre. Comme indiqué au paragraphe 4.3.2 ci-dessus, SIIC de Paris contestait la date de fin de bail et la demande de révision du loyer effectuée par le locataire. Aux termes du jugement, le Tribunal a décidé que le congé du locataire prenait effet au 31 mars 2010 (et non au 30 septembre 2010 comme demandé par SIIC de Paris), mais que le locataire devait payer des indemnités d'occupation d'un montant égal au loyer jusqu'au 2 juillet 2010 (date de restitution des clés). Le Tribunal a, en parallèle, ordonné une expertise pour notamment fixer la valeur locative des locaux au 13 novembre 2009 (jour de la demande de révision du loyer) et nommer un expert. L'affaire est renvoyée à l'audience de mise en état du 4 juillet 2012.





# 13

# Chapitre 13

## Prévisions ou estimations du bénéfice

SIIC de Paris 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

<b>14.1. Informations générales</b> .....	118
14.1.1. Direction Générale .....	118
14.1.2. Membres du Conseil d'administration .....	118
14.1.3. Mandats et fonctions des administrateurs .....	119
14.1.4. Profil des administrateurs et dirigeants .....	119
<b>14.2. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la Direction Générale</b> .....	122



36, rue de  
Naples

## 14.1. INFORMATIONS GÉNÉRALES

Les modifications de la Direction Générale et du Conseil d'administration, au cours de l'exercice 2011, sont détaillées au paragraphe 16.1.2. « Administration de la Société » du présent document de référence.

### 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

#### COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

A la date du présent document de référence, la composition du Conseil d'administration de SIIC de Paris est la suivante :

##### Président :

- Monsieur Ignacio Bayón Mariné.

##### Administrateurs :

- Monsieur Agustín González Sánchez ;
- Monsieur Jaime Lloréns Coello ;
- Monsieur Iñigo Aldaz Barrera ;
- Monsieur Juan Antonio Franco Díez ;
- Monsieur Jean-Marie Soubrier ;
- Garber Investments BV, représentée par Monsieur Carlos Cercadillo Cuerda ;
- Madame Carmina Ganyet i Cirera ;
- Monsieur Pere Viñolas Serra ;
- Monsieur Bertrand Julien-Laferrière.

##### Censeur :

- Monsieur Mathieu Feffer.

### 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 140 à 166 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 :

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

### 14.1.4. PROFIL DES ADMINISTRATEURS ET DIRIGEANTS

#### MONSIEUR IGNACIO BAYÓN MARINÉ

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

Monsieur Ignacio Bayón Mariné a été Président de la compagnie nationale des chemins de fer espagnols Renfe puis ministre de l'Industrie et de l'Energie du gouvernement espagnol de 1980 à 1982. Il a également exercé en tant que Directeur Général et sous-secrétaire aux ministères de l'Équipement, du Transport et du Logement. Monsieur Ignacio Bayón Mariné a également été membre du Comité de Direction de FCC.

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

#### MONSIEUR JORGE SANZ MARCELO

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



## MONSIEUR AGUSTÍN GONZÁLEZ SÁNCHEZ

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

## MONSIEUR JAIME LLORÉNS COELLO

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

## MONSIEUR IÑIGO ALDAZ BARRERA

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

## MONSIEUR JUAN ANTONIO FRANCO DIEZ

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

## MONSIEUR JEAN-MARIE SOUBRIER

Monsieur Jean-Marie 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 Jean-Marie Soubrier est ou a été administrateur de différentes foncières cotées : **Altarea** (administrateur, Président du comité d'audit), Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> Arrondissement. Il est, par ailleurs, le plus ancien administrateur de SIIC de Paris.



25, rue des  
Pyramides

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

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

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

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

### **MONSIEUR CARLOS CERCADILLO CUERDA REPRÉSENTANT DE GARBER INVESTMENTS BV**

Monsieur Carlos Cercadillo est actuellement administrateur d'une vingtaine de sociétés, ayant une activité pour l'essentiel dans le domaine de l'immobilier.

### **MADAME CARMINA GAÑET CIRERA**

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

### **MONSIEUR PERE VIÑOLAS SERRA**

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

### **MONSIEUR BERTRAND JULIEN-LAFERRIÈRE**

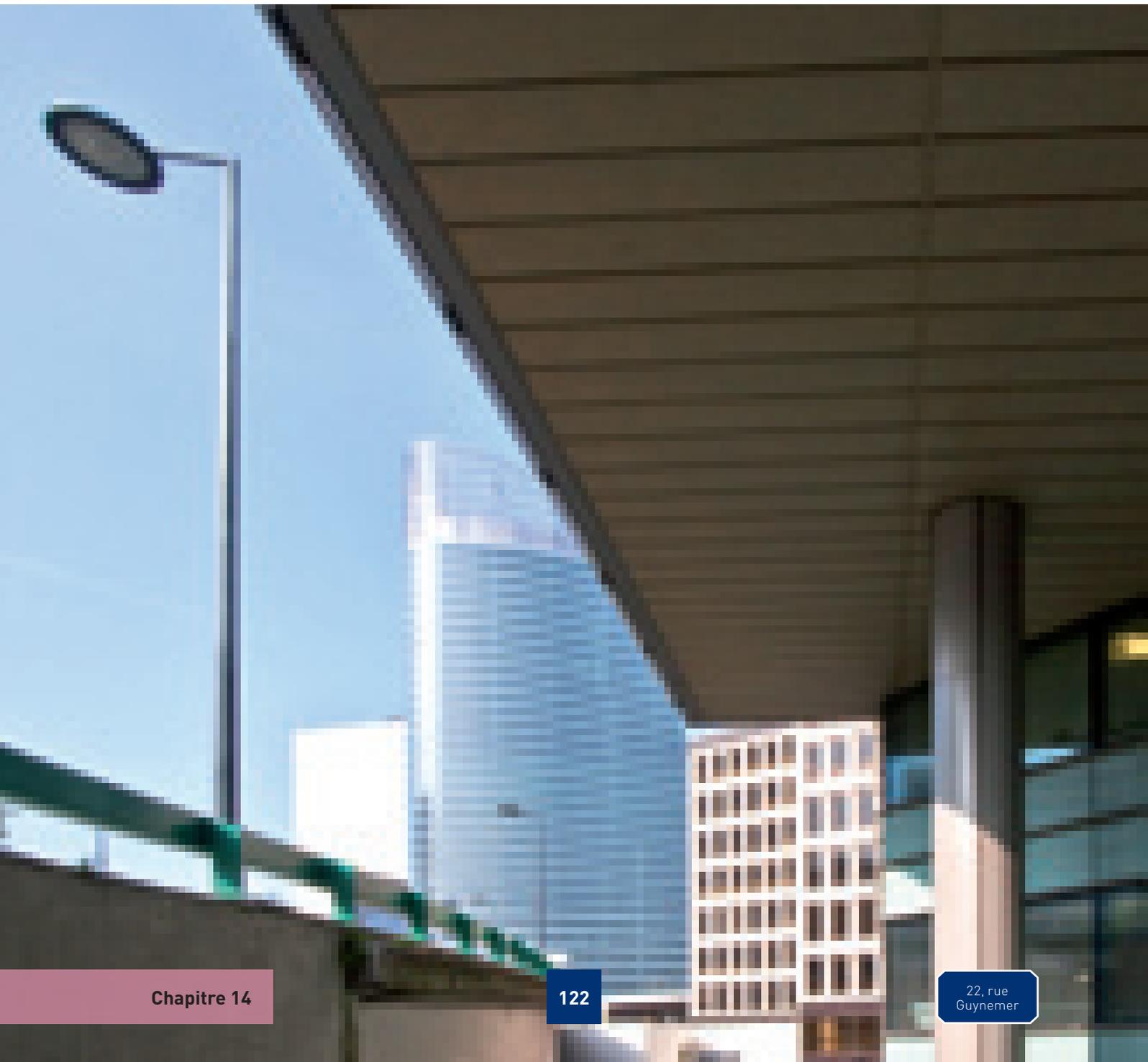
Monsieur Bertrand Julien-Laferrrière est titulaire d'un diplôme d'ingénieur de l'École Centrale de Paris, d'un Master of Science d'UC Berkeley et d'un MBA d'Insead. Il a rejoint Unibail-Rodamco en novembre 2007 en qualité de Président d'Unibail-Rodamco Développement. Auparavant, il était Président de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

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

En dehors des éléments indiqués au Chapitre 19. du présent document de référence « *Opérations avec des apparentés* » et relatifs aux différentes conventions réglementées, il n'existe pas de conflits d'intérêts potentiels entre les devoirs à l'égard de l'émetteur des personnes présentées dans le tableau du paragraphe 14.1 et leurs intérêts privés et/ou d'autres devoirs.

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

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





# 15

# Chapitre 15

## Rémunérations et avantages

<b>15.1. Rémunérations et avantages en nature attribués aux dirigeants et administrateurs de SIIC de Paris</b> .....	126
15.1.1. Rémunérations.....	126
15.1.2. Jetons de présence.....	127
15.1.3. Eléments complémentaires.....	128
<b>15.2. Sommes provisionnées ou constatées par SIIC de Paris ou ses filiales aux fins de versement de pensions, de retraite ou d'autres avantages</b> .....	128

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

## 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 la période relative à l'exercice 2011, et plus généralement, depuis sa nomination par le Conseil d'administration du 20 juillet 2006 à ces fonctions.

De la même manière, Monsieur Jorge Sanz Marcelo n'a perçu aucune rémunération au titre de ses fonctions de Directeur Général Délégué pour la période relative à l'exercice 2011, et plus généralement, depuis sa nomination par le Conseil d'administration du 30 mai 2006 à ces fonctions.

Messieurs BAYON MARINÉ et Sanz Marcelo n'ont perçu aucune rémunération au titre de leurs mandats dans la société SIIC de Paris de même que dans les filiales de cette dernière, en ce compris la société SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>, au titre de l'exercice commençant le 1<sup>er</sup> janvier 2011, conformément au principe appliqué depuis leur nomination.

**Table 48. 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 <sup>(1)</sup>	0 €	0 €
	Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice <sup>(1)</sup>	0 €	0 €
<b>Total</b>		<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
M. Jorge Sanz Marcelo Directeur Général Délégué	Rémunérations dues au titre de l'exercice	0 €	0 €
	Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice <sup>(1)</sup>	0 €	0 €
	Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice <sup>(1)</sup>	0 €	0 €
<b>Total</b>		<b>0 €</b>	<b>0 €</b>

Note : <sup>(1)</sup> 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 49. 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
<b>M. Ignacio Bayón Mariné - Président Directeur Général</b>				
Rémunération fixe	0 €	0 €	0 €	0 €
Rémunération variable	0 €	0 €	0 €	0 €
Rémunération exceptionnelle	0 €	0 €	0 €	0 €
Jetons de présence	0 €	0 €	0 €	0 €
Avantages en nature	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>Total</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>M. Jorge Sanz Marcelo - Directeur Général Délégué</b>				
Rémunération fixe	0 €	0 €	0 €	0 €
Rémunération variable	0 €	0 €	0 €	0 €
Rémunération exceptionnelle	0 €	0 €	0 €	0 €
Jetons de présence	0 €	0 €	0 €	0 €
Avantages en nature	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>Total</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>

Il est également précisé que :

- Au cours des exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010, ni SIIC de Paris, ni aucune autre société du Groupe n'ont versé d'avantages en nature aux Dirigeants mandataires sociaux de la Société, et notamment au Président Directeur Général et au Directeur Général Délégué ;
- Les membres personnes physiques actuels du Conseil d'administration et les dirigeants de la Société ne possèdent pas directement ou indirectement, de titres de capital, de créances ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital de SIIC de Paris (y compris actions de performance) 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 (étant précisé que deux administrateurs ont décidé de verser directement à REALIA BUSINESS leurs 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 2,7 M€ de salaires fixes et variables assortie d'un montant global d'avantages en nature égale à 0,1 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 140 à 166 du présent document de référence.

### 15.1.3. ELÉMENTS COMPLÉMENTAIRES

Table 50. 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
<b>M. Ignacio Bayón Marín</b> Président Directeur Général	Non	12.500 €	Non	Non
<b>M. Jorge Sanz Marcelo</b> Directeur Général Délégué	Non	12.500 €	Non	Non

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

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

Aucune somme n'est provisionnée ou constatée par SIIC de Paris ou ses filiales aux fins de versement de pensions, de retraite ou d'autres avantages autres que celles mentionnées ci-avant relative au régime de retraite supplémentaire. 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

<b>16.1. Les organes d'Administration et de Direction</b> .....	132
16.1.1. Direction de la Société .....	132
16.1.2. Administration de la Société .....	132
16.1.3. Rôle et fonctionnement du Conseil d'administration .....	134
<b>16.2. Informations sur les contrats de services</b> .....	139
<b>16.3. Informations relatives aux Comités</b> .....	139
16.3.1. Présentation générale des différents comités .....	139
<b>16.4. Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur en France</b> .....	139
<b>16.5. Rapport sur le contrôle interne et le gouvernement d'entreprise</b> .....	140
16.5.1. Rapport du président sur le fonctionnement du Conseil d'administration et sur les procédures de contrôle interne .....	140
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 .....	167

## 16.1. LES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

### 16.1.1. DIRECTION DE LA SOCIÉTÉ

La Société est représentée à l'égard des tiers par Monsieur Ignacio Bayón Mariné, Président du Conseil d'administration et Directeur Général de SIIC de Paris depuis sa nomination par le Conseil d'administration du 20 juillet 2006.

Monsieur Jorge Sanz Marcelo est Directeur Général Délégué depuis sa nomination par le Conseil d'administration du 30 mai 2006.

Les 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 140 à 166 du présent document de référence.

### 16.1.2. ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

L'Assemblée générale du 10 mai 2011 a décidé de ratifier la cooptation en qualité d'administrateur intervenue lors du Conseil d'administration du 23 février 2011 de Monsieur Iñigo Aldaz Barrera en remplacement de l'administrateur démissionnaire Realia Business, dont le mandat a également été renouvelé au cours de cette Assemblée générale pour une durée de 6 ans qui prendra fin lors de de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.

Le Conseil d'administration du 23 février 2011 a désigné Monsieur Bertrand Julien-Laferrière en qualité de membre du Comité d'audit. Au cours de cette réunion, le Conseil d'administration a également désigné Messieurs Iñigo Aldaz Barrera et Pere Viñolas Serra en qualité de membres du Comité des nominations et rémunérations.

Le Conseil d'administration du 25 octobre 2011 a coopté Garber Investments BV en qualité d'administrateur en remplacement de Dos Mil Doscientos Uno Slu, démissionnaire. Au Comité d'audit, Dos Mil Doscientos Uno Slu a été remplacé par Monsieur Jaime Lloréns Coello.



## 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* ».

### DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA COMPOSITION DU CONSEIL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### ADMINISTRATEURS ÉLUS PAR LES SALARIÉS DU GROUPE

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

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

## 16.1.3. RÔLE ET FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

### LE RÈGLEMENT INTÉRIEUR DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le règlement intérieur du Conseil d'administration a été adopté par le Conseil d'administration lors de sa réunion du 10 mai 2007. Le règlement intérieur du Conseil d'administration a été mis à jour le 30 juillet 2009 suite à la transposition de la directive 2006/43/CE du 17 mai 2006 par l'ordonnance 2008-1278 du 08 décembre 2008. Enfin, il a été mis à jour le 23 février 2011, suite à l'adoption au Code de gouvernement pour les valeurs moyennes et petites 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.

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

- Toute décision qui aurait, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, pour conséquence de faire perdre à la Société et/ou sa filiale cotée, la société SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>, société immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 338 100 076 (sous réserve que la Société contrôle toujours SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>) le bénéfice du régime SIIC ;
- Toute décision qui aurait, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, pour conséquence d'entraîner la radiation des actions de la Société du marché réglementé d'Euronext Paris ;
- Toute modification importante, immédiate ou à terme, directe ou indirecte, des statuts (notamment toute augmentation ou réduction de capital, fusion, scission, apport ou toute opération de restructuration équivalente ou toute émission d'instruments donnant accès au capital) ;
- Toute modification de l'objet social de la Société ou modification significative de l'activité ;
- Toute modification de la structure d'endettement des sociétés du Groupe SIIC de Paris à la date du 27 décembre 2010 portant sur plus de deux cents millions (200.000.000) d'euros et toute opération de financement ou refinancement dès lors qu'une telle opération aurait pour effet de porter le ratio endettement sur valeur du patrimoine à plus de 55 % ;

- Tout investissement dès lors (i) que son montant unitaire excèderait soixante-quinze millions (75.000.000) d'euros ou (ii) que son montant unitaire, augmenté du montant total de tous les investissements réalisés au cours des derniers 12 mois, excèderait cent vingt millions (120.000.000) d'euros ;
- Toute acquisition, cession ou transfert d'actifs ou de participations dès lors (i) que son montant unitaire excèderait soixante-quinze millions (75.000.000) d'euros ou (ii) que son montant unitaire, augmenté du montant total de toutes les acquisitions, cessions ou, selon le cas, de tous transferts d'actifs réalisés au cours des derniers 12 mois, excèderait cent vingt millions (120.000.000) d'euros ;
- Tout accord de joint-venture ou de partenariat dès lors que le montant de la participation (i) excèderait soixante-quinze millions (75.000.000) d'euros ou (ii) augmenté du montant total de tous les accords équivalents conclus au cours des derniers 12 mois, excèderait cent vingt millions (120.000.000) d'euros ;
- Toute conclusion, modification ou renouvellement (i) d'une convention entre (x) une société du Groupe SIIC de Paris et (y) toute personne détenant directement ou indirectement plus de 5 % du capital ou des droits de vote de la Société ou une entité que cette dernière contrôlerait (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce), (ii) d'une convention à laquelle une telle personne (ou une entité qu'elle contrôlerait) serait, directement et/ou indirectement, intéressé et (iii) plus généralement toute convention réglementée visée à l'article L.225-38 du Code de commerce (autre que les conventions visées à l'article L.225-39 du Code de commerce qui devront toutefois être approuvées par le Conseil d'administration). »

## ARTICLE 2 : COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

« Le Conseil d'administration est composé de trois membres au moins et douze membres au plus, dont au moins deux membres indépendants sont choisis sur proposition du Comité des Nominations et des Rémunérations. Les membres du Conseil d'administration sont nommés pour une durée de six ans. Les administrateurs composant le Conseil d'administration doivent manifester des aptitudes et des compétences suffisamment larges et diversifiées pour évaluer celles des Dirigeants de la société et être en mesure de s'assurer que la stratégie de la société est pertinente vis-à-vis de son intérêt social. Une personne morale peut être nommée administrateur, mais elle doit, dans les conditions prévues par la Loi, désigner une personne physique qui sera son représentant permanent au Conseil d'administration. Ce représentant permanent est soumis aux mêmes conditions et obligations que l'administrateur.

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

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

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

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

### ARTICLE 3 : INFORMATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

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

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

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

### ARTICLE 4 : RÉUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

« Le Conseil d'administration se réunit au moins quatre fois par an et autant de fois que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation de son président, ou à son défaut, de l'administrateur délégué dans les fonctions du président. Le Directeur Général, ou, dans le cas où le Conseil d'administration ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, le tiers de ses membres, peuvent demander, par lettre recommandée au Président de le convoquer. Les convocations sont faites par tous moyens. Les langues de travail utilisées sont le français, l'espagnol et l'anglais.

Les réunions du Conseil d'administration et celles des comités spécialisés pourront se tenir par tous les moyens prévus par la loi et les règlements en vigueur, en ce compris tous moyens de visioconférence ou tout autre moyen de télécommunication, et notamment par conférence téléphonique.

Le procès-verbal de chaque réunion est établi en français par le secrétaire du Conseil d'administration ou son adjoint. Il est retranscrit dans le registre des procès-verbaux. »

### ARTICLE 5 : LES COMITÉS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

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

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

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

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

### ARTICLE 6 : RÉMUNÉRATION

« Les administrateurs reçoivent des jetons de présence dont le montant et la répartition sont fixés annuellement par le Conseil d'administration dans les limites fixées par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires, et est fonction de l'assiduité des administrateurs et du temps qu'ils consacrent à leur fonction. »



## ARTICLE 7 : TRANSPARENCE

« Les administrateurs doivent mettre sous la forme nominative toute action SIIC de Paris acquise.

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

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

## CHARTRE DE L'ADMINISTRATEUR : RESTRICTIONS ET INTERDICTIONS D'INTERVENTION DES ADMINISTRATEURS SUR DES OPÉRATIONS SUR LES TITRES DE SIIC DE PARIS ET SES FILIALES

La Charte de l'administrateur définit les droits et obligations de l'administrateur, notamment en matière de conflit d'intérêt, d'informations non publiques, d'assiduité et d'abstention d'intervention applicables à chaque administrateur (ou, le cas échéant, chaque représentant permanent de personne morale administrateur).

### 1. CONNAISSANCE DES DROITS ET OBLIGATIONS

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

A tout moment, chaque administrateur peut consulter les représentants légaux de la Société sur la portée de ces textes et sur les droits et obligations liés à sa fonction. Une fois par an, les membres du Conseil d'administration s'expriment sur le fonctionnement du Conseil et celui des Comités et sur la préparation de leurs travaux. Une fois par an, le Conseil d'administration délibère sur la politique de la société en matière d'égalité professionnelle et salariale. Ces délibérations sont inscrites au procès-verbal de la séance correspondante. »

### 2. CONFLIT D'INTÉRÊT

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

### 3. INFORMATIONS NON PUBLIQUES

« Les administrateurs disposent, de par leurs fonctions, d'informations non publiques.

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

### 4. ASSIDUITÉ

« L'administrateur doit consacrer à ses fonctions le temps et l'attention nécessaires et doit s'interroger lorsqu'il accepte un nouveau mandat si celui-ci lui permettra de satisfaire ce devoir. Il doit participer, sauf impossibilité réelle, aux réunions du Conseil d'administration et des Comités dont il est membre, ainsi qu'aux Assemblées Générales des actionnaires. »

## 5. ABSTENTION D'INTERVENTION

« Chaque administrateur s'abstient d'effectuer des opérations sur les titres de la Société sur laquelle il dispose, en raison de ses fonctions, d'informations non encore rendues publiques.

Il doit sur ce sujet se conformer, de manière générale, aux dispositions législatives ou réglementaires applicables concernant l'utilisation ou la communication d'informations privilégiées.

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

## 6. ACTIONS DE GARANTIE

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

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

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

## EVALUATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU COURS DE L'EXERCICE 2011

En 2011, le Conseil d'administration s'est réuni à cinq reprises, soit le 23 février, le 10 mai à 13h30 puis 16h30, le 27 juillet et le 25 octobre. Le taux de présence des administrateurs à l'ensemble des Conseils d'administration de l'année 2011 est de 98 %.

## 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 XX à XX du présent document de référence.

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

Les administrateurs reçoivent des jetons de présence dont la répartition est fixée annuellement par le Conseil d'administration dans les limites fixées par l'Assemblée générale ordinaire des Actionnaires.

La 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. »

Il est également précisé que les jetons de présence, en rémunération du second semestre 2011, seront mis en paiement au cours de l'exercice 2012.

## 16.2. INFORMATIONS SUR LES CONTRATS DE SERVICES

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

## 16.3. INFORMATIONS RELATIVES AUX COMITÉS

### 16.3.1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DES DIFFÉRENTS COMITÉS

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

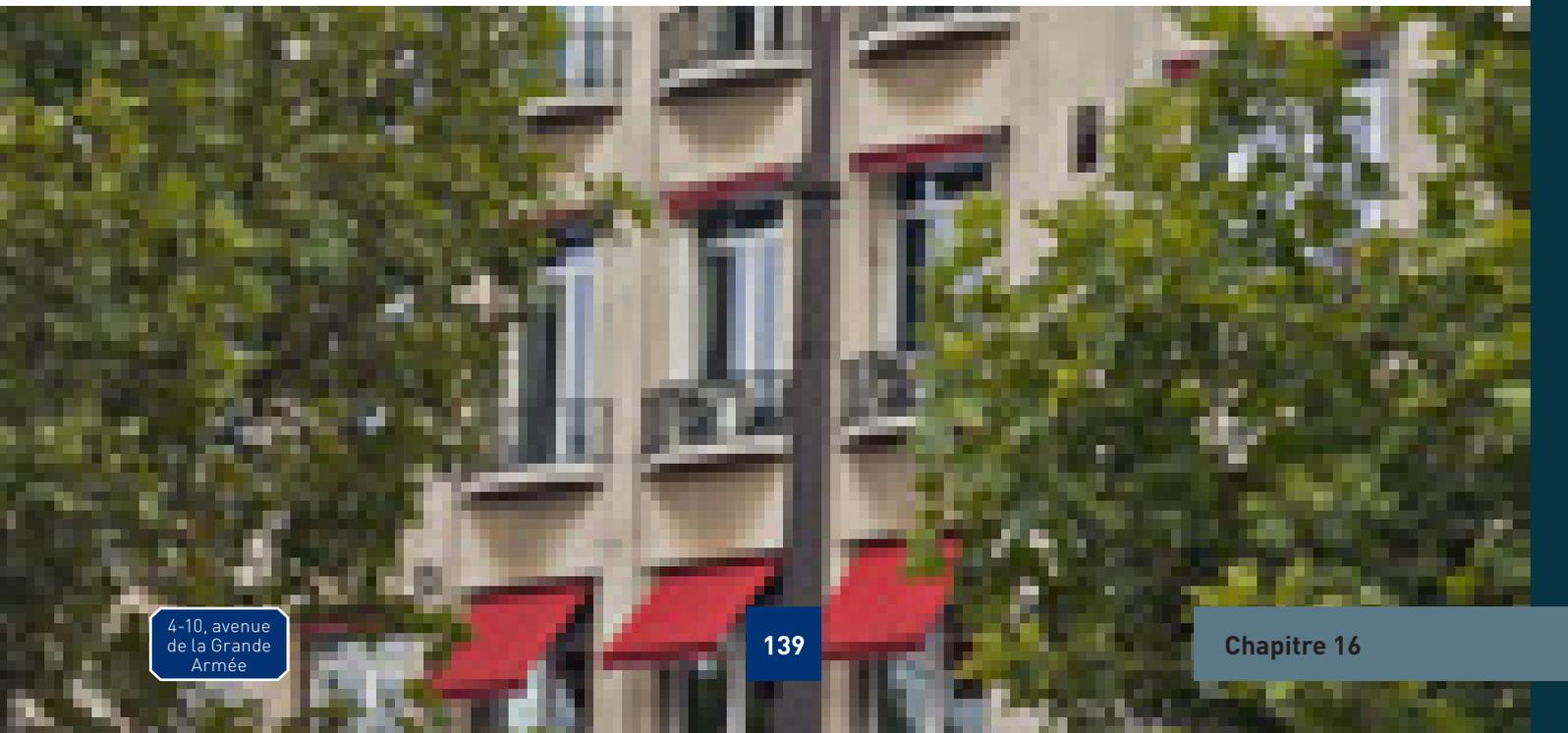
L'information relative aux différents comités est disponible au paragraphe 16.5.1. « Rapport du Président sur le fonctionnement du Conseil d'administration et sur les procédures de contrôle interne », soit en pages 140 à 166 du présent document de référence.

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

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

En conséquence, en application de la loi du 3 juillet 2008 transposant la directive communautaire 2006/46/CE du 14 juin 2006, la société SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> se réfère au code Middenext 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 au paragraphe 16.5.1. « Rapport du Président sur le fonctionnement du Conseil d'administration et sur les procédures de contrôle interne », 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.



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

Le Rapport du Président sur le fonctionnement du Conseil d'administration et sur les procédures de contrôle interne a été adopté lors de la réunion du Conseil d'administration du 15 février 2012.

### 16.5.1. RAPPORT DU PRÉSIDENT SUR LE FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET SUR LES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

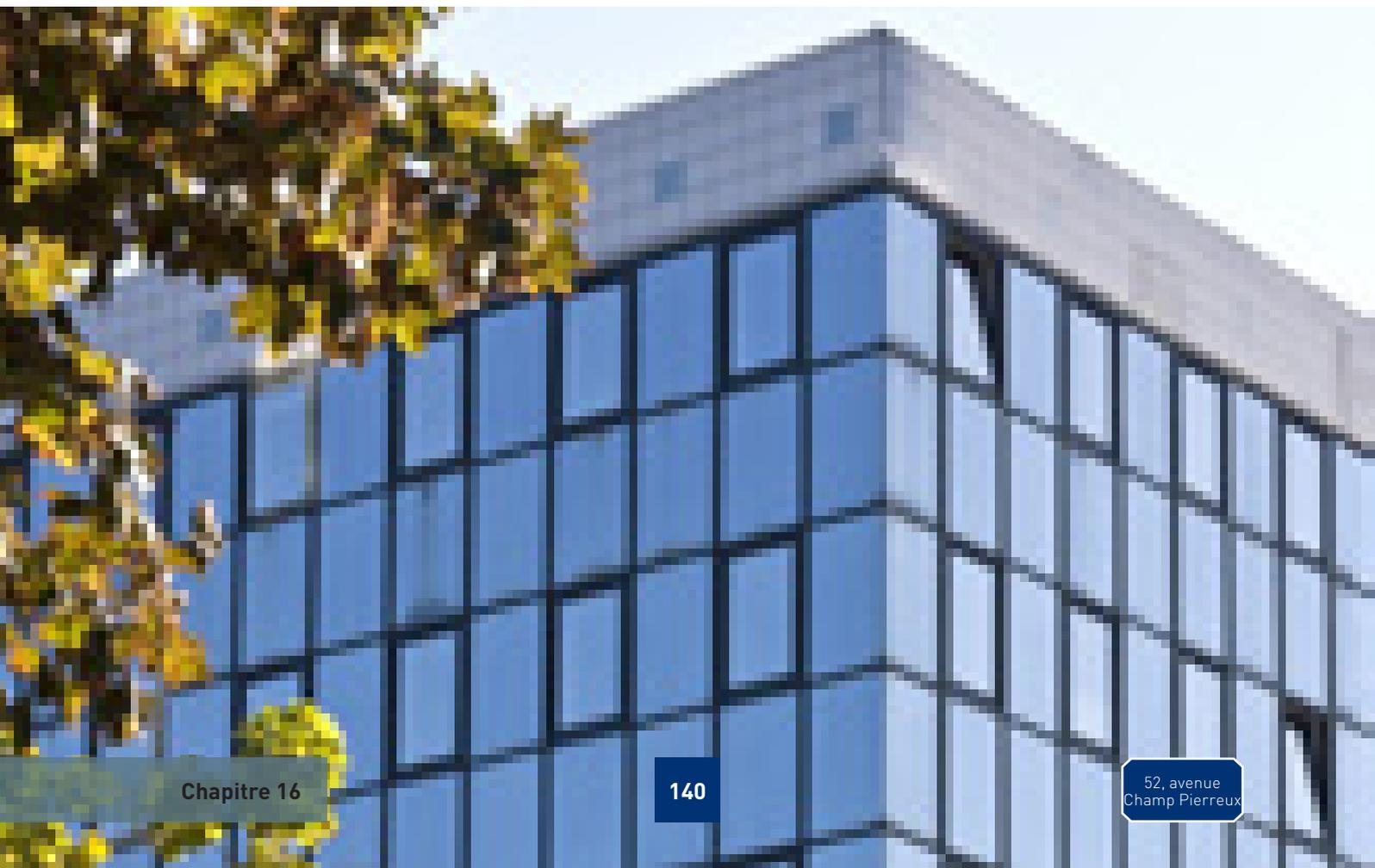
#### 1. COMPOSITION DU CONSEIL

##### 1.1. LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

La composition du Conseil est encadrée par les Articles 12, 13 et 14 des Statuts de la Société mis à jour le 10 mai 2011.

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 et tenue au cours de l'exercice où leur mandat expire. Les administrateurs doivent détenir au moins une action de la Société, pendant toute la durée de leur mandat, 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.

Suite à l'adhésion au Code Middenext, le 12 avril 2010, et aux dernières évolutions réglementaires, le Conseil d'administration de SIIC de Paris a 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. L'indépendance des membres du Conseil, qui se caractérise par l'absence de relation financière, contractuelle ou familiale significative susceptible d'altérer l'indépendance du jugement, est définie selon les critères du Code Middenext (Code de gouvernement d'entreprise Middenext pour les valeurs moyennes et petites de décembre 2009).



Au 31 décembre 2011, la composition du Conseil d'administration de SIIC de Paris est la suivante :

Président :

- Monsieur Ignacio Bayón Mariné.

Administrateurs :

- Monsieur Agustín González Sánchez ;
- Monsieur Jaime Lloréns Coello ;
- Monsieur Iñigo Aldaz Barrera ;
- Monsieur Juan Antonio Franco Díez;
- Monsieur Jean-Marie Soubrier ;
- Garber Investments BV, représentée par Carlos Cercadillo ;
- Madame Carmina Ganyet i Cirera ;
- Monsieur Pere Viñolas Serra ;
- Monsieur Bertrand Julien-Laferrière.

Censeur :

- Monsieur Mathieu Feffer.

Le Conseil d'administration est composé de 5 représentants de l'actionnaire majoritaire, 3 représentants du principal actionnaire minoritaire, deux membres indépendants et un censeur.

Les modifications intervenues au cours de l'exercice 2011 sont les suivantes :

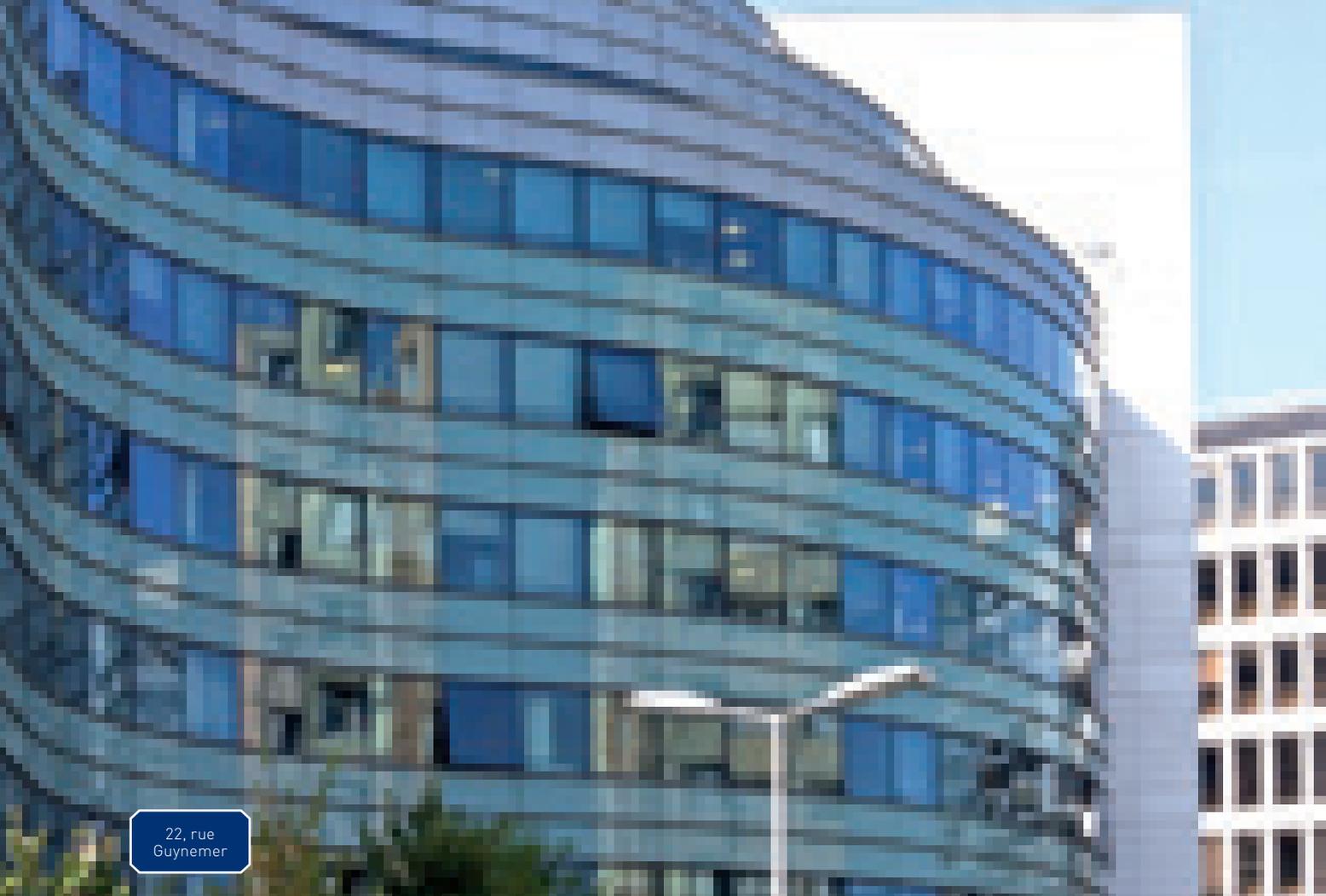
- L'Assemblée Générale du 10 mai 2011 a décidé de ratifier la cooptation en qualité d'administrateur intervenue lors du Conseil d'Administration du 23 février 2011 de Monsieur Inigo Aldaz Barrera en remplacement de l'administrateur démissionnaire Realia Business SA, dont le mandat a également été renouvelé au cours de cette Assemblée Générale pour une durée de 6 ans qui prendra fin lors de de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.
- Le Conseil d'administration du 25 octobre 2011 a coopté Garber Investments BV en qualité d'administrateur en remplacement de Dos Mil Doscientos Uno Slu, démissionnaire.

Les mandats et fonctions des administrateurs au cours de l'exercice 2011 étaient les suivants :

Noms	Fonctions Date de début de mandat Date d'échéance de mandat	Autres mandats exercés au cours de l'exercice 2011 et des cinq dernières années
<p><b>M. Ignacio Bayón Mariné</b></p> <p>Paseo de la Castellana, 216 Madrid 28046</p> <p>Age : 68 ans</p> <p>Nombre d'actions : 100</p>	<p>Président Directeur Général depuis le 20 juillet 2006</p> <p>Administrateur depuis le 30 mai 2006</p> <p>Echéance du mandat en cours : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012</p>	<p>Président de Realia Business SA</p> <p>Président d'Automóviles Citroën España SA</p> <p>Président de Hermanos Revilla SA</p> <p>Président de Planigesa SA</p> <p>Président de Fundación Universitaria Comillas</p> <p>Président de Peugeot Citroën Automóviles España SA</p> <p><b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</b></p> <p>Administrateur de Repsol YPF</p>
<p><b>M. Agustín González Sánchez</b></p> <p>Paseo de la Castellana, 216 Madrid 28046</p> <p>Age : 57 ans</p> <p>Nombre d'actions : 100</p>	<p>Administrateur depuis le 30 mai 2006</p> <p>Echéance du mandat en cours : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015</p>	<p>Directeur délégué des Opérations de Realia Business SA (fonctions salariées)</p> <p>Directeur des Participations de Realia Business SA</p> <p>Administrateur d'Acera Residencial SL</p> <p><b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</b></p> <p>Anciennement administrateur de Goybe Inmuebles S.L</p> <p>Anciennement administrateur de Objetivo Cumplido S.L</p>
<p><b>M. Jaime Lloréns Coello</b></p> <p>Paseo de la Castellana, 216 Madrid 28046</p> <p>Age : 57 ans</p> <p>Nombre d'actions : 100</p>	<p>Administrateur depuis le 30 mai 2006</p> <p>Echéance du mandat en cours : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015</p>	<p>Directeur délégué des Opérations de Realia Business SA (fonction salariée)</p> <p>Directeur du Développement de Realia Business SA (fonction salariée)</p> <p>Pas de mandat social</p>

Noms	Fonctions Date de début de mandat Date d'échéance de mandat	Autres mandats exercés au cours de l'exercice 2011 et des cinq dernières années
<p><b>M. Iñigo Aldaz Barrera</b></p> <p>Paseo de la Castellana, 216 Madrid 28046</p> <p>Age : 54 ans</p> <p>Nombre d'actions : 1</p>	<p>Administrateur depuis le 10 mai 2011</p> <p>Echéance du mandat en cours : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016</p>	<p>Directeur Général de Realia Business SA (fonctions salariées)</p> <p>Administrateur de Planigesa SA</p> <p>Administrateur de Hermanos Revilla SA</p> <p><b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</b></p> <p>Président de Tasamadrid</p> <p>Président de Diagonal Sarria y Fousa</p> <p>Administrateur de Cismisa y Activos Inmobiliarios Caja Madrid</p>
<p><b>Juan Antonio Franco Diez</b></p> <p>Age : 58 ans</p> <p>Nombre d'actions : 1</p>	<p>Administrateur depuis le 27 décembre 2010</p> <p>Echéance du mandat en cours : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011</p>	<p>Directeur Général Délégué de Realia</p> <p><b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</b></p> <p>Aucun</p>
<p><b>M. Jean-Marie Soubrier</b></p> <p>100, boulevard du Montparnasse 75014 Paris</p> <p>Age : 68 ans</p> <p>Nombre d'actions : 10</p>	<p>Administrateur depuis le 04 mai 2009</p> <p>Echéance du mandat en cours : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014</p>	<p>Président Directeur Général de Flétirec et de TCB</p> <p>Administrateur de Soubrier Ameublement et de SNGI</p> <p>Administrateur de Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> arrondissements</p> <p><b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</b></p> <p>Directeur Général Délégué de Cape Holding</p> <p>Administrateur de Capefin</p> <p>Représentant permanent de Cacif au conseil de Compagnie des Salins du Midi et des Salines de l'Est</p> <p>Représentant permanent de Capefin au Conseil d'Altarea et de d'Altapar</p> <p>Représentant permanent de Cacif au conseil de IDIA Participation et de IDIA Agricapital</p>

Noms	Fonctions Date de début de mandat Date d'échéance de mandat	Autres mandats exercés au cours de l'exercice 2011 et des cinq dernières années
<p><b>Garber Investments BV</b></p> <p>Représentée par Carlos Cercadillo</p> <p>Calle Juan Bautista Topete 8, 19001 - Guadajajara</p> <p>Age : 39 ans</p> <p>Nombre d'actions : 1 394 560</p>	<p>Administrateur depuis le 25 octobre 2011 (en attente de ratification par la prochaine Assemblée Générale)</p> <p>Echéance du mandat en cours : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014</p>	<p>Administrateur de Cerquia Gestion SL, Nuacer et Cerquia Patrimonio SL, Membre du Comité de Direction de Ute Artercerquia</p> <p>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</p> <p>Aucun</p>
<p><b>Dos Mil Doscientos Uno Slu</b></p> <p>Représentée par M. Jean Marc Dieu</p> <p>Ronda Universitat 31 Barcelona 08007</p> <p>Age : 35 ans</p> <p>Nombre d'actions : 1 400 000</p>	<p>Administrateur depuis le 21 juin 2010</p> <p>Echéance du mandat en cours : Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.</p> <p>Démission le 25 octobre 2011.</p>	<p>Administrateur Délégué de Dos Mil Doscientos Uno SLU</p> <p>Administrateur Délégué de Cumbre de Iscondise SLU</p> <p>Administrateur Délégué de Treinta Mil Diez SLU</p>
<p><b>Carmina Gañet Cirera</b></p> <p>Age: 43 ans</p> <p>Nombre d'actions : 1</p>	<p>Administrateur depuis le 27 décembre 2010</p> <p>Echéance du mandat en cours : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015</p>	<p>Société Foncière Lyonnaise, Administrateur.</p> <p>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</p> <p>Torre Marenostrum (Espagne), Administrateur.</p>
<p><b>Pere Viñolas Serra</b></p> <p>Age: 49 ans</p> <p>Nombre d'actions : 1</p>	<p>Administrateur depuis le 27 décembre 2010</p> <p>Echéance du mandat en cours : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015</p>	<p>Société Foncière Lyonnaise, Administrateur,</p> <p>Inmobiliaria Colonial, Administrateur Délégué,</p> <p>Riva Y Garcia, Administrateur,</p> <p>Mecanotubo, Administrateur.</p> <p>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</p> <p>Aucun</p>



22, rue  
Gynermer

Noms	Fonctions Date de début de mandat Date d'échéance de mandat	Autres mandats exercés au cours de l'exercice 2011 et des cinq dernières années
<p><b>Bertrand Julien-Laferrière</b></p> <p>Age: 53 ans</p> <p>Nombre d'actions : 1</p>	<p>Administrateur depuis le 27 décembre 2010</p> <p>Echéance du mandat en cours : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015</p>	<p>BJL Investissement EURL, Gérant,</p> <p>La Maison des Centraliens, Administrateur.</p> <p><b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</b></p> <p>CGW Gestion d'Actifs, Président-Directeur Général,</p> <p>Bail Investissement Foncière, Directeur Général et Administrateur,</p> <p>AFILOG, Administrateur,</p> <p>Primabail, Représentant permanent de Bail Investissement Foncière au Conseil d'administration,</p> <p>Altarea, Représentant permanent de Foncière des Régions au Conseil d'administration,</p> <p>Altapar, Représentant permanent de Foncière des Régions au conseil d'administration.</p>



## 1.2. CENSEURS ET COMITÉS

### 1.2.1. Collège des censeurs

L'article 23 des statuts de SIIC de Paris 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 31 décembre 2011, la composition du Collège des Censeurs est la suivante :

- 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<sup>ème</sup>.

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. Le Président du Comité est désigné par le Conseil. Il se réunit au moins deux fois par an et autant de fois que l'intérêt de la Société l'exige.

A la date du présent rapport, 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 et membre du Comité d'audit ;
- Monsieur Juan Antonio Franco Diez, Administrateur et membre du Comité d'audit ;
- Monsieur Bertrand Julien-Laferrière, Administrateur 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. Les mandataires sociaux de SIIC de Paris déclarent au Comité d'audit le nombre d'actions de la Société qu'ils détiennent.

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

Le fonctionnement du Comité d'audit est régi par le règlement intérieur du Conseil d'administration approuvé le 10 mai 2007 et mis à jour le 30 juillet 2009 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. SIIC de Paris s'est appuyé sur les conclusions du groupe de travail de l'AMF sur le Comité d'audit du 22 juillet 2010.

Selon le règlement intérieur du Conseil d'administration, le Comité d'audit a diverses attributions, qui sont les suivantes :

### 1. Les Comptes

Le Comité d'audit a pour tâche essentielle :

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

Le Comité d'audit peut 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

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 approuvé en séance le 10 mai 2007 et mis à jour le 30 juillet 2009 et le 23 février 2011. Le Comité des Rémunérations de SIIC de Paris a tous pouvoirs pour l'examen de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>.

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 et membre du Comité des Nominations et des Rémunérations ;
- Monsieur Iñigo Aldaz Barrera, Administrateur et membre du Comité des Nominations et des Rémunérations ;
- Monsieur Pere Viñolas Serra, Administrateur et membre du Comité des Nominations et des Rémunérations.

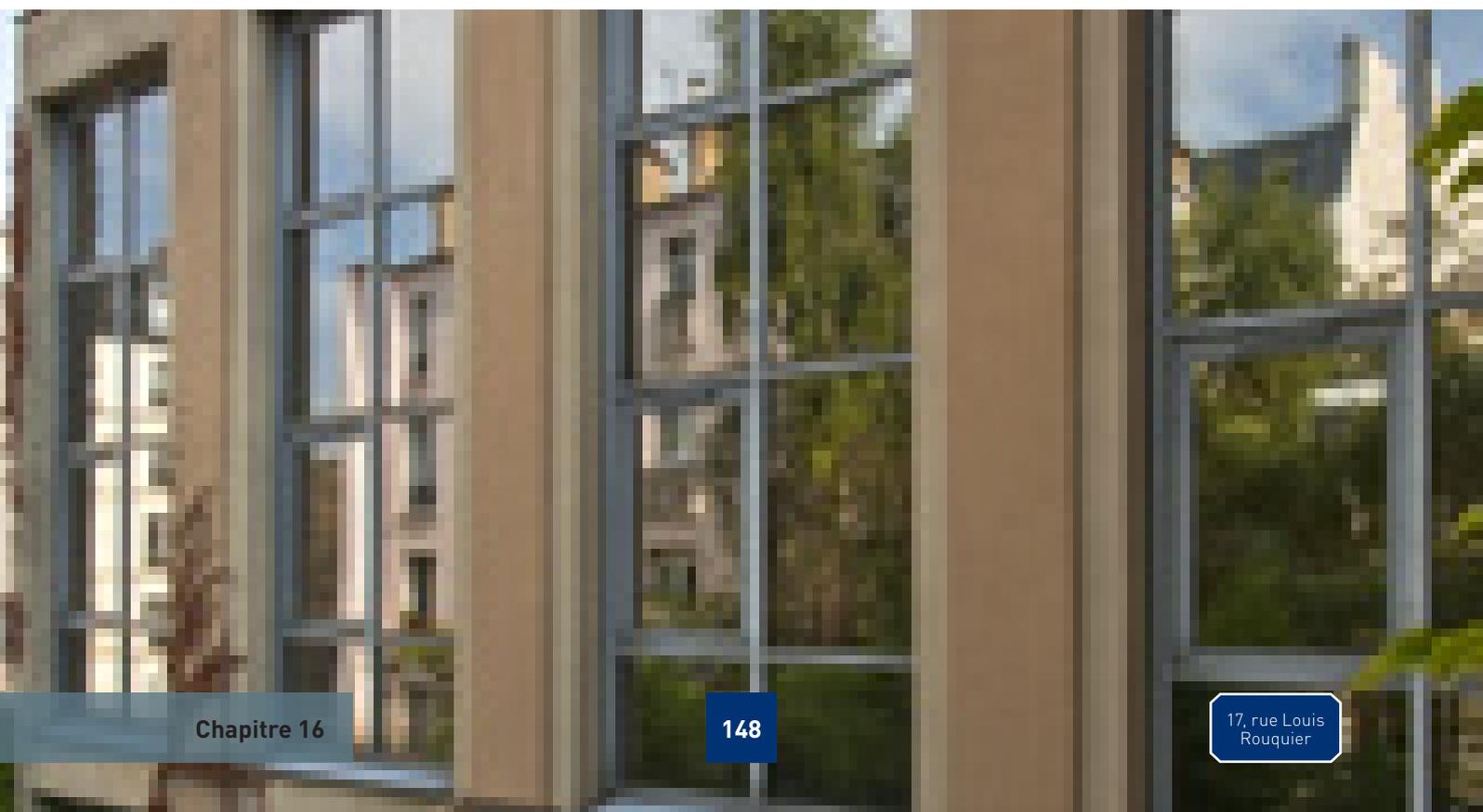
En termes de rémunération, il propose au Conseil la fixation et les évolutions de la rémunération, sous toutes ses formes, en ce comprise toute attribution d'actions gratuites ou stock-options, des mandataires sociaux, dirigeants et principaux salariés de la Société, et notamment la répartition des jetons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

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

En 2007, un Comité de Direction a été mis en place par la Société. Son fonctionnement est régi par le règlement intérieur du Conseil d'administration approuvé en séance le 10 mai 2007 et mis à jour le 30 juillet 2009 et le 23 février 2011. Les pouvoirs du Comité de Direction sont étendus à l'examen de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>.



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 ;
- Monsieur Juan Antonio Franco Diez – Administrateur ;
- Monsieur Jaime Lloréns Coello – Administrateur ;
- 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 ÉQUILBRÉE 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 Carmina Gañet Cirera.

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 APORTE AUX POUVOIRS DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

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

##### ARTICLE 21 – DIRECTION GÉNÉRALE

« Sous réserve (i) des pouvoirs que la loi attribue expressément aux Assemblées d'Actionnaires et au Conseil d'Administration et (ii) des pouvoirs du Conseil d'administration tels que définis à l'article 19, et dans la limite de l'objet social, le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société.

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

Le Conseil d'Administration peut aussi, sur proposition du Directeur Général, donner mandat à une ou plusieurs personnes d'assister celui-ci à titre de Directeur Général délégué. Le nombre maximal de directeurs généraux délégués est de cinq. Le Conseil d'Administration fixe l'étendue et la durée des pouvoirs des Directeurs généraux délégués en accord avec le Directeur Général. A l'égard des tiers, les Directeurs généraux délégués disposent des mêmes pouvoirs, sous réserve des mêmes limitations, que le Directeur Général. »

##### ARTICLE 22 : MODALITÉS D'EXERCICE DE LA DIRECTION GÉNÉRALE

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

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

Pour rappel, l'article 19 des statuts est repris ci-après :

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

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

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

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

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



## 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 (notamment les Articles 12 à 20).

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 leurs avis, propositions ou recommandations. Une Charte de l'Administrateur, adoptée en mai 2007 et modifiée en février 2011, expose les principes de Déontologie : loyauté, assiduité, révélation des conflits d'intérêts et devoir d'abstention, confidentialité et droits et obligations.

Suite à l'adhésion au Code Middlednext, le 12 avril 2010, et aux dernières évolutions réglementaires, le Conseil d'administration de SIIC de Paris a mis à jour son règlement intérieur le 23 février 2011.

En 2011, le Conseil d'administration s'est réuni à cinq reprises, soit le 23 février, le 10 mai à 13h30 puis à 16h30, le 27 juillet et le 25 octobre. Le taux de présence des administrateurs à l'ensemble des Conseils d'administration de l'année 2011 est de 98 %. L'évaluation du fonctionnement du Conseil a notamment été abordée lors de la réunion du 25 octobre, ainsi que le sujet de la politique de la Société en matière d'égalité professionnelle et salariale des hommes et des femmes.

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

- Approbation des procès-verbaux des deux réunions du Conseil d'administration du 27 décembre 2010 ;
- Examen et arrêté des comptes sociaux et des comptes consolidés 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 Monsieur Inigo Aldaz Barrera comme nouveau membre du Conseil d'administration de la Société ;
- Renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Inigo Aldaz Barrera ;
- Nomination de Monsieur Bertrand Julien-Laferrière au Comité d'audit ;
- Nomination de Messieurs Inigo Aldaz Barrera et Pere Viñolas Serra au Comité des nominations et rémunérations ;
- 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 du projet de résolutions ; Questions diverses.

Le Conseil d'administration s'est réuni le 10 mai 2011 à 13h30, 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<sup>er</sup> trimestre 2011 ;
- Examen de l'activité et des comptes de la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2011 ;
- Examen des questions écrites et points des actionnaires et confirmation des projets de résolution dans le cadre de l'Assemblée Générale Mixte ;
- Activation du programme de rachat et souscription d'un contrat de liquidités ;
- Questions diverses.

Le Conseil d'administration s'est réuni le 10 mai 2011 à 16h30, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Approbation de la distribution d'un acompte sur le dividende de l'exercice 2011 d'un montant maximum de 14.300 K€ ;
- 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 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 premier 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 et consolidés au 30 septembre 2011 ;
- Examen de la prévision de résultat au titre de l'exercice 2011 ;
- Nomination d'un administrateur par cooptation en remplacement d'un administrateur démissionnaire ;
- Nomination d'un membre au Comité d'audit ;
- Evaluation du fonctionnement du Conseil et de la préparation de ses travaux ;
- Politique de la société en matière d'égalité professionnelle et salariale des hommes et des femmes ;
- Questions diverses.

## 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<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> 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 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 a suivi les recommandations des dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne : Cadre de Référence, et également du Guide de mise en œuvre pour les valeurs moyennes et petites publiés en juillet 2010.

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

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

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

### 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 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 ;
- Monsieur Juan Antonio Franco Diez – Administrateur ;
- Monsieur Jaime Llorens Coello – Administrateur ;
- 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 de SIIC de Paris

SIIC de Paris a choisi de composer son organisation interne autour d'un nombre restreint de personnes compétentes, capable de gérer le bon déroulement des dossiers selon leur propre expertise. Ces personnes s'entourent, en cas de 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.

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 et Reporting (4 personnes), un Service Juridique (2 personnes), et un Service Gestion Immobilière et Locative (2 personnes).

## 3.2. ANALYSE ET GESTION DES RISQUES – CONTRÔLE

SIIC de Paris a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats. Ces risques sont détaillés au Chapitre 2 du Rapport de Gestion (Chapitre 4 du Document de Référence 2011). A la date du présent rapport, le Groupe considère que les principaux risques pouvant l'affecter sont les suivants :

- 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 de SIIC de Paris est d'assurer le suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et externe et de gestion des risques.

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

### 3.2.1. Valorisation du patrimoine

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

#### Réalisation de travaux / Entretien du patrimoine

Dans le but de valoriser au mieux son patrimoine, le Groupe SIIC de Paris a passé différents accords en matière d'assistance et de gestion technique. L'intégralité de son parc de bureaux est répartie entre quatre prestataires de premier plan : Telmma Property Group, BNP Paribas REPM, CBRE Property Management et Eurogem. Cette organisation permet, de garder une certaine souplesse dans la gestion de son patrimoine et de minimiser sa dépendance. L'objet de ces mandats porte sur l'administration et la surveillance générale des immeubles, la gestion des charges de fonctionnement des immeubles, la gestion technique, la relation avec les locataires et la relation avec la copropriété, le cas échéant. Concernant la partie résidentielle, la gestion intégrale de cette activité a été confiée à Foncia Franco Suisse. 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 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 à travers des rénovations lourdes.



10, rue de  
Tilsitt

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 : le groupe SIIC de Paris peut ainsi anticiper l'échéance d'un bail non-renouvelé et prévoir au cas par cas, des travaux de rafraîchissement, d'embellissement ou de rénovation lourde.

Il est précisé que, selon l'article 19 des statuts de la Société, certaines décisions d'investissements sont soumises à l'autorisation préalable du Conseil d'administration statuant à la majorité des 8/10<sup>ème</sup> des membres présents ou représentés, et notamment :

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

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

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

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

### **Investissements / Désinvestissements**

La Société a vocation à détenir un patrimoine d'actifs de bureaux, situés à Paris et majoritairement dans le « Quartier Central des Affaires » ou dans le quartier d'affaires de La Défense. La Société estime que ces actifs présentent des rendements locatifs à long terme intéressants et peu risqués, notamment grâce à un risque de commercialisation faible. Par ailleurs, dans un objectif d'optimisation des charges et des éventuelles dépenses de rénovation ou de réhabilitation, le Groupe privilégie parmi les actifs décrits ci-avant, ceux détenus en pleine propriété et dont la surface est supérieure à 2.000 m<sup>2</sup>. SIIC de Paris privilégie également les surfaces locatives mono-locataire en développant une politique de location de ses actifs auprès de grands comptes.

Compte tenu des conditions macro-économiques défavorables au cours des exercices 2008 et 2009 et de la suspension temporaire du régime SIIC au cours de l'exercice 2010, le plan de cession prévu initialement pour 2008/2010 n'a pu être mené à son terme. De nombreuses réflexions sont en cours afin de le déployer sur la période 2011 – 2013 après réajustement des objectifs aux conditions de marché actuelles. Des premières cessions sont ainsi intervenues au cours de l'exercice 2011.

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

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

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

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

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

### 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 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 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. La Direction Gestion Immobilière et Locative est en charge de la facturation des loyers et des charges et en collaboration avec le Service Comptable et 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 le Service 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

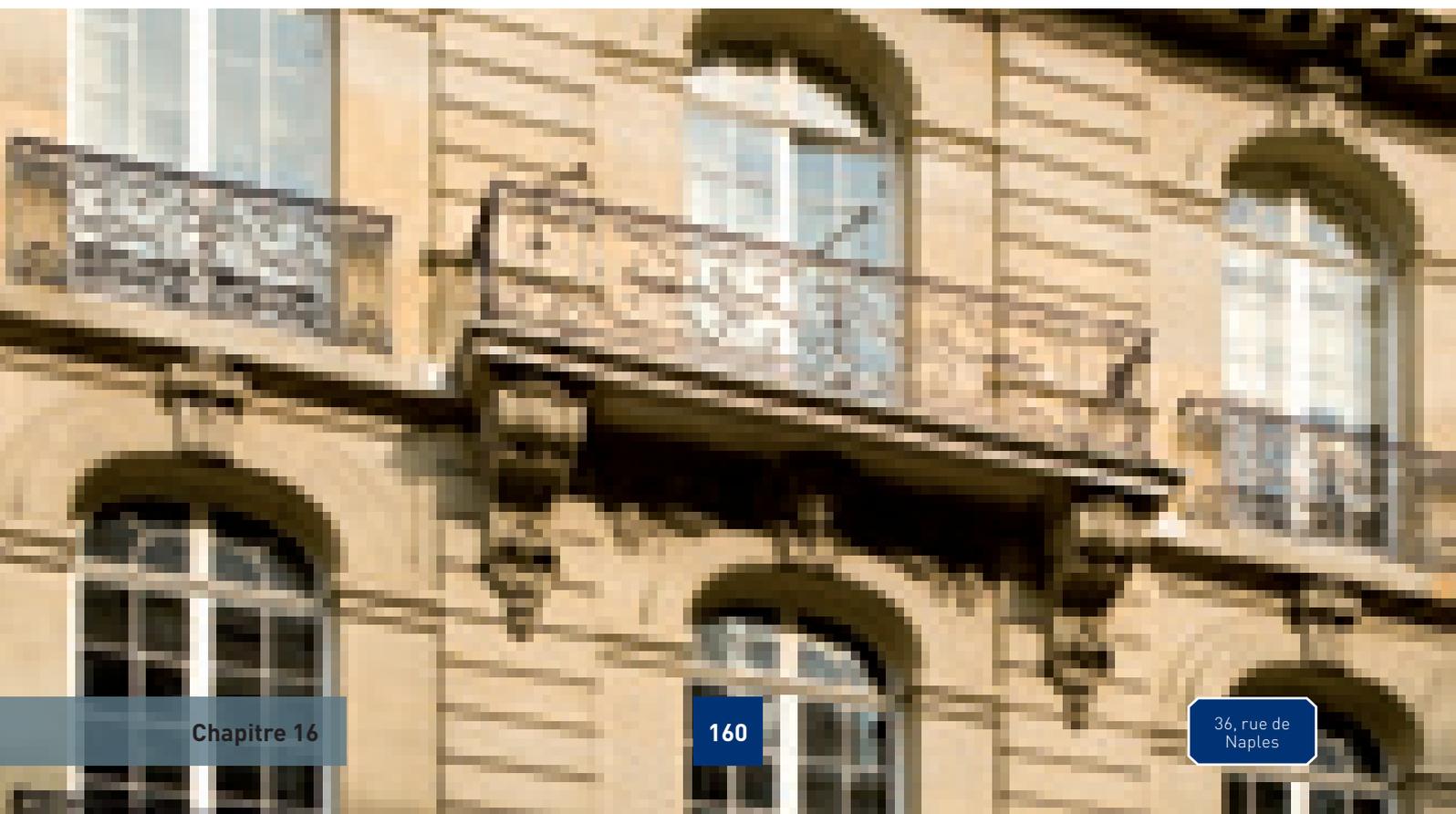
Le Service Juridique de SIIC de Paris veille aux évolutions réglementaires et rapporte à la Direction Générale toute évolution pouvant avoir un impact négatif sur le Groupe SIIC de Paris. Dans ce cadre, le Service Juridique est particulièrement alerte aux évolutions concernant le régime SIIC et ses impacts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

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

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

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

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



#### 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 et Reporting et la Direction Financière, dans le cadre d'un système d'information homogène et centralisé. Ceci facilite le contrôle des traitements comptables dans le respect de la piste d'audit et des principes et normes comptables définis par le Groupe et permet d'en vérifier l'exhaustivité, la réalité et l'exactitude.

Chaque arrêté comptable fait l'objet d'un contrôle de second niveau sur la base d'une analyse des écarts entre résultat et prévision de clôture.

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

Après validation par la Direction Financière puis la Direction Générale de la Société, l'information financière et comptable est analysée par le Comité d'audit, qui fait ensuite une présentation de ses travaux au Conseil d'administration. Les vérifications par les Commissaires aux comptes sont organisées en conséquence selon un calendrier de travail qui leur permet d'effectuer leurs diligences dans des délais satisfaisants et préalablement à la communication au marché des résultats et des comptes.

Dans les tâches d'élaboration et de contrôle du reporting mensuel, SIIC de Paris s'appuie bien entendu sur son Service Comptable et Reporting mais également sur les compétences de deux cabinets d'expertise indépendants qui assurent, du fait de cette indépendance, une totale adéquation des états produits aux normes et réglementations en vigueur.

Par ailleurs, afin de concourir à cette maîtrise accrue des différents risques qu'elle a 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 une surveillance permanente de la durée de ses financements, du montant et de la durée de ses lignes de crédit disponibles et de la diversification et du correct recouvrement de ses ressources. A moyen et long terme, cette surveillance prend la forme de plans de financement annuels. Ces éléments sont également revus par le Comité d'audit, dans le cadre des missions qui lui sont confiées, qui en fait état auprès du Conseil d'administration.

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

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

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

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

#### 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 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 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 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 aux Articles 25 à 42 des statuts mis à jour le 10 mai 2011 et, plus précisément aux Articles 25 et 28 reproduits ci-après :

##### ARTICLE 25 - COMPOSITION

« L'Assemblée Générale se compose de tous les actionnaires, quel que soit le nombre d'actions qu'ils possèdent.

Les titulaires d'actions, sur le montant desquelles les versements exigibles n'ont pas été effectués dans un délai de trente jours à compter de la mise en demeure effectuée par la Société, ne peuvent être admis aux Assemblées. Ces actions sont déduites pour le calcul du quorum. »

##### ARTICLE 28 – ADMISSION AUX ASSEMBLÉES

« Le droit pour un actionnaire de participer aux Assemblées est subordonné, d'une part, pour les titulaires d'actions nominatives, à l'inscription en compte de ses actions dans les conditions légales et réglementaires, au troisième jour ouvré précédant l'Assemblée, à zéro heure, heure de Paris. »

#### 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 20 des statuts et à l'Article 6 du règlement intérieur du Conseil d'administration. Compte tenu des recommandations du Code de gouvernement Middenext, le Conseil d'administration de SIIC de Paris a modifié son règlement intérieur, le 23 février 2011, afin d'inclure des informations concernant l'assiduité des administrateurs et du temps qu'ils consacrent à leur fonction dans le principe de détermination de leur rémunération.

##### ARTICLE 20 - RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS

« L'Assemblée Générale peut allouer aux administrateurs en rémunération de leur activité, à titre de jetons de présence, une somme fixe annuelle que cette assemblée détermine sans être liée par des dispositions statutaires ou des décisions antérieures. Le montant de celle-ci est porté aux charges d'exploitation. Sa répartition entre les administrateurs est déterminée par le Conseil d'administration. »

## ARTICLE 6 : RÉMUNÉRATION

« Les administrateurs reçoivent des jetons de présence dont le montant et la répartition sont fixés annuellement par le Conseil d'administration dans les limites fixées par l'Assemblée Générale ordinaire des actionnaires, 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 AU COURS DE L'EXERCICE 2011

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

Le Comité des Nominations et des Rémunérations, a décidé de proposer au Conseil d'administration, lors de sa réunion du 23 février 2011, la distribution, pour l'exercice 2011, d'un montant de jetons de présence de 106.000 euros, payables en deux fois. Cette augmentation permet de prendre en compte l'augmentation du nombre d'administrateurs au sein du Conseil. Lors de sa réunion du 23 février 2011, le Conseil d'administration a approuvé cette proposition. Cette décision a fait l'objet d'une résolution pour approbation lors de la prochaine Assemblée Générale des actionnaires de la Société.

La répartition est réalisée prorata temporis en fonction des évolutions successives de la composition du Conseil.

Au cours de l'exercice 2011, les administrateurs, membres du Conseil d'administration ont perçu un montant global de 105.250 € soit un demi-jeton au titre du second semestre 2010 pour un montant de 52.250 € et un demi-jeton au titre du premier semestre 2011 pour un montant de 53.000 €. Les mises en paiement de ses jetons de présence ont été décidées lors des réunions du Conseil du 23 février 2011 et du 27 juillet 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 pour le deuxième semestre 2010 intervienne dès que possible, et selon la répartition suivante :

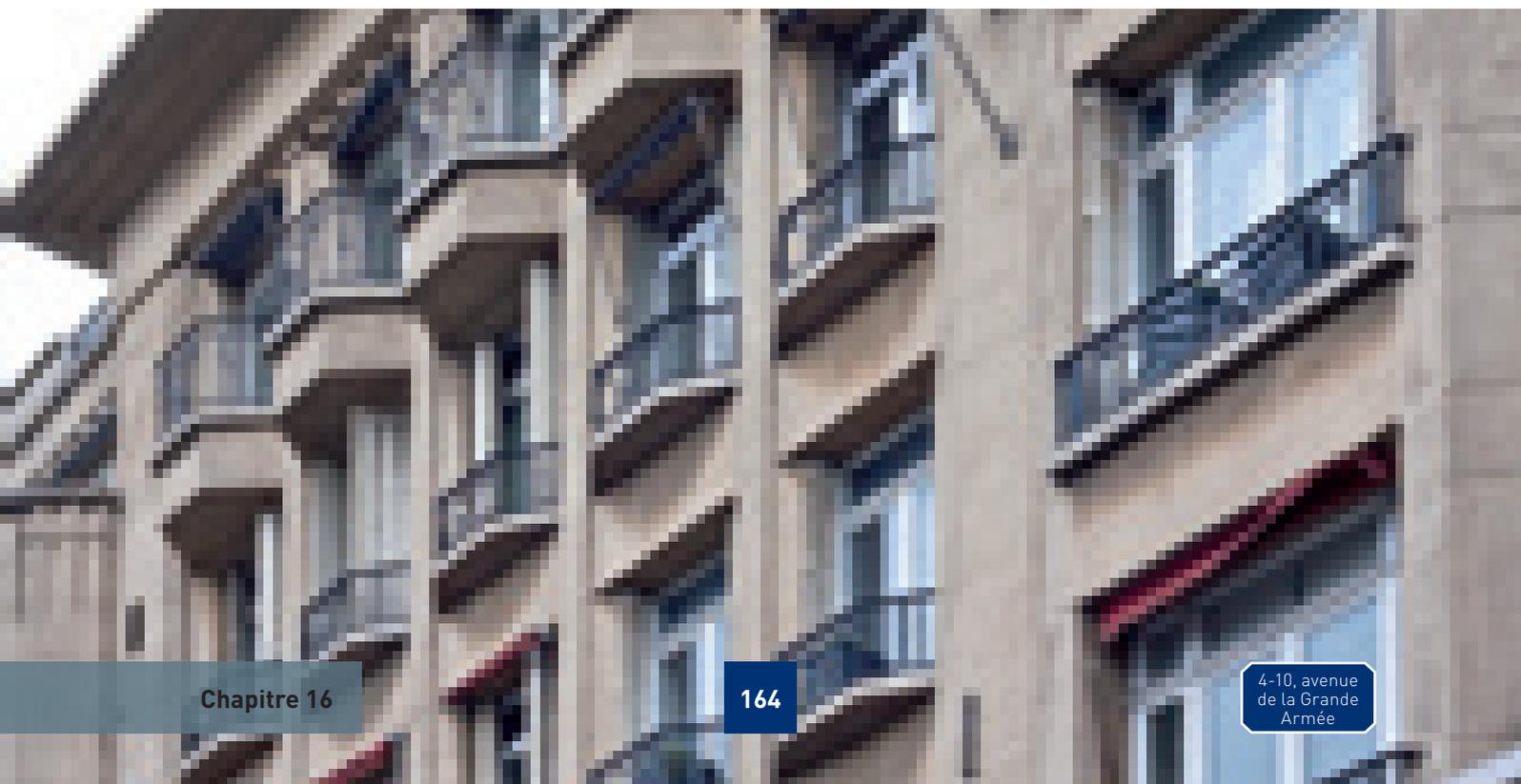
Membres du Conseil d'administration et Censeurs	Jetons de présence du second semestre 2010 versés en 2011
Monsieur Ignacio Bayón Mariné	5.302,23
Monsieur Agustín González Sánchez	7.953,34
Monsieur Jaime Lloréns Coello	5.302,23
Monsieur Gérard Ries	2.515,14
Monsieur Jean-Marie Soubrier	10.604,45
DOS MIL DOSCIENTOS UNO SLU	7.953,34
REALIA BUSINESS SA	5.302,23
Monsieur Juan Antonio Franco Diez	1.699,30
Monsieur Père Viñolas Serra	105,17
Madame Carmina Ganyet i Cirera	105,17
Monsieur Bertrand Julien-Laferrière	105,17
Monsieur Matthieu Feffer	5.302,23
<b>Total</b>	<b>52.250,00</b>

La répartition est réalisée prorata temporis en fonction des évolutions successives de la composition du Conseil. Cette répartition est réalisée dans la limite du montant total de jetons de présence attribués lors de la réunion du Comité des Nominations et des Rémunérations du 12 avril 2010. Le Président précise que, comme à l'habitude, les jetons de présence attribués aux membres du Groupe REALIA seront versés à REALIA BUSINESS.

Au cours de sa réunion du 27 juillet 2011, le Conseil d'administration a proposé que la mise en paiement des jetons de présence pour le premier semestre 2011 intervienne dès que possible, et selon la répartition suivante, en fonction des évolutions successives de la composition du Conseil :

Membres du Conseil d'administration et Censeurs	Jetons de présence du premier semestre 2011 versés en 2011
Monsieur Ignacio Bayón Mariné	5.000,00 <sup>5</sup>
Monsieur Agustín González Sánchez	5.000,00
Monsieur Jaime Lloréns Coello	3.000,00
Monsieur Jean-Marie Soubrier	7.000,00
DOS MIL DOSCIENTOS UNO SLU	5.000,00
REALIA BUSINESS SA	1.464,09
Monsieur Inigo Aldaz Barrera	3.535,91 <sup>1</sup>
Monsieur Juan Antonio Franco Diez	5.000,00
Monsieur Père Viñolas Serra	5.000,00
Madame Carmina Ganyet i Cirera	3.000,00
Monsieur Bertrand Julien-Laferrrière	5.000,00
Monsieur Matthieu Feffer	5.000,00
<b>Total</b>	<b>53.000,00</b>

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 Bayón Mariné et Inigo Aldaz Barrera, il a été décidé et approuvé en Comité de Nominations et de Rémunérations, à la demande de Messieurs Ignacio Bayón Mariné et Inigo Aldaz Barrera, de reconduire pour l'exercice 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 seront versés directement à REALIA BUSINESS SA.





4-10, avenue  
de la Grande  
Armée

Au cours de l'exercice 2011, les administrateurs, membres du Conseil d'administration ont perçu un demi-jeton au titre du second semestre 2010 pour un montant global de 52.250 € et un demi-jeton au titre du premier semestre 2011 pour un montant global de 53.000 € (dont une partie a été reversée à REALIA BUSINESS SA, comme indiqué précédemment).

Membres du Conseil d'administration et Censeurs	Jetons versés en 2011 (en euros)	Jetons versés en 2010 (en euros)
Monsieur Ignacio Bayón Marín	0	0
Monsieur Agustín González Sánchez	5.000	0
Monsieur Jaime Lloréns Coello	3.000	0
Monsieur Gérard Ries	0	0
Monsieur Jean-Marie Soubrier	17.604	20.402
DOS MIL DOSCIENTOS UNO SLU	12.953	9.424
REALIA BUSINESS SA	38.074	64.473
Monsieur Inigo Aldaz Barrera	0	na
Monsieur Juan Antonio Franco Díez	5.000	na
Monsieur Père Viñolas Serra	5.105	na
Madame Carmina Ganyet i Cirera	3.105	na
Monsieur Bertrand Julien-Laferrière	5.105	na
Monsieur Matthieu Feffer	10.302	10.201
<b>Total</b>	<b>105.250</b>	<b>104.500</b>

## 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'actionariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier.	Chapitre 17. Paragraphe 17.3.	Chapitre 15. 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 18.4.2.	Chapitre 11. Paragraphe 11.4.2.
Les accords prévoyant des indemnités pour les membres du conseil d'administration ou du directoire ou les salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique.	Chapitre 15. Paragraphe 15.1.3.	Chapitre 9. Paragraphe 9.1.3.

## 16.5.2. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, ÉTABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.225-235 DU CODE DE COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ SIIC DE PARIS

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

**SEREG**  
140, rue du Faubourg Saint Honoré  
75008 Paris

**Exercice clos le 31 décembre 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 SA et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 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 informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

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

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

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

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

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

### Autres informations

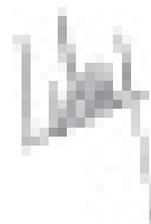
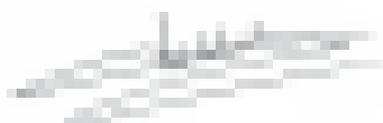
Nous attestons que le rapport du Président du Conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 27 février 2012,

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit  
Benôit Audibert

SEREG  
Denis Van Strien





# 17

# Chapitre 17

## Salariés

<b>17.1. Informations sociales</b> .....	172
<b>17.2. Participations et stock-options</b> .....	172
<b>17.3. Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de SIIC de Paris</b> .....	173

## 17.1. INFORMATIONS SOCIALES

### EFFECTIFS

	2011	2010	2009
Nombre de salariés			
Fin d'année	16	14	12
Moyen	14,65	12,63	13,47
Montant de la masse salariale (€)	1.068.227	902.665	993.390
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (€)	618.343	591.370	550.267

L'effectif de SIIC de Paris est de 16 salariés à la fin de l'exercice 2011 et de 14,7 salariés en moyenne au cours de l'exercice 2011 soit 9 femmes et 7 hommes.

Au cours de l'exercice 2011, il y a eu 2 embauches en contrats à durée déterminée et 2 embauches en contrat à durée indéterminée.

### ORGANISATION DU TEMPS DE TRAVAIL

La durée du temps de travail pour les salariés à temps plein est de 218 jours par salariés et est à 80 % pour les salariés à temps partiel.

Il n'y a pas d'intéressement ni de participation ou plan d'épargne salarial pour les salariés de SIIC de Paris.

### FORMATION

Le montant des formations a atteint 18,7 K€ en 2011 contre 2,4 K€ en 2010 et 9,0 K€ en 2009.

## 17.2. PARTICIPATIONS ET STOCK-OPTIONS

Les membres personnes physiques actuels du Conseil d'administration et les Dirigeants de la Société ne possèdent pas directement ou indirectement, de titres de capital, de créances ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital de SIIC de Paris en dehors des actions nécessaires à l'exercice du mandat d'administrateur. Les participations actuelles des Dirigeants et membres du Conseil d'administration sont détaillées au paragraphe 14.1.3. « Mandats et fonctions des administrateurs ».

Aucune opération n'a été réalisée en 2011 sur les titres de la Société par ses Dirigeants ou ses administrateurs.

Il est précisé qu'aucune action gratuite, option de souscription ou d'achat d'action, ni aucune action de performance, portant sur des actions SIIC de Paris ou l'une de ses filiales, n'a été attribuée aux administrateurs ou aux dirigeants de la Société au cours de l'exercice 2010 et de l'exercice 2011.

Aucun administrateur ou dirigeant de la Société ne possède d'action gratuite, d'option de souscription ou d'achat d'action, ni aucune action de performance, portant sur des actions SIIC de Paris ou l'une de ses filiales.

## 17.3. ACCORD PRÉVOYANT UNE PARTICIPATION DES SALARIÉS DANS LE CAPITAL DE SIIC DE PARIS

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



# 18

# Chapitre 18

## Principaux actionnaires

<b>18.1. Répartition du capital</b> .....	176
18.1.1. Opérations sur le capital .....	177
18.1.2. Déclarations de franchissement de seuil au cours des 3 derniers exercices.....	178
<b>18.2. Droits de vote des principaux actionnaires</b> .....	178
<b>18.3. Détention ou contrôle de SIIC de Paris</b> .....	179
<b>18.4. Accord pouvant entraîner un changement de contrôle</b> .....	179
18.4.1. Pacte d'actionnaires.....	179
18.4.2. Autres accords.....	180

## 18.1. RÉPARTITION DU CAPITAL

Au 31 décembre 2011, la Société, dont l'intégralité des actions ne peut être détenue que sous la forme nominative par ses porteurs, comptait un nombre total de 551 actionnaires. Compte tenu des déclarations de franchissements de seuil faites auprès de l'Autorité des marchés financiers et de la Société, les principaux actionnaires de la Société sont repris dans le tableau ci-après.

Des informations détaillées concernant l'autodétention et le programme de rachat d'actions sont disponibles au paragraphe 21.1.3. « *Autodétention* ».

**Table 51. Récapitulatif des principaux actionnaires de SIIC de Paris au cours des 3 derniers exercices**

Actionnaires	Situation au 31/12/2011			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
Groupe REALIA	25.403.770	59,68 %	59,72 %	25.427.228	59,74 %	59,74 %	22.980.328	84,28 %	84,83 %
Société Foncière Lyonnaise (SFL)	12.769.538	30,00 %	30,02 %	12.769.538	30,00 %	30,00 %	0	0,00 %	0,00 %
2.201 SLU	1.400.000	3,29 %	3,29 %	1.400.000	3,29 %	3,29 %	1.398.350	5,13 %	5,16 %
Garber Invest-ment BV	1.394.560	3,28 %	3,28 %	1.394.560	3,28 %	3,28 %	1.396.210	5,12 %	5,15 %
Marlolan SL	976.210	2,29 %	2,29 %	976.210	2,29 %	2,29 %	976.210	3,58 %	3,60 %
FCP Valfrance	265.000	0,62 %	0,62 %	260.435	0,61 %	0,61 %	na	na	na
<b>Total</b>	<b>42.209.078</b>	<b>99,16 %</b>	<b>99,16 %</b>	<b>41.967.104</b>	<b>98,60 %</b>	<b>98,60 %</b>	<b>26.331.098</b>	<b>96,57 %</b>	<b>97,20 %</b>
Auto-détention	25.839	0,06 %	0,00 %	0	0,00 %	0,00 %	177.550	0,65 %	0,00 %
Administrateurs (hors 2.201 SLU)	313	0,00 %	0,00 %	321	0,00 %	0,00 %	410	0,00 %	0,00 %
Flottant	329.900	0,78 %	0,78 %	597.505	1,40 %	1,40 %	757.882	2,78 %	2,80 %
<b>Total</b>	<b>42.565.130</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>42.565.130</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>27.266.940</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

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



24, place  
Vendôme

## 18.1.1. OPÉRATIONS SUR LE CAPITAL

### MOUVEMENTS SIGNIFICATIFS DES TROIS DERNIÈRES ANNÉES

#### EXERCICE 2011

Au cours de l'exercice 2011, aucun mouvement significatif n'a modifié la répartition de l'actionnariat de SIIC de Paris.

#### EXERCICE 2010

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

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

#### EXERCICE 2009

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

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

## 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 52. Déclarations de franchissement de seuils au capital de SIIC de Paris  
au cours des 3 derniers exercices**

N° AMF	Date de déclaration	Date effective	Déclaration d'intention	Type de franchissement	Seuil	Type de transaction	Société concernée	Nombre d'actions	% du capital
211C0322	16/03/2011	27/12/2010	non	Franchissement à la baisse	5 %	Rémunération d'un apport d'actifs	Garber Investments, B.V.	1.394.560	3,28 %
211C0276	07/03/2011	27/12/2010	non	Franchissement à la baisse	5 %	Rémunération d'un apport d'actifs	Dos Mil Doscientos Uno, S.L.U	1.400.00	3,29 %
210C1341	29/12/2010	28/12/2010	non	Franchissement à la baisse	2/3	Rémunération d'un apport d'actifs	SIIC de Paris	25.426.796	59,74 %
210C1330	27/12/2010	27/12/2010	oui	Franchissement à la hausse	5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %	Rémunération d'un apport d'actifs	Société Foncière Lyonnaise (SFL)	12.769.538	29,99 %
209C1222	01/10/2009	01/10/2009	non	Franchissement à la baisse	5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 1/3, 50 %, 2/3	Reclassement interne	Fomento de Construcciones y Contratas SA (FCC)		0,00 %

## 18.2. DROITS DE VOTE DES PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

Il n'existe pas de droits de vote double. Les droits de vote sont identiques pour chacun des actionnaires de SIIC de Paris. Les principaux actionnaires de SIIC de Paris, ne disposent pas de droits de vote différents.

## 18.3. DÉTENTION OU CONTRÔLE DE SIIC DE PARIS

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

### 18.4.1. PACTE D'ACTIONNAIRES

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

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

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

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

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

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

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

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

Les principales dispositions de ces pactes consistent à maintenir la participation des deux actionnaires minoritaires, Dos Mil Doscientos Uno et Garber Investments B.V. au moins égale à 5 % par le biais d'un mécanisme anti-dilution exerçable par voie de promesses d'achat et de promesses de vente en cas d'augmentation de capital de la Société.

Les engagements pris au titre des pactes ont pris fin au 31 décembre 2008. Ainsi, à la date d'établissement du présent document de référence, il n'existe plus de pacte d'actionnaires en vigueur autre que celui liant Société Foncière Lyonnaise et la société Realia Patrimonio.

## 18.4.2. AUTRES ACCORDS

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

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

A l'exception de ce qui est décrit ci-avant, notamment quant à la description de la structure du capital et des principaux risques, développés au Chapitre 4. « *Facteurs de risque* » du présent document de référence, auxquels la Société est confrontée, il n'existe pas d'éléments particuliers susceptibles d'avoir une influence en cas d'offre publique au titre de l'article L. 225-100-3 du Code de commerce.





4-10, avenue  
de la Grande  
Armée

# 19

# Chapitre 19

## Opérations avec les apparentés

19.1. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés .....	185
--	-----



4-10, avenue  
de la Grande  
Armée

Au sens des préconisations de la norme IAS 24, les sociétés Société Foncière Lyonnaise, REALIA Patrimoine SLU et REALIA Business SA sont considérées comme parties liées. Cette dernière détient 100 % de REALIA Patrimoine SLU qui détient elle-même 59,74 % de SIIC de Paris au 31 décembre 2011.

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

- Convention de compte courant d'associés passée entre REALIA Patrimoine SLU et SIIC de Paris SA. Cette convention a été approuvée par le Conseil d'administration du 23 juillet 2007 et prévoit un taux de rémunération de Euribor 6 mois + 0,75 % l'an. Le solde de ce compte courant est nul au 31 décembre 2011.
- Contrat de prestation de services passé entre REALIA Business SA et SIIC de Paris SA. Cette convention, approuvée par le Conseil d'administration de SIIC de Paris du 11 avril 2008, prévoit la définition et la rémunération des prestations assumées pour le compte de SIIC de Paris par les collaborateurs de REALIA Business en matière immobilière, stratégique, financière et juridique. Au titre de cette convention, SIIC de Paris a versé à REALIA Business 470 K€ sur l'exercice 2011.
- Convention de prêt passée entre REALIA Patrimoine SLU et SIIC de Paris SA. Cette convention, approuvée par le Conseil d'administration de SIIC de Paris du 17 décembre 2010, prévoit un taux de rémunération de Euribor 6 mois + 2 % l'an. Au 31 décembre 2010, le montant de ce prêt s'élevait à 6,6 millions d'euros, celui-ci a été totalement remboursé en janvier 2011. SIIC de Paris a versé à Realia Patrimoine 15 K€ d'intérêts au titre de l'exercice 2011.
- Prestations de gestion d'immeuble effectuées pour le compte de SIIC de Paris SA par la société Locaparis, filiale à 100 % de la Société Foncière Lyonnaise. Au cours de l'exercice 2011, la société Locaparis a facturé des honoraires à SIIC de Paris SA pour un montant de 51 K€ hors taxes.

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

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

**SEREG**  
140 rue du Faubourg Saint Honoré  
75008 Paris

**Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011**

Aux Actionnaires,  
**SIIC de Paris SA**  
24, Place Vendôme  
75001 Paris

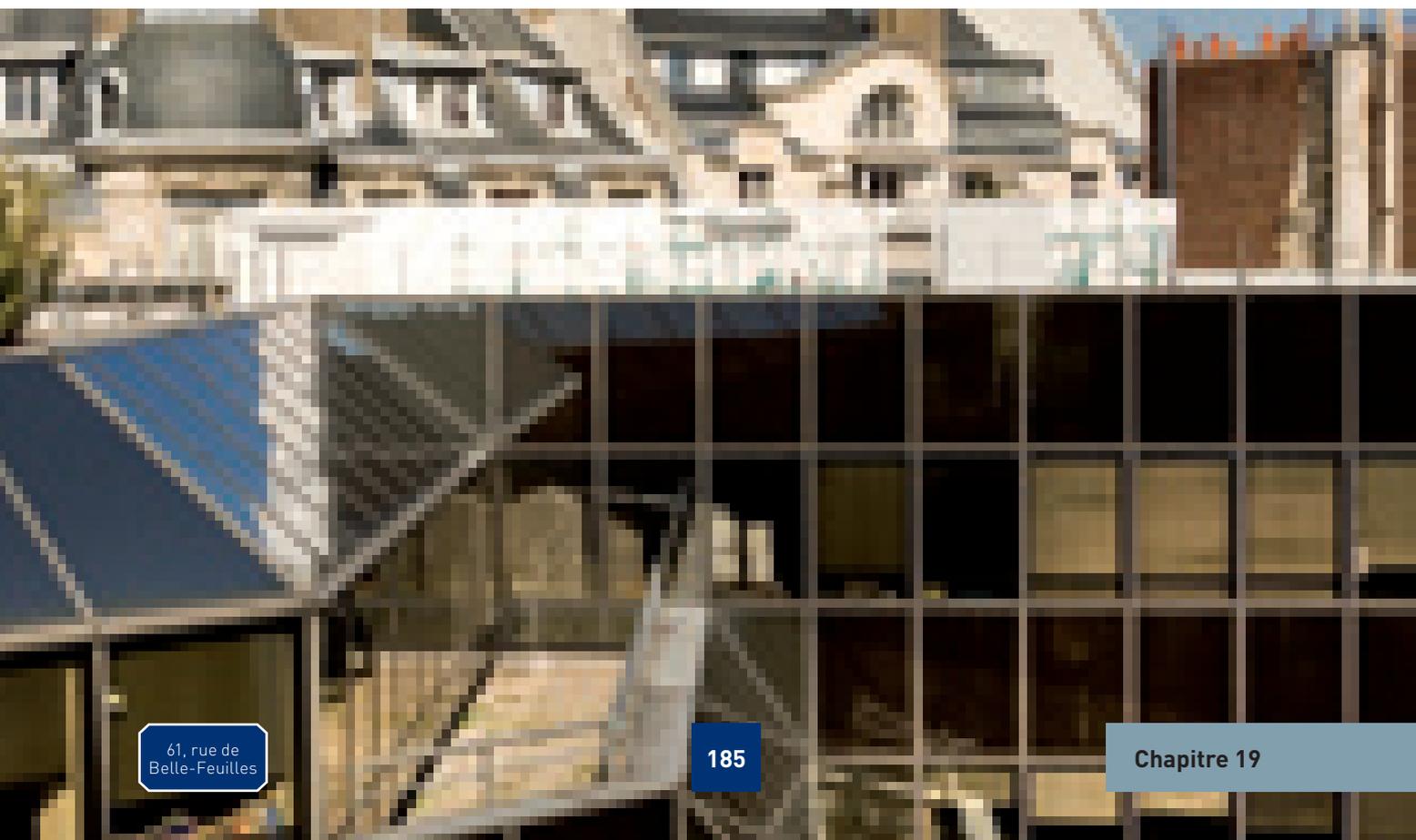
Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaires aux comptes de 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 :

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

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

#### **I. CONTRAT DE PRÊT AVEC LA SOCIÉTÉ SIIC DE PARIS 8<sup>ÈME</sup> SA**

##### **Nature et modalités :**

Vos conseils d'administration, réunis en date du 21 juin 2010 et du 17 décembre 2010, ont autorisé le contrat de prêt d'un montant de 10.000.000 € et son avenant d'un montant supplémentaire de 7.000.000 € entre SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> SA et SIIC de Paris SA. Ce contrat prévoit que le prêt effectué par SIIC de Paris SA à sa filiale portera intérêts au taux Euribor 3 mois augmenté d'une marge de 2,25 %.

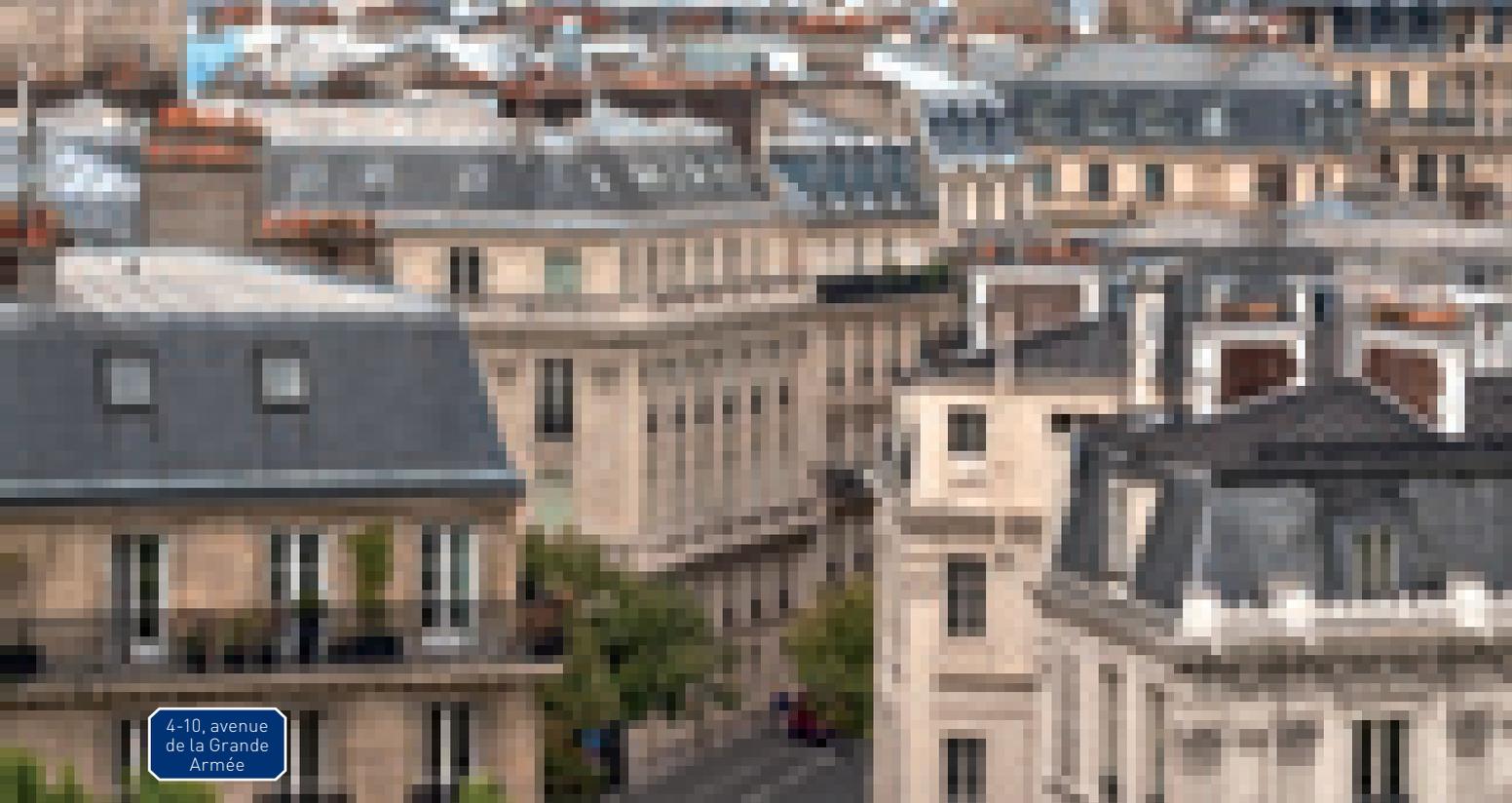
Le montant du prêt reçu par SIIC de Paris SA de la part de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> SA ressort à 10 000 000 € au 31 décembre 2011 suite au remboursement de 7 000 000 € le 30 juin 2011. Le montant des intérêts versés par SIIC de Paris SA au titre de l'exercice 2011 dans le cadre de ce contrat s'est élevé à 473 382,97 €.

#### **II. CONTRAT DE PRÊT AVEC LA SOCIÉTÉ REALIA PATRIMONIO SLU**

##### **Nature et modalités :**

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

Le montant du prêt reçu par SIIC de Paris SA de la part de REALIA PATRIMONIO SLU est nul au 31 décembre 2011 suite au remboursement du prêt au cours du premier semestre 2011. Le montant des intérêts versés par SIIC de Paris SA au titre de l'exercice 2011 dans le cadre de cette convention s'est élevé à 14 895,83 €.



4-10, avenue  
de la Grande  
Armée

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

#### **Nature et modalités :**

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

Au titre de l'exercice 2011, SIIC de Paris SA a facturé un montant de 533 000 € dans le cadre de cette convention de prestation de services.

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

#### **Nature et modalités :**

Votre conseil d'administration, réuni en date du 11 avril 2007, a autorisé la conclusion d'un contrat de prêt entre Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid et SIIC de Paris SA. Ce contrat prévoit la mise à disposition d'un financement de 545 000 000 € consenti pour une durée de 10 ans, dont 180 000 000 € sous la forme d'une ligne de crédit à long terme. Ce prêt porte intérêt au taux Euribor 1 mois augmenté d'une marge fixe de 0,75%.

Au 31 décembre 2011, le montant du prêt restant à rembourser s'élève à 491 360 000 €. Le montant des intérêts versés par SIIC de Paris SA en 2011 s'est élevé à 10 370 246 €.

#### **B) Sans exécution au cours de l'exercice écoulé**

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

#### I. CONTRAT DE COMPTE COURANT AVEC LA SOCIÉTÉ REALIA PATRIMONIO SLU

##### **Nature et modalités :**

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

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

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

### Nature et modalités :

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

Le montant des avances en compte courant reçues par SIIC de Paris SA de la part de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> SA est soldé au 31 décembre 2011.

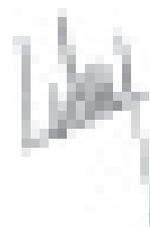
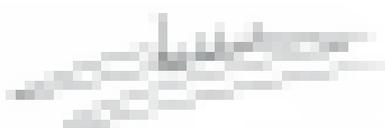
Cette convention n'a pas donné lieu à exécution sur la période.

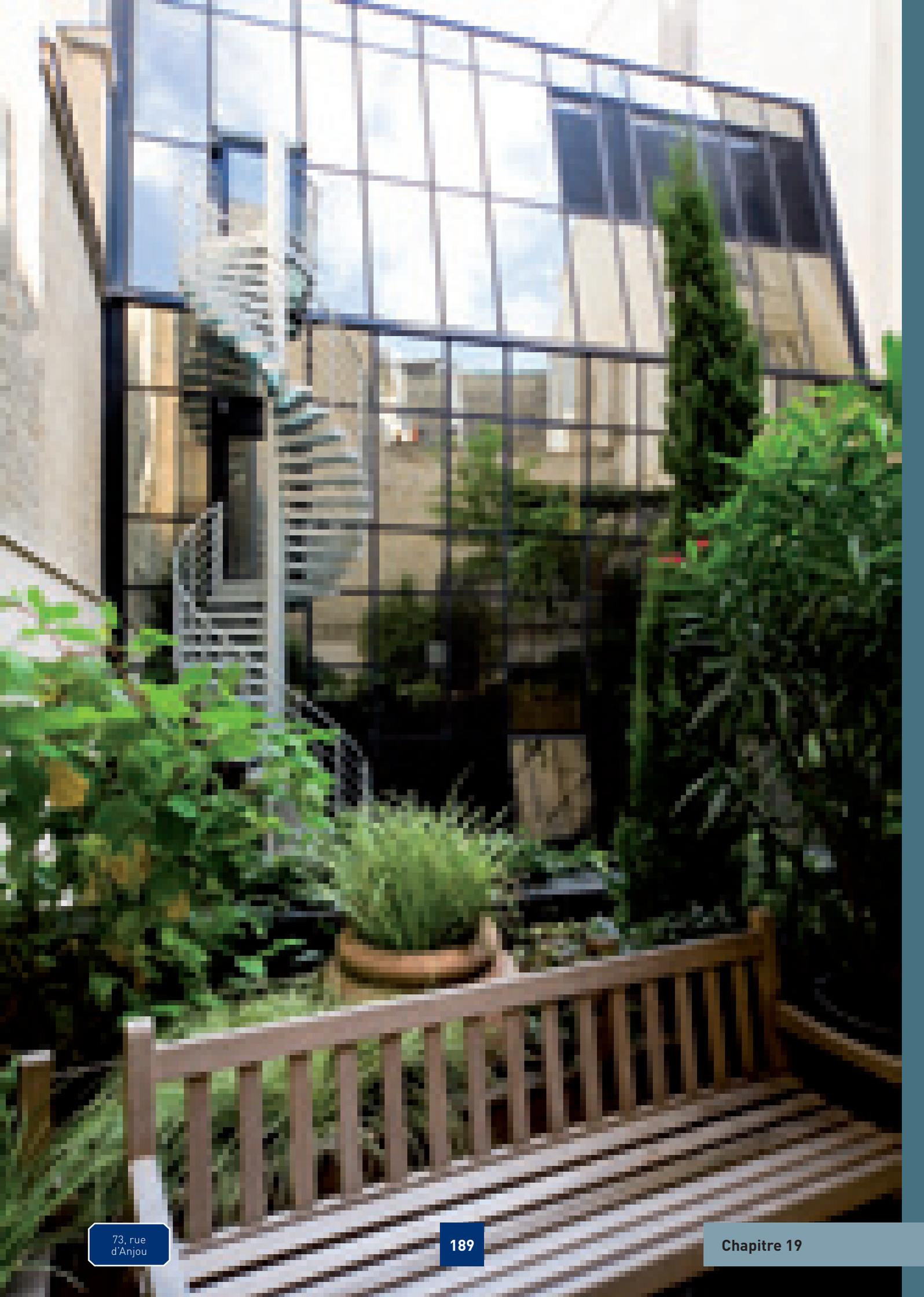
Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 20 février 2012

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit  
Benoît Audibert

SEREG  
Denis Van Strien





# 20

# Chapitre 20

## Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur

<b>20.1. Informations financières historiques</b>	
<b>- Bilan et comptes annuels sociaux</b> .....	192
20.1.1. Bilan.....	192
20.1.2. Comptes annuels sociaux.....	194
20.1.3. Règles et méthodes comptables, annexes et notes explicatives.....	195
<b>20.2. Informations financières proforma</b> .....	215
<b>20.3. Etats financiers consolidés</b> .....	215
20.3.1. Bilan consolidé.....	215
20.3.2. Comptes annuels consolidés.....	217
20.3.3. Tableau des flux de trésorerie.....	219
20.3.4. Règles et méthodes comptables, annexes et notes explicatives.....	220
<b>20.4. Vérification des informations financières historiques annuelles</b> .....	248
20.4.1. Comptes sociaux.....	248
20.4.2. Comptes consolidés.....	250
<b>20.5. Date des dernières informations financières</b> .....	252
<b>20.6. Informations financières intermédiaires et autres</b> .....	252
<b>20.7. Politique de distribution des dividendes</b> .....	252
20.7.1. Affectation du résultat.....	252
20.7.2. Distribution des 5 derniers exercices.....	253
<b>20.8. Procédures judiciaires et d'arbitrage</b> .....	253
<b>20.9. Changements significatifs de la situation financière ou commerciale</b> .....	253

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

### 20.1.1. BILAN

Table 53. SIIC de Paris – Bilan actif		
<i>(en milliers d'euros)</i>		
	31/12/2011	31/12/2011
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>1 125 276</b>	<b>1 137 268</b>
Immobilisations d'exploitation	1 442	1 338
Immobilisations corporelles	1 123 835	1 135 930
<i>Immobilisations de location simple</i>	<i>1 073 873</i>	<i>1 089 165</i>
Immobilisations	977 386	996 623
Immobilisations en cours	67 623	63 580
Parts et prêts dans des SCI	23 938	23 938
Comptes Courants SCI	4 926	5 023
<i>Immobilisations financières</i>	<i>49 962</i>	<i>46 765</i>
Titres de participation	49 935	46 738
Autres immobilisations financières	27	27
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>38 964</b>	<b>43 850</b>
Avances et acomptes	1 474	1 084
Créances d'exploitation	21 002	20 495
<i>Créances de location simple</i>	<i>18 438</i>	<i>16 078</i>
Créances de location simple	18 010	15 628
Créances douteuses	427	450
<i>Débiteurs divers</i>	<i>2 564</i>	<i>4 418</i>
Etat	344	568
Autres créances diverses	2 220	3 850
Valeurs mobilières de placement	-	-
Disponibilités	12 248	17 810
Actions propres	362	-
Charges constatées d'avance	584	568
Charges à répartir sur plusieurs exercices	3 294	3 893
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>1 164 240</b>	<b>1 181 119</b>

**Table 54. SIIC de Paris – Bilan passif**

*(en milliers d'euros)*

	31/12/2011	31/12/2011
<b>FONDS PROPRES (y compris résultat)</b>	<b>629 874</b>	<b>608 198</b>
Capital	68 104	68 104
Primes d'émission, de fusion, d'apport	420 802	420 957
Réserves	115 899	115 730
Réserve légale	3 293	3 124
Réserves réglementées	797	797
Réserves générales	111 809	111 809
Report à nouveau	1 536	34
Sous Total Fonds propres hors résultat	606 341	604 825
Acompte sur dividendes	-14 046	-
Résultat de l'exercice en cours	37 580	3 373
Provisions réglementées	1	0
Provisions pour risques et charges	4 260	4 220
Provisions pour charges	4 260	4 220
<b>Dettes et comptes de régularisation</b>	<b>530 105</b>	<b>568 700</b>
Dettes	513 683	552 174
Emprunts et dettes financières	491 360	504 640
Dépôts de garantie	5 586	5 813
Dettes fournisseurs	1 518	2 720
Dettes sur immobilisations	1 330	3 525
Dettes fiscales et sociales	3 661	9 972
Dettes d'Exit Tax	-	1 812
Autres dettes	132	82
Comptes courants	-	-
Dettes avec entreprises liées	10 097	23 609
Comptes de régularisation	16 422	16 526
Produits constatés d'avance	16 422	16 526
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>1 164 240</b>	<b>1 181 119</b>

## 20.1.2. COMPTES ANNUELS SOCIAUX

Table 55. SIIC de Paris – Compte de résultat

<i>(en milliers d'euros)</i>		
	31/12/2011	31/12/2011
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>80 718</b>	<b>66 375</b>
<b>Produits sur opérations de location simple</b>	<b>80 146</b>	<b>65 786</b>
Loyers nets	61 643	50 904
Charges refacturées	9 531	7 107
Résultats bénéficiaires des SCI	1 926	1 668
Autres produits	320	5
Reprises de provisions sur actif	6 446	5 114
Reprises de provisions sur créances	280	989
Reprises de provisions pour risques et charges de location simple	-	-
<b>Autres reprises de provisions pour risques et charges</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Autres produits d'exploitation</b>	<b>572</b>	<b>589</b>
Management fees SIIC de Paris 8 <sup>ème</sup>	533	545
Jetons de présence	5	5
Autres produits	34	39
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>35 341</b>	<b>31 470</b>
<b>Charges sur opérations de location simple</b>	<b>30 268</b>	<b>26 522</b>
Charges refacturables	9 600	7 127
Charges non refacturables	5 632	2 233
Autres charges	703	964
Charges sur créances douteuses	180	2 851
Dotations aux amortissements et provisions	14 154	13 347
<b>Autres dotations de provisions pour risques et charges</b>		<b>400</b>
<b>Charges générales d'exploitation</b>	<b>5 073</b>	<b>4 548</b>
Frais de personnel	1 687	1 494
Autres frais administratifs	1 513	1 293
Impôts, taxes et versements assimilés	276	244
Dotations aux amortissements et provisions	994	910
Management fees versés	490	502
Autres charges d'exploitation	113	105
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>45 377</b>	<b>34 905</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>3 246</b>	<b>936</b>
Intérêts & produits assimilés	75	44
Produits nets sur cessions de VMP	180	72
Dividendes reçus	2 991	820
<b>CHARGES FINANCIERES</b>	<b>21 387</b>	<b>21 350</b>
Intérêts & charges assimilées	10 877	9 402
Intérêts et charges sur instruments financiers (swaps et caps)	10 475	11 948
Charges nettes sur cession de titres	1	
Autres charges financières	35	
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-18 141</b>	<b>-20 415</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>24 517</b>	<b>6 017</b>
Produits de cessions d'immeubles de placement	24 517	5 234
Produits de cessions de titres de participation		733
Autres produits exceptionnels		49
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>14 069</b>	<b>7 844</b>
Dotations aux provisions pour risques fiscaux	13	4 220
Charges sur cessions d'immeubles de placement	14 043	2 509
Charges sur cessions des bien d'exploitation	10	
Charges sur cessions de titres de participation		765
Autres charges exceptionnelles	3	350
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>10 448</b>	<b>-1 828</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>37 684</b>	<b>12 662</b>
Impôt sur les bénéfices	105	9 289
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE</b>	<b>37 580</b>	<b>3 373</b>

### 20.1.3. RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES, ANNEXES ET NOTES EXPLICATIVES

Cette annexe comporte les éléments d'informations complémentaires au bilan et au compte de résultat sociaux de la société anonyme SIIC de Paris, de la période allant du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2011. Celle-ci fait partie intégrante des comptes arrêtés par le Conseil d'administration.

A la clôture de l'exercice, le capital social de SIIC de Paris est constitué de 42.565.130 actions de 1,60 euros de nominal, soit un montant entièrement libéré de 68.104.208 Euros.

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

- Total du bilan	1.164.240 K€
- Chiffre d'affaires	73.420 K€
- Résultat net comptable	37.580 K€

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

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

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

La Société SIIC de Paris SA est la société consolidante du Groupe SIIC de Paris qui établit des comptes consolidés au 31 décembre 2011.

La société SIIC de Paris est consolidée par intégration globale dans les comptes de REALIA Patrimonio SL Unipersonal qui établit des comptes au 31 décembre 2011.

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

##### A. 1. RETOUR DANS LE RÉGIME FISCAL DES SOCIÉTÉS D'INVESTISSEMENT IMMOBILIERS COTÉES

La nouvelle répartition de l'actionnariat de SIIC de Paris, avec l'entrée au capital de Société Foncière Lyonnaise le 27 décembre 2010 et la dilution de REALIA, a permis à SIIC de Paris de bénéficier de nouveau du régime SIIC, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011.

Après la suspension du régime SIIC pour l'exercice 2010, le retour dans le régime SIIC a donné lieu au paiement d'une taxe de sortie, pour un montant de 1.812 K€, calculée sur la base de plus-values latentes acquises durant la période de suspension.

##### A. 2. ACQUISITION DE TITRES DE PARTICIPATION DE SIIC DE PARIS 8<sup>ÈME</sup>

Le 4 mai 2011, SIIC de Paris a conclu un accord avec la société ODDO portant sur l'acquisition de 284.481 actions de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> sur la base d'un prix moyen compris entre 11.23 € et 11.24 € par action, soit un montant total de la transaction de 3.197 K€. A l'issue de cette transaction, SIIC de Paris a porté sa participation au capital de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> de 87 % à 90.64 %.

##### A. 3. DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

L'Assemblée générale des actionnaires de la société SIIC de Paris SA du 10 mai 2011, a approuvé la proposition du Conseil d'administration du 23 février 2011 et décidé du versement d'un dividende au titre de l'exercice 2010 de 0.04€ par action, soit 1.703 K€ mis en paiement le 20 mai 2011.

Par ailleurs, le Conseil d'administration du 10 mai 2011 a décidé le versement d'un acompte sur dividende de 0,33 € par action sur la base du résultat au 30 avril 2011, soit 14.046 K€. L'acompte sur dividende a été mis en paiement le 20 juin 2011.

#### A. 4. CESSIONS D'IMMEUBLES INTERVENUES EN 2011

SIIC de Paris a procédé, au cours de l'exercice 2011, à la cession de divers actifs non stratégiques pour un montant total de 24.517 K€, dégageant une plus-value globale de 10.741 K€. Ce dernier montant a été comptabilisé au poste « plus-values sur cessions d'immeubles de placement » du compte de résultat.

Le 29 mars 2011, un immeuble de bureaux indépendant de 2.563 m<sup>2</sup> situé au 92 avenue Wagram dans le 17<sup>ème</sup> arrondissement a été cédé pour 21.757 K€ net vendeur. La plus-value ainsi générée s'élève à 9.161 K€.

Le 6 juillet 2011, SIIC de Paris a cédé un étage de l'immeuble détenu en copropriété du 63 bis boulevard Bessières, pour une superficie totale de 477 m<sup>2</sup>. La vente a également porté sur 18 emplacements de parking. Le montant net vendeur s'est établi à 2.220 K€ et la plus-value de cession réalisée à 1.428 K€.

De plus, SIIC de Paris a finalisé la vente à la découpe des lots résidentiels qu'elle possédait dans un immeuble détenu en copropriété situé 118-130 avenue Jean Jaurès à Paris 19<sup>ème</sup>. Ainsi, en 2011, elle a procédé à la cession de 1 appartement, 1 cave et 7 parkings pour un chiffre d'affaires global de 272 K€, ce qui a dégagé une plus-value dans les comptes de 152K€.

#### A. 5. OPÉRATION DE DÉVELOPPEMENT LES MIROIRS

L'opération de restructuration engagée en 2011 sur l'immeuble Les Miroirs situé à Courbevoie devrait permettre d'obtenir la certification environnementale Bâtiment Basse Consommation (BBC). La stratégie de labellisation retenue pour cet immeuble a pour but de rendre le bâtiment performant et conforme aux attentes du marché, ce qui devrait réduire les délais de commercialisation.

#### A. 6. OPÉRATION DE DÉVELOPPEMENT 163 MALESHERBES

Le projet de restructuration d'un immeuble situé au 163 boulevard Malesherbes a débuté au cours de l'exercice 2011. Le permis de construire a été obtenu ; il est purgé de tout recours.

#### A. 7. TRAVAUX DE RÉAMÉNAGEMENT AU 2 RUE DU QUATRE SEPTEMBRE

SIIC de Paris a réalisé des travaux de rénovation portant sur l'aménagement intérieur de l'immeuble situé au 2 rue du Quatre Septembre dans le 2<sup>ème</sup> arrondissement, pour un montant global de 1.468 K€. Au cours du quatrième trimestre, les travaux ont été achevés, ce qui a permis d'engager le processus de commercialisation de l'immeuble.

#### A. 8. TRAVAUX DE RÉAMÉNAGEMENT AU 8 RUE LAVOISIER

Le projet de rénovation de l'immeuble situé au 8 rue Lavoisier à Paris 8<sup>ème</sup> a été initié au cours de l'exercice 2011. La réalisation des travaux va débuter courant janvier 2012 pour une date d'achèvement au deuxième trimestre 2012.

### 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.

#### B. 1. IMMOBILISATIONS D'EXPLOITATION

Les immobilisations d'exploitation sont enregistrées à leur valeur d'acquisition : prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition. Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée de vie prévue soit 3 ans pour le matériel informatique, 5 ans pour le matériel de transport, 9 ans pour le matériel et mobilier de bureau et 25 ans pour les agencements de bureau. Les logiciels informatiques sont amortis selon le cas en 1 année ou en 3 ans.

## B. 2. IMMEUBLES DE PLACEMENT

### — Valeur brute des immobilisations

La valeur brute des immobilisations comprend l'ensemble des éléments constitutifs du prix de revient. Les frais financiers courus pendant la période de construction sont, quant à eux, comptabilisés en charges de l'exercice auquel ils se rapportent.

Les immobilisations corporelles comprennent :

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

### — Traitement des frais d'acquisition

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

### — Traitement des frais financiers

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

### — Amortissement des constructions

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

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

	Durée d'amortissement
Gros œuvre	50 ans à 90 ans selon la nature de l'immeuble
Façades & couverture	35 ans
Installations techniques	25 ans
Ravalement	15 ans
Agencements	9 ans

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

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

### — Provisions pour gros entretien

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

### — Dépréciations

A chaque arrêté, la Direction Financière apprécie pour chacun des actifs s'il existe un indice de perte de valeur en comparant sa valeur déterminée par un expert indépendant, CB Richard Ellis, selon la méthode Hardcore Capitalization, à la valeur nette comptable.

Dès lors qu'un indice de perte de valeur est détecté, l'évaluateur indépendant mène une analyse complémentaire sur la base d'un modèle DCF (discounted cash-flow).

Lorsque la valeur DCF est inférieure à la valeur nette comptable, une provision pour dépréciation est alors constatée sur cette base.

Les dépréciations, qui constatent la baisse non définitive et non irréversible de l'évaluation de certains immeubles patrimoniaux par rapport à leur valeur comptable, s'inscrivent à l'actif, en diminution de cette dernière, sous la rubrique « Dépréciation sur Actifs ».

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

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

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

SIIC de Paris peut être amenée, à titre accessoire, à détenir des titres de placement. Ces titres à revenu variable sont inscrits à leur prix de revient ; une provision pour dépréciation est enregistrée lorsque la valeur de marché des titres cotés ou la valeur probable de négociation des titres non cotés est inférieure à leur valeur comptable.

### B. 4. CRÉANCES

#### — Créances de location simple

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

Les créances de location simple sont comptabilisées selon les caractéristiques du bail : les remises commerciales sont constatées dès leur survenance.

#### — 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

### C. 1. RÉGIME SIIC :

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

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

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

Le secteur taxable comprend toutes les autres opérations.

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

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

Dans le cadre de ce nouveau statut, SIIC de Paris n'a pas souhaité bénéficier 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 1er janvier 2007, prévoyait également, que le capital des SIIC ne pouvait être détenu à plus de 60 % par un ou plusieurs actionnaires agissant de concert.

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

Le Conseil d'administration de Realia Patrimonio SLU, lors de 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<sup>ème</sup> par voie de conséquence, une suspension du régime SIIC 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, elle a recouvré le statut SIIC à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011.

#### — Prélèvement de 20 % :

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

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

En revanche, du fait que la Société SIIC de Paris n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés, sa filiale SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> n'est pas autorisée à lui verser un dividende en franchise du prélèvement de 20%.

Lors de l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> du 04 mai 2009, il a été décidé de la modification des statuts de la société aux fins d'introduire la notion d'actionnaire à prélèvement. Cette modification a pour conséquence la prise en charge par SIIC de Paris du coût lié au prélèvement de 20 % à acquitter lors des distributions de dividendes par SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>. Ainsi, d'ores et déjà, lors de la distribution de l'acompte sur dividende du 23 décembre 2009, SIIC de Paris, actionnaire à 87.8 % de la Société, avait supporté la charge dudit prélèvement. Toutefois, dans la mesure où SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> a été soumise à l'impôt sur les sociétés au taux du droit commun en 2010, les dividendes versés en 2011 n'ont pas fait l'objet du prélèvement de 20 %.

## D. NOTES SUR LE BILAN - ACTIF

### D. 1. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les tableaux d'évolution des immobilisations se trouvent en Notes 1.1, 1.2, 2 et 3.

#### — Immobilisations d'exploitation :

Les immobilisations d'exploitation ou immobilisations propres sont constituées des agencements immobiliers, du matériel de bureau, des matériels informatiques, du mobilier utilisés dans le cadre de l'exercice des activités de la société. Le montant brut au 31 décembre 2011 s'élève à 2.584 K€. Les principales variations de l'exercice s'expliquent par la mise en œuvre de progiciels de gestion.

#### — 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 immobilisations en cours portant sur les immeubles en cours de rénovation ou restructuration, des concessions de parkings et des parts et prêts dans les SCI. Le montant brut de ces immobilisations s'élève à 1.208.562 K€.

Les mouvements significatifs résultent des opérations décrites dans le paragraphe des « Faits significatifs de l'exercice ». Il est à noter que la principale augmentation du poste immobilisation en cours porte sur le projet de rénovation de l'immeuble Les Miroirs, le montant de l'investissement au 31 décembre 2011 s'élève à 3.687 K€.

Au cours de l'exercice 2011, trois immeubles ont vu leur valeur recouvrable augmenter ; ainsi, une reprise nette de provisions pour dépréciation d'actifs a été constatée dans les comptes pour 6.446 K€. Cette reprise de provisions pour dépréciation a été affectée pour 3.858 K€ au composant « Terrain » et 2.588 K€ au composant « Gros Œuvre ». Au 31 décembre 2011, la dépréciation totale constatée dans les comptes annuels s'élève à 41.832 K€.

Ces dépréciations, qui constatent la baisse non définitive et non irréversible de l'évaluation de certains immeubles patrimoniaux par rapport à leur valeur comptable, s'inscrivent à l'actif, en diminution de cette dernière, sous la rubrique « Dotation aux provisions pour dépréciation d'actifs ».

#### D. 2. IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Au 31 décembre 2011, les immobilisations financières s'élèvent à 49.935 K€ et sont constituées uniquement des titres SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>. En 2011 SIIC de Paris a acquis 284.481 actions de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> pour un montant total de 3.197 K€, comme indiqué dans le paragraphe A-2 des faits significatifs de l'exercice.

Pour information, la valeur boursière des titres SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> détenus par SIIC de Paris s'élève à 94.723 K€ au 31 décembre 2011.

#### D. 3. CRÉANCES – AVANCES ET ACOMPTES

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

##### — Créances de location simple :

Les créances clients pour 18.010 K€ concernent essentiellement les loyers du 1<sup>er</sup> trimestre 2012.

Le montant brut de créances douteuses de 2.570 K€ constatée en fin d'exercice fait s'établir le taux d'impayés de l'exercice à 3,01 %. Ce montant est provisionné à hauteur de 2.142 K€ soit l'équivalent du montant hors taxes de ces créances. Au 31 décembre 2010, le taux d'impayés s'établissait à 4,64 %. La principale provision est liée pour l'essentiel à un litige opposant la Société à l'ancien locataire de l'immeuble situé 2 rue du 4 Septembre, cette provision a très peu évolué en 2011.

##### — Autres créances :

Les créances sur l'état de 344 K€ concernent pour 194 K€ la TVA et pour 150 K€ le versement d'acompte sur l'impôt sur les sociétés au titre de l'année 2011.

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

##### — Avances et acomptes :

Les avances et acomptes, dont le total s'élève à 1.474 K€, sont essentiellement constitués des avances sur marchés de travaux consenties aux gestionnaires techniques des immeubles sous mandat. Les dits travaux figuraient au plan pluriannuel voté en début d'exercice et concernent essentiellement les mises à niveau et l'entretien général des installations techniques, ainsi que les rénovations des locaux lors des départs de locataires.

#### D. 4. VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

Au 31 décembre 2011, SIIC de Paris a procédé à la cession de l'intégralité des VMP détenues en portefeuille afin d'en externaliser la plus-value. Ainsi, celle enregistrée sur les VMP au titre de l'exercice s'élève à 180 K€.

## D. 5. ACTIONS PROPRES

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

Comme décrit au paragraphe A - 3 des faits significatifs de l'exercice, l'Assemblée générale ordinaire du 10 mai 2011, a autorisé le Conseil d'administration, pour une durée de 18 mois, à opérer en Bourse sur les actions de la Société ; ainsi, le 14 septembre 2011, la Société confie à Cheuvreux, en vue de l'animation du cours du titre, un contrat de liquidité ; au cours de la période, SIIC de Paris a procédé à l'achat de 27,318 titres pour un montant de 420 K€ et à la vente de 149 de ces mêmes titres pour un montant 23 K€.

Au 31 décembre 2011, les moyens alloués au contrat de liquidité s'élèvent à 25,839 titres et 403 K€ de trésorerie. SIIC de Paris, à cette date, a constaté une provision pour dépréciation d'actions propres d'un montant de 35 K€.

## D. 6. CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES

Les charges à répartir sont constituées exclusivement de frais d'émission d'emprunts pour un montant de 5.995 K€, constatés lors de la mise en place du prêt de 545 M€ consenti par un pool bancaire dont Bankia, nouvelle dénomination de Caja Madrid, est le chef de file. L'amortissement est calculé sur la durée totale du prêt soit 10 ans et s'élève à 2.701 K€ en fin d'exercice.

## E. NOTES SUR LE BILAN - PASSIF

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

#### — Capital social :

Le capital social est composé de 42.565.130 actions d'une valeur nominale de 1,60 €, conférant toutes les mêmes droits sociaux.

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

#### — Bénéfice par action – Dilution :

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

#### — Capitaux propres :

Le tableau de variation des capitaux propres est présenté en Note 13. La situation nette à la clôture s'établit à 643.921 K€ contre 608.198 K€ à l'ouverture. Le reliquat des frais d'augmentation de capital de décembre 2010 a été déduit de la prime d'émission.

L'Assemblée générale du 10 mai 2011 a décidé de distribuer un dividende de 0,04 € par action versé le 20 mai 2011. Le solde du bénéfice distribuable a été affecté au poste de report à nouveau par la même assemblée et s'élève à 1.536 K€.

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

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

La dotation aux provisions pour pénalités et amendes fiscales pour 4.233 K€, est constituée des sommes notifiées, au titre de l'exercice 2007 et 2008, par l'administration fiscale, suite à la vérification de comptabilité intervenue au cours de l'année 2010. La notification correspondante à l'année 2007 a été reçue le 08 décembre 2010 et celle qui notifie l'année 2008 a été reçue le 07 novembre 2011. La Société rejette le fondement des sommes redressées et les éléments de contestation de ces montants ont été adressés à la Direction du Contrôle Fiscal IDF-Est.

### E. 3. EMPRUNTS ET AUTRES DETTES

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

La dette concerne le prêt long terme de 545 M€ consenti par Bankia, nouvelle dénomination de Caja Madrid. En 2011, ce prêt a été amorti pour un montant de 13.280 K€, selon le plan d'amortissement du contrat du 27 avril 2007. Le solde dudit emprunt s'élève à 491.360 K€ au 31 décembre 2011.

Le prêt de 17 M€ consenti par SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>, présenté en Note 10, a été remboursé sur l'exercice 2011 pour un montant de 7 M€. Le remboursement du solde de 10 M€ est prévu le 30 juin 2013.

Les tableaux concernant les dettes diverses et que les dettes fiscales et sociales sont présentées en Note 11. La dette fiscale de 3.661 K€ correspond principalement à la TVA sur les loyers du premier trimestre 2012 pour un montant de 2.767 K€, à la dette d'IS 2011 pour 105 K€ et aux dettes sociales pour un total de 651 K€.

Le montant des dépôts de garantie reçus au titre des locations simples est de 5.586 K€, l'échéancier figurant en Note 8.

A l'exception des emprunts, des dettes financières et des dépôts de garantie, toutes les autres dettes ont une échéance inférieure à 1 an.

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

Les produits constatés d'avance de 16.422 K€ présentés en Note 6, sont constitués exclusivement de loyers facturés en 2011 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 73.420 K€ est constitué essentiellement des loyers et des provisions sur charges sur opérations de location simple. Il est à comparer au montant de 60.672 K€ de chiffre d'affaires constaté en 2010. Il en résulte une hausse de l'ordre de 21,01 %, liée à la facturation de loyers et refacturation de charges locatives de l'immeuble situé au 12 Cours Michelet à Courbevoie, ainsi qu'à la fin de la franchise de loyers et charges locatives refacturables consenties au locataire de l'immeuble situé au 8 rue François Ory à Montrouge.

Les charges sur opérations de location simple, hors dotation aux amortissements et aux provisions pour dépréciation, sont en hausse de 54.34 % sur l'exercice, cela étant principalement dû à l'entrée dans le patrimoine de SIIC de Paris des deux immeubles, situés au 12 Cours Michelet à Puteaux, loué à la COFACE et au 12 avenue d'Alsace à Courbevoie en restructuration sur 2011, apportés par Société Foncière Lyonnaise. Les charges locatives refacturables et non refacturables augmentent de 5.871 K€. Par ailleurs, la mise en exploitation de l'immeuble 8 François Ory à Montrouge, a également contribué à l'augmentation des charges locatives refacturables de l'exercice.

Les coûts de structure connaissent une progression de 11,54 % par rapport au 31 décembre 2010. Les causes principales en sont une légère augmentation de la charge de personnel et une forte hausse de la charge des amortissements sur les biens d'exploitation et les services extérieures.

Les Notes 16 et 17 détaillent les produits et charges d'exploitation.

#### F. 2. RÉSULTAT FINANCIER

Les produits financiers sont en forte hausse, du fait de l'augmentation de la distribution de dividendes de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> sur l'exercice 2011 par rapport à l'exercice 2010.

La dette de SIIC de Paris étant totalement contractée à taux variable, et couverte par des contrats de couverture, la charge d'intérêts reste stable en 2011. Par ailleurs au deuxième semestre 2011 les contrats des instruments de couverture ont été renégociés, modifiant ainsi la périodicité du paiement et le taux appliqué.

Il est à noter que la charge financière de l'exercice 2011 comprend la charge d'intérêts afférente à l'emprunt contracté auprès de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>.

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

#### F. 3. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Les produits exceptionnels sont indiqués en note 19.

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

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

Du fait du retour au régime SIIC en 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 24.781 K€ dont 24.466 K€ proviennent du secteur exonéré et 314 K€ proviennent du secteur taxable, ainsi la charge de l'impôt sur les sociétés s'élève à 105 K€. Sur la période, la Société a versé 150 K€ d'acompte à l'impôt sur les sociétés dont le solde sera remboursé après sa liquidation en avril 2012.

Le résultat fiscal du secteur exonéré s'élève à 24.466 K€, dont 19.375 K€ proviennent du secteur « Locations » et 5.887 K€ du secteur « Plus-values de cession ». Le secteur « Dividendes » est déficitaire pour un montant de 796 K€. Il en découle que SIIC de Paris constate une obligation de distribution au titre de l'exercice 2011 de 17.941 K€ se détaillant comme suit :

Secteur «Locations»	Distribution à 85 %	16.469 K€
Secteur «Plus-values de cession»	Distribution à 50 %	2.943 K€
Secteur «Dividendes»	Distribution à 100 %	0 K€

## G. AUTRES RENSEIGNEMENTS

### G. 1. EFFECTIFS ET RÉMUNÉRATIONS

L'effectif de la société au 31 décembre 2011 est de 16 salariés dont 1 collaborateur sous contrat à durée déterminée.

La Société ne compte aucun dirigeant salarié. Le montant total brut des 5 plus hautes rémunérations s'élève à 565 K€.

Les autres sommes allouées aux organes d'administration comprennent exclusivement les jetons de présence qui se sont élevées pour la période à 105 K€ en rémunération du second semestre 2010 et du premier semestre 2011.

Les indemnités de départ à la retraite sont versées aux salariés au moment de leur départ en retraite en fonction de leur ancienneté et de leur salaire à l'âge de la retraite. Ces indemnités relèvent du régime des prestations définies.

De ce fait, la méthode utilisée pour évaluer le montant de l'engagement du groupe au regard des indemnités de fin de carrière est la méthode rétrospective des unités de crédit projetées.

Le montant auquel conduit l'utilisation de cette méthode correspond à la notion de PBO (Projected Benefit Obligation). La PBO représente la valeur actuelle probable des droits acquis, de façon irrémédiable ou non, évalués en tenant compte des augmentations de salaire jusqu'à l'âge de départ à la retraite et des probabilités de turnover et de survie.

La formule de l'engagement passé peut se décomposer en cinq termes principaux de la manière suivante :

Engagement passé = (droits acquis par le salarié) \* (probabilité qu'a l'entreprise de verser ces droits) \* (actualisation) \* (coefficient de charges patronales) \* (ancienneté acquise / ancienneté à la date du départ à la retraite).

SIIC de Paris a procédé aux calculs d'indemnités de départ à la retraite tant dans l'hypothèse d'un départ volontaire que dans l'hypothèse d'une mise à la retraite à l'initiative de l'employeur. Dans ce second cas, conformément à la législation en vigueur au 31 décembre 2009, une majoration pour contribution de l'employeur équivalente à 50 % de l'indemnité de mise à la retraite est appliquée.

Les critères qualitatifs et financiers retenus sont identiques dans les deux hypothèses :

Age de départ : 65 ans – Turnover faible – Revalorisation des salaires : Profil 2,5 % - Table de mortalité : INSEE 2009 – Taux d'actualisation : 6,28 % (taux de rendement moyen des obligations d'entreprises de première catégorie – Obligations Corporate AA) – Coefficient de charges patronales : 45 %.

Sur la base d'une hypothèse mixte de départ en retraite, soit 50 % à l'initiative de l'employeur et 50 % à l'initiative de l'employé, l'indemnité s'élève à 15.399 €.

Les avantages postérieurs à l'emploi n'étant pas significatifs, ils n'ont pas été comptabilisés dans les comptes établis au 31 décembre 2011.

## G. 2. ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les engagements hors bilan sont détaillés en Note 14.

Les engagements hors bilan donnés sont constitués exclusivement des garanties consenties auprès des établissements de crédit pour 491.364 K€.

Aucun engagement hors bilan reçu n'est à considérer en fin d'exercice.

SIIC de Paris détient un portefeuille composé de 8 swaps destinés à la couverture du risque de taux sur une fraction de 60 % du montant total du prêt de 545 000 K€. Au 31 décembre 2011, ce montant s'élève à 302.400 K€.

L'échéancier des swaps, à fin décembre 2011, est présenté en Note 15. L'incidence sur le compte de résultat de l'exercice de l'activité de ces 8 swaps constitue une charge de 10.475 K€.

La juste valeur des instruments de couverture s'établit à (27.124) K€ au 31 décembre 2011.

## G. 3. LITIGES EN COURS

La Société a été assignée en 2010 par l'un de ses locataires en nullité de la clause d'indexation en application de l'article L. 112-1 du Code monétaire et Financier. Une audience de mise en état a eu lieu le 9 février 2011 et la procédure est à ce jour pendante devant le Tribunal de Grande Instance de Paris. La Société estime que le locataire ne peut qu'être débouté de sa demande au regard des arguments invoqués et que ce litige ne présente pas de risque susceptible de donner lieu à la comptabilisation d'une provision.

## G. 4. AUTRES ENGAGEMENTS DONNES ET REÇUS

Néant

## G. 5. NOTE CONCERNANT LES ENTREPRISES LIÉES

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

## G. 6. RENSEIGNEMENTS SUR LES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Les renseignements sur les participations dont la valeur d'inventaire excède 1 % du capital sont présentés en Note 20.

## G. 7. RÉSULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Conformément à l'article R 225 – 102 du Code de Commerce, SIIC de Paris présente les résultats des 5 derniers exercices (Voir Note 21).

## G. 8. FAITS POSTÉRIEURS A LA CLÔTURE

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

## G. 9. PARTIES LIÉES

Sont considérées comme parties liées, les sociétés SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>, REALIA Patrimonio SLU et REALIA Business SA. Cette dernière détient 100 % de REALIA Patrimonio SLU qui détient elle-même 59,74 % de SIIC de Paris au 31 décembre 2011. Quant à SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>, comme indiqué au paragraphe « A – 2 – Participation au capital de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> », elle est détenue à hauteur de 90,64 % par SIIC de Paris.

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

- Convention de compte courant d'associés passée entre REALIA Patrimonio SLU et SIIC de Paris SA. Cette convention a été approuvée par le Conseil d'administration du 23 juillet 2007 et prévoit un taux de rémunération de Euribor 6 mois + 0,75 % l'an. Le solde de ce compte courant est nul au 31 décembre 2011.
- Contrat de prestations de service passé entre SIIC de Paris et SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>. Cette convention, approuvée par le Conseil d'administration de SIIC de Paris du 23 juillet 2007, prévoit la définition et la rémunération des prestations assumées pour le compte de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> par les collaborateurs de SIIC de Paris en matière immobilière, stratégique, financière et juridique. Au titre de cette convention, SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> a versé à SIIC de Paris 533 K€ sur l'exercice 2011.

- Contrat de prestations de services passé entre REALIA Business SA et SIIC de Paris SA. Cette convention, approuvée par le Conseil d'administration de SIIC de Paris du 11 avril 2008, prévoit la définition et la rémunération des prestations assumées pour le compte de SIIC de Paris par les collaborateurs de REALIA Business en matière immobilière, stratégique, financière et juridique. Au titre de cette convention, SIIC de Paris a versé à REALIA Business 470 K€ sur l'exercice 2011.
- Convention de prêt passée entre SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> SA et SIIC de Paris SA. Cette convention, approuvée par le Conseil d'administration de SIIC de Paris du 21 juin 2010, ainsi que son avenant approuvé par le Conseil d'administration du 19 novembre 2010, prévoient un taux de rémunération de Euribor 3 mois + 2,25 % l'an. Le montant de ce prêt s'élève à 10 millions d'euros au 31 décembre 2011.
- Convention de prêt passée entre REALIA Patrimonio SLU et SIIC de Paris SA. Cette convention, approuvée par le Conseil d'administration de SIIC de Paris du 17 décembre 2010, prévoit un taux de rémunération de Euribor 6 mois + 2 % l'an. Le solde de ce prêt est nul au 31 décembre 2011.

#### G. 10. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

	SEREG				PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT			
	Montant (€ HT)		Pourcentage		Montant (€ HT)		Pourcentage	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
<b>Audit</b>	<b>66 000</b>	<b>89 500</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>66 000</b>	<b>94 000</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
Dont Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels	63 000	73 500	95,5%	82,1%	63 000	78 000	95,5%	83,0%
Emetteur (SIIC de Paris)	63 000	73 500	95,5%	82,1%	63 000	78 000	95,5%	83,0%
Filiales intégrées fiscalement			0,0%	0,0%			0,0%	0,0%
Dont Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes	3 000	16 000	4,5%	17,9%	3 000	16 000	4,5%	17,0%
Emetteur (SIIC de Paris)	3 000	16 000	4,5%	17,9%	3 000	16 000	4,5%	17,0%
Filiales intégrées fiscalement			0,0%	0,0%			0,0%	0,0%
<b>Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement</b>			<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>			<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
Dont Juridique, fiscal, social			0,0%	0,0%			0,0%	0,0%
Dont Autres			0,0%	0,0%			0,0%	0,0%
<b>TOTAL</b>	<b>66 000</b>	<b>89 500</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>66 000</b>	<b>94 000</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

## NOTES EXPLICATIVES AUX COMPTES ANNUELS SOCIAUX

**Table 56. Note 1 - Evolution des immobilisations - Amortissements et provisions**

(montants en Euros)

Evolution des Immobilisations brutes	31/12/2011	Travaux immobilisés	Acquisition	Apport	Mises au rebut	Cessions	Transfert	Variations de périmètre	31/12/2011
Immobilisations de location simple	1 222 881 253	5 510 645	2 802 965	-	-	-20 510 736	-2 122 517	-	1 208 561 611
Parts dans les SCI	23 938 310								23 938 310
Prêts aux SCI	5 023 459		2 025 014				-2 122 517	-	4 925 957
Terrains	579 120 350					-4 608 919			574 511 431
Constructions	551 218 840		777 951			-15 901 817	1 468 323		537 563 296
Immobilisations en cours	63 580 295	5 510 645					-1 468 323		67 622 616
<b>Immobilisations d'exploitation</b>	<b>2 140 493</b>	<b>434 201</b>	<b>46 218</b>	<b>-</b>	<b>-37 082</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 583 831</b>
Immobilisation d'exploitation	1 891 780		46 218	-	-37 082		680 327		2 581 244
Immobilisation en cours	248 713	434 201					-680 327		2 587
<b>Total</b>	<b>1 225 021 747</b>	<b>5 944 846</b>	<b>2 849 183</b>	<b>-</b>	<b>-37 082</b>	<b>-20 510 736</b>	<b>-2 122 517</b>	<b>-</b>	<b>1 211 145 442</b>
Evolution des amortissements et provisions	31/12/2011	Dotation	Reprise	Apport	Mises au rebut	Cessions	Virement de compte à compte	Variations de périmètre	31/12/2011
Location simple	133 716 276	14 154 150	-6 446 094	-	-516 654	-6 219 084	-	-	134 688 593
Immobilisations	85 438 221	14 154 150			-516 654	-6 219 084			92 856 633
Dépréciations sur actifs	48 278 055	-	-6 446 094						41 831 961
Exploitation	802 103	367 203			-26 990			-	1 142 316
<b>Total</b>	<b>134 518 379</b>	<b>14 521 353</b>	<b>-6 446 094</b>	<b>-</b>	<b>-543 644</b>	<b>-6 219 084</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>135 830 909</b>

Remarque : Pour information, la valorisation établie sur la base des expertises indépendantes produites par CBRE conduit à considérer une valeur hors droits des valeurs d'inventaire. S'agissant de la détermination des dépréciations d'actifs, elles ont été établies sur la base des valeurs d'utilité ainsi que cela a été expliqué dans les notes des annexes.

**Note 1.2 - Evolution des immobilisations - Amortissement et provision**

Détail de l'évolution des parts et prêts aux SCI	31/12/2011	Augmentation	Diminution	Virement de compte à compte	Variations de périmètre	31/12/2011
SCI Vendôme Casanova	12 538 211	1 076 894	-1 252 698	-	-	12 362 407
Titres de participation	8 384 570					8 384 570
Compte courant	3 355 607	40 000	-1 193 640	798 034		3 000 000
Résultat	798 034	977 837		-798 034		977 837
Intérêts des C/c	-	59 058	-59 058			-
<b>SCI 36 Rue de Naples</b>	<b>16 423 559</b>	<b>948 120</b>	<b>-869 819</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>16 501 860</b>
Titres de participation	15 553 740					15 553 740
Compte courant	-		-869 819	869 819		-
Résultat	869 819	948 120		-869 819		948 120
	28 961 769	2 025 014	-2 122 517	-	-	28 864 267

**Table 57. Note 2 – Immobilisations de location simple**

<i>(montants en Euros)</i>		
	31/12/2011	31/12/2011
<b>Immobilisations de location simple au travers de SCI</b>	<b>28 864 267</b>	<b>28 961 769</b>
Parts dans des SCI	23 938 310	23 938 310
Résultat bénéficiaire	1 925 957	1 667 852
Prêts aux SCI	3 000 000	3 355 607
<b>Immobilisations de Location simple</b>	<b>1 063 446 354</b>	<b>1 076 280 876</b>
Immobilisations en location	977 386 131	996 622 913
Immobilisations en cours	67 622 617	63 580 295
Créances de location simple	18 010 366	15 627 932
Créances douteuses	427 240	449 735
<b>TOTAL</b>	<b>1 092 310 621</b>	<b>1 105 242 645</b>

Remarque : Le patrimoine a fait l'objet d'une expertise indépendante au 31/12/2011, la valeur estimative (droits inclus) s'établit à 1.381.010 K€.

**Table 58. Note 3 – Immobilisations d'exploitation**

<i>(montants en Euros)</i>		
	31/12/2011	31/12/2011
Immobilisations incorporelles	822 560	778 023
Immobilisations corporelles	618 955	560 366
<b>TOTAL</b>	<b>1 441 515</b>	<b>1 338 390</b>

**Table 59. Note 4 – Evolution des créances de location simple**

<i>(montants en Euros)</i>		
	31/12/2011	31/12/2011
<b>Créances de location simple</b>		
Créances clients	18 010 366	15 627 932
dont produits à recevoir	629 452	347 898
Créances douteuses nettes	427 240	449 735
Créances douteuses brutes	2 569 682	2 692 483
Provisions	-2 142 441	-2 242 748
<b>TOTAL</b>	<b>18 437 606</b>	<b>16 077 668</b>

**Table 60. Note 5 – Evolution des autres créances**

<i>(montants en Euros)</i>		
	31/12/2011	31/12/2011
<b>Avances et acomptes</b>	<b>1 474 059</b>	<b>1 084 094</b>
Acomptes versés sur opérations d'immeubles de placement	1 463 212	1 080 907
Autres avances	10 847	3 187
<b>Autres Créances d'exploitation</b>	<b>2 564 025</b>	<b>4 417 619</b>
Etat (IS - TVA)	343 976	567 930
Dépôts et fonds de roulement	117 521	125 940
Autres créances diverses	2 102 528	3 723 749
<b>TOTAL</b>	<b>4 038 083</b>	<b>5 501 713</b>

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

**Table 61. Note 6 – Produits constatés d'avance**

<i>(montants en Euros)</i>	
	Location simple
Loyers afférents au 1 <sup>er</sup> trimestre 2012	16 421 593
<b>TOTAL</b>	<b>16 421 593</b>

**Table 62. Note 7 – Echéances des dettes sur établissements de crédit**

<i>(montants en Euros)</i>					
	Montant au 31/12/2011	A moins de 3 mois	De 3 mois à 1 an	de 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
A vue	-	-	-	-	-
A terme	491 360 000	-	13 280 000	53 120 000	424 960 000
<b>TOTAL</b>	<b>491 360 000</b>	<b>-</b>	<b>13 280 000</b>	<b>53 120 000</b>	<b>424 960 000</b>

**Table 63. Note 8 – Dépôts de garantie par échéance**

<i>(montants en Euros)</i>				
	Valeur nette	A moins de 1 an	de 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Dépôt de garantie	5 585 813	561 769	2 577 666	2 446 378
<b>TOTAL</b>	<b>5 585 813</b>	<b>561 769</b>	<b>2 577 666</b>	<b>2 446 378</b>

**Table 64. Note 9 – Placements et participations**

<i>(montants en Euros)</i>					
	Sociétés cotées			Sociétés non cotées	
	Montants bruts	Provisions	Valeur de marché	Montants bruts	Provisions
Titres à revenus variables					
Titres de participation	49 934 798		94 723 199	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>49 934 798</b>	<b>-</b>	<b>94 723 199</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**MOUVEMENTS SUR LES PARTICIPATIONS ET AUTRES TITRES DETENUS A LONG TERME**

<i>(montants en Euros)</i>						
	31/12/2011	Augmentations ou transferts	Cessions	Moins-values de cessions	Plus-values de cession	31/12/2011
Actions	46 737 638	3 197 160		-	-	49 934 798

**Table 65. Note 10 – Tableau des entreprises liées**

<i>(montants en Euros)</i>		
	Entreprises liées	Entreprises avec laquelle la société a un lien de participation
Parts dans les SCI	-	23 938 310
Titres de participations	-	49 934 798
Prets (avances financières accordées)	12	4 925 957
Dettes financières auprès des actionnaires	-	-
Autres dettes (avances financières reçues)	-	10 000 000
<b>Charges d'exploitation</b>		
Management fees versés	-490 359	
Jetons de présence versés	-29 539	
Autres		-15 889
<b>Produits d'exploitation</b>		
Management fees reçus		533 000
Jetons de présence reçus		4 950
<b>Produits financiers</b>		
Intérêts perçus	-	59 058
Résultat définitif des SCI	-	1 925 957
Dividendes reçus	-	2 991 244
<b>Charges financières</b>		
Intérêts versés	-14 896	-473 383

**Table 66. Note 11 – Dettes diverses**

<i>(montants en Euros)</i>		
	31/12/2011	
	Part à -1 an	Part à + 1an
<b>Autres dettes</b>	<b>132 028</b>	<b>-</b>
Jetons de présence	53 000	
Compte courant SIIC 8 <sup>ème</sup>	-	
Divers	79 028	
	31/12/2011	
	Part à -1 an	Part à + 1an
<b>Dettes fiscales et sociales</b>	<b>3 661 007</b>	<b>-</b>
Dettes sociales	651 282	
TVA	2 766 527	
IS	104 817	
Divers	138 380	

**Table 67. Note 12 – Provisions pour risques et charges**

<i>(montants en Euros)</i>					
	31/12/2011	Dotations	Reprises		31/12/2011
		Transferts	Utilisées	Non utilisées	
Provisions pour pénalités et amendes fiscales	4 220 041	13 042			4 233 083
Provision restructuration	-	27 083			27 083
<b>TOTAL</b>	<b>4 220 041</b>	<b>40 125</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4 260 166</b>

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

**Table 68. Note 13 – Evolution des capitaux propres**

*(montants en Euros)*

	Situation nette d'ouverture	Situation nette de clôture
<b>Capital</b>	<b>68 104 208</b>	<b>68 104 208</b>
<b>Primes liées au capital social</b>	<b>420 956 560</b>	<b>420 801 927</b>
Primes d'émission	135 597 450	135 597 450
Primes de fusion	16 748 802	16 748 802
Primes d'apport	263 628 351	263 473 717
Primes de conversions d'obligations en actions	4 981 958	4 981 958
<b>Réserves</b>	<b>115 729 906</b>	<b>115 898 577</b>
Réserve légale	3 123 861	3 292 532
Réserve générale	111 809 125	111 809 125
Réserves réglementées	796 920	796 920
<b>Report à nouveau</b>	<b>34 162</b>	<b>1 536 311</b>
<b>Résultat de la période</b>	<b>3 373 425</b>	<b>37 579 585</b>
<b>TOTAL</b>	<b>608 198 262</b>	<b>643 920 608</b>

Situation nette d'ouverture 01/01/2011	+ 608 198 262
Imputation des frais d'augmentation de capital	-154 634
Annulation des actions propres	-
Dividende versé en 2011 au titre de l'exercice 2010	-1 702 605
Résultat de l'exercice	+ 37 579 585
Situation nette de clôture 31/12/2011	643 920 608

**Table 69. Note 14 – Hors bilan**

*(montants en Euros)*

	31/12/2011	31/12/2011
<b>Engagements donnés</b>	<b>491 364 000</b>	<b>504 640 000</b>
Engagements de garantie en faveur d'établissements de crédit	491 364 000	504 640 000
<b>NB : Pour information, la valorisation établie sur la base des expertises</b>	<b>302 400 000</b>	<b>310 800 000</b>
Contrats d'échange de taux d'intérêts (SWAPS)	302 400 000	310 800 000

**Table 70. Note 15 – Echéance des Caps et Swaps**

*(montants en Euros)*

	De 3 mois à 1 an	de 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Contrats d'échange de taux d'intérêts (swaps)	7 800 000	294 600 000	-
<b>TOTAL</b>	<b>7 800 000</b>	<b>294 600 000</b>	<b>-</b>

**Table 71. Note 16 – Produits et charges sur opérations de location simple**

*(montants en Euros)*

	31/12/2011	31/12/2011
<b>Produits sur opérations de location simple</b>	<b>80 146 252</b>	<b>65 785 853</b>
Loyers	61 643 463	50 903 994
Charges refacturées	9 530 538	7 106 913
Résultat bénéficiaire des SCI	1 925 957	1 667 852
Autres produits	319 859	4 851
Reprises de provisions sur créances douteuses	280 341	988 633
Reprises de provisions sur actifs	6 446 094	5 113 610
<b>Charges sur opérations de location simple</b>	<b>30 268 271</b>	<b>26 922 051</b>
Dotations aux amortissements et provisions	14 154 150	13 746 981
dont dotations aux amortissements des immobilisations	14 154 150	11 899 663
dont dépréciations des immobilisations	-	1 447 318
dont dépréciations aux provisions pour risques		400 000
Charges sur créances douteuses	180 034	2 850 917
Charges refacturables	9 599 514	7 127 260
Charges non récupérables et autres charges	5 631 999	2 232 674
Autres charges	702 574	964 219
dont travaux non refacturables	16 337	54 805
dont honoraires de commercialisation	115 623	252 211
dont honoraires sur immeubles non refacturables	336 879	285 654
dont autres charges de locations simples	233 736	371 549

**Table 72. Note 17 – Produits et charges générales d'exploitation**

	31/12/2011	31/12/2011
<b>Autres produits d'exploitation</b>	<b>571 968</b>	<b>589 067</b>
Divers	571 968	589 067
Reprises des provisions pour risques, charges	-	-
<b>Frais de personnel</b>	<b>1 686 620</b>	<b>1 494 035</b>
Salaires	1 068 277	902 665
Charges sociales	618 343	591 370
<b>Autres frais administratifs</b>	<b>1 788 787</b>	<b>1 537 268</b>
Impôts et taxes	275 808	244 218
Services extérieurs	1 512 979	1 293 050
<b>Autres - Divers</b>	<b>1 597 335</b>	<b>1 516 567</b>
Dotations aux amortissements et provisions	993 786	909 549
Autres charges d'exploitation	603 549	607 019

**Table 73. Note 18 – Produits et charges financières**

*(montants en Euros)*

	31/12/2011	31/12/2011
<b>Intérêts et produits assimilés</b>	<b>3 246 053</b>	<b>935 840</b>
Opérations avec les établissements de crédit à vue	15 487	6 435
Opérations avec les entreprises liées	59 058	37 422
Plus-values sur titres	180 264	71 996
Dividendes reçus	2 991 244	819 987
<b>Intérêts et charges assimilés</b>	<b>21 352 122</b>	<b>21 350 356</b>
Intérêts & charges assimilés	10 876 641	9 402 091
Intérêts et charges sur instruments financiers (swaps et caps)	10 474 731	11 948 265
Charges nettes sur cession de titres	749	-
Autres charges financières	34 869	-
<b>Résultat Financier</b>	<b>-18 106 069</b>	<b>-20 414 517</b>

**Table 74. Note 19 – Résultat exceptionnel**

*(montants en Euros)*

	31/12/2011	31/12/2011
<b>Plus value de cession sur immeuble de placement</b>	<b>10 473 919</b>	<b>2 725 226</b>
Produits des cessions d'immeubles	24 517 285	5 234 400
VNC des immeubles cédés	-13 774 998	-2 362 143
Honoraires sur vente d'immeubles	-268 368	-147 031
<b>Plus value de cession sur titres de participation</b>	<b>-</b>	<b>-31 388</b>
Produits des cessions de titres de participations	-	733 249
VNC des titres cédés	-	-762 342
Frais et commissions sur cessions des titres	-	-2 295
<b>Dotations aux provisions pour risques fiscaux</b>	<b>-13 042</b>	<b>-4 220 041</b>
<b>Divers</b>	<b>-11 343</b>	<b>-301 452</b>
<b>Résultat Exceptionnel</b>	<b>10 449 534</b>	<b>-1 827 655</b>

**Table 75. Note 20 – Participations dont la valeur d'inventaire excède 1 % du capital de SIIC de Paris**

*(montants en Euros)*

Nom de la société	SIIC de Paris 8 <sup>ème</sup>	SCI Vendôme Casanova	SCI du 36 rue de Naples
N° SIREN	338 100 076	389 486 093	479 871 659
Capital	30 000 000	8 950 950	14 694 132
Autres capitaux propres	29 067 454	977 865	948 120
% du capital détenu	90,64%	99,99 %	99,99 %
Valeur d'inventaire	49 934 798	8 384 570	15 553 740
Prêts et avances consentis par SIIC de Paris	-	3 000 000	-
Chiffre d'affaires du dernier exercice clos	8 305 716	1 485 308	1 385 116
Résultat du dernier exercice clos	11 517 156	977 850	948 120
Produits distribués à SIIC de Paris au cours du dernier exercice	2 991 244	977 837	948 120

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

**Table 76. Note 21 – Résultats financiers de SIIC de Paris SA au cours des 5 derniers exercices**

*(montants en Euros)*

NATURE DES INDICATIONS	2007	2008	2009	2010	2011
<b>SITUATION FINANCIERE EN FIN D'EXERCICE</b>					
a) Capital social	31 238 608	31 238 608	43 626 384	68 104 208	68 104 208
b) Nombre d'actions émises	1 952 413	1 952 413	27 266 490	42 565 130	42 565 130
<b>RESULTAT GLOBAL DES OPERATIONS EFFECTIVES</b>					
a) Chiffres d'affaires (HT)	45 208 670	61 620 418	62 444 404	60 672 241	73 419 816
b) Bénéfice avant impôt, amortissements et provisions	34 754 806	16 208 443	39 185 654	28 287 566	22 097 634
c) Impôt sur les bénéfices	-	81 517	-	7 476 992	10 817
d) Résultat après impôt, amortissements et provisions	29 862 527	-18 662 327	-278 425	3 373 425	37 579 585
e) Montant des bénéfices distribués	25 556 580	3 416 723	-	19 504 037	1 702 605
<b>RESULTAT DES OPERATIONS REDUIT A UNE SEULE ACTION</b>					
a) Bénéfice avant impôt, amortissements et provisions	17,80	8,30	1,44	0,66	0,52
b) Résultat avant impôt	15,30	-9,52	-0,01	0,25	0,88
c) Résultat après impôt, amortissements et provisions	15,30	-9,56	-0,01	0,08	0,88
d) Dividende versé à chaque action	13,17	1,75	0,72	0,04	-
e) Dont avoir fiscal par action					
<b>PERSONNEL</b>					
a) Nombre de salariés	11	13	12	14	16
b) Montant de la masse salariale	1 054 727	1 515 444	993 390	902 665	1 068 227
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité Sociale, œuvres sociales, etc.)	492 513	792 000	550 267	591 370	618 343

## 20.2. INFORMATIONS FINANCIÈRES PROFORMA

Néant.

## 20.3. ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

### 20.3.1. BILAN CONSOLIDÉ

Table 77. Bilan consolidé actif			
<i>(en milliers d'euros)</i>			
	Note	31/12/2011	31/12/2011
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>1 199 338</b>	<b>1 226 753</b>
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>		<b>823</b>	<b>778</b>
Immobilisations d'exploitation	5	820	529
Immobilisations en cours	5	3	249
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>		<b>1 198 515</b>	<b>1 225 975</b>
Immeubles de placement	1&4	1 059 920	1 091 461
Immeubles en développement	2&4	137 976	133 953
Immobilisations d'exploitation	5	619	561
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>57 584</b>	<b>54 467</b>
Immeubles destinés à la vente	3&4	4 453	
Créances clients	7	35 290	32 152
Créances d'impôt sur les sociétés		60	164
Autres créances à moins d'un an	8	2 401	2 472
Autres actifs financiers à moins d'un an		27	27
Trésorerie et équivalents de trésorerie	9	15 353	19 652
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>1 256 922</b>	<b>1 281 220</b>



**Table 78. Bilan consolidé passif**

(en milliers d'euros)			
	Note	31/12/2011	31/12/2011
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>683 852</b>	<b>656 837</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE MERE</b>		<b>677 617</b>	<b>651 295</b>
Capital		68 104	68 104
Primes liées au capital		420 802	420 957
Réserves		174 072	178 491
Réserves de couverture des flux de trésorerie		(26 978)	(27 722)
Actions propres		(398)	
Résultat attribuable aux actionnaires de la société mère		42 015	11 465
<b>INTERETS NE CONFERANT PAS LE CONTRÔLE</b>		<b>6 235</b>	<b>5 542</b>
Réserves		5 346	5 247
Résultat attribuable aux intérêts ne conférant pas le contrôle		889	295
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>506 412</b>	<b>531 291</b>
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	10	483 319	506 373
Instruments de taux d'intérêt à plus d'un an	6	15 674	17 983
Provisions pour engagement retraite		15	22
Impôt différé passif	11	1 270	
Dépôts de garantie à plus d'un an	12	6 134	6 913
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>66 658</b>	<b>93 092</b>
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	10	24 022	32 022
Instruments de taux d'intérêt à moins d'un an	6	11 450	9 968
Provisions à court terme	13	4 328	4 220
Dépôts de garantie à moins d'un an	12	802	530
Dettes d'impôt exigible			7 889
Dettes d'exit tax			1 812
Dettes fournisseurs et autres dettes	14	26 056	30 042
Dettes auprès des actionnaires			6 609
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>1 256 922</b>	<b>1 281 220</b>

## 20.3.2. COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS

<b>Table 79. Compte de résultat</b>			
<i>(en milliers d'euros)</i>			
	Note	Exercice 2011	Exercice 2010
<b>REVENUS LOCATIFS NETS</b>	16	67 390	57 446
Revenus locatifs		73 927	62 616
Charges locatives non récupérées		(6 444)	(3 039)
Autres produits/ (charges) nets		(30)	(2 079)
Frais de gestion		(63)	(52)
<b>COUTS DE STRUCTURE NETS</b>	17	(4 196)	(3 570)
Charges de personnel		(1 680)	(1 507)
Autres charges de structure		(2 149)	(1 753)
Dotation nette aux amortissements et provisions des biens d'exploitation		(367)	(310)
<b>AUTRES</b>		<b>(10 648)</b>	<b>(15 404)</b>
Dotations aux amortissements des immeubles de placement		(16 395)	(13 905)
(Dotations)/Reprises nettes aux provisions pour risques et charges		(108)	(4 220)
(Dotations)/Reprises nettes aux provisions sur actifs		6 456	3 276
Autres produits et charges	18	(601)	(555)
<b>RESULTAT DE CESSIONS DES IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>		<b>13 475</b>	<b>2 019</b>
Revenus des cessions d'immeubles de placement		33 245	5 087
Valeur comptable des immeubles de placement cédés		(19 770)	(3 068)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL NET</b>		<b>66 021</b>	<b>40 491</b>
Coût de l'endettement net	19	(21 948)	(21 529)
dont Produits financiers		15	11
dont Charges financières		(21 963)	(21 540)
Produits nets sur cessions de titres non consolidés		206	75
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b>		<b>44 279</b>	<b>19 037</b>
Exit tax			(1 812)
Impôt	11	(1 375)	(5 465)
<b>RESULTAT NET</b>		<b>42 904</b>	<b>11 760</b>
dont part attribuable aux actionnaires de la société mère		42 015	11 465
dont part attribuable aux intérêts ne conférant pas le contrôle		889	295
Résultat net (part attribuable aux actionnaires de la société mère) par action (en €)		0,99	0,39
Résultat net (part attribuable aux actionnaires de la société mère) dilué par action (en €)		0,99	0,39

**Table 80. Etat du résultat global**

*(en milliers d'euros)*

	Exercice 2011	Exercice 2010
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>42 904</b>	<b>11 760</b>
AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL		
Actifs disponibles à la vente		-1
Ajustement de reclassement relatifs aux montants inclus dans le résultat		-1
Couverture de flux de trésorerie	736	(279)
Mouvements de la période comptabilisés en capitaux propres	827	(185)
Ajustement de reclassement relatifs aux montants inclus dans le résultat	(91)	(94)
Impôt sur les éléments reconnus directement en capitaux propres		
<b>RESULTAT NET GLOBAL RECONNU EN CAPITAUX PROPRES</b>	<b>736</b>	<b>(280)</b>
<b>RESULTAT GLOBAL POUR LA PERIODE</b>	<b>43 640</b>	<b>11 480</b>
Résultat global total pour la période attribuable :		
Aux actionnaires de la société mère	42 759	11 193
Aux intérêts ne conférant pas le contrôle	881	287

**Table 81. Tableaux de variation des capitaux propres**

*(en milliers d'euros)*

	Capital	Primes liées au capital	Réserves	Actifs financiers disponibles à la vente	Couverture de flux de trésorerie	Actions propres	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	Capitaux propres attribuables aux intérêts ne conférant pas le contrôle	Total Capitaux propres
<b>Au 31 décembre 2009</b>	<b>43 626</b>	<b>162 232</b>	<b>204 252</b>	<b>1</b>	<b>(27 480)</b>	<b>(2 230)</b>	<b>380 401</b>	<b>10 986</b>	<b>391 387</b>
Augmentation de capital	24 762	258 725					283 487		283 487
Annulation titres en auto-détention	(284)		(1 946)			2 230			
Distribution de dividendes			(19 504)				(19 504)	(201)	(19 705)
Total du résultat global pour la période			11 465	-1	(271)		11 193	287	11 480
Titres d'autocontrôle			(2 990)				(2 990)	(297)	(3 287)
Variation de périmètre			1 452		8		1 460	(1 460)	
Acquisition complémentaire de titres SIIC de PARIS 8°			(2 773)		21		(2 752)	(3 773)	(6 525)
<b>Au 31 décembre 2010</b>	<b>68 104</b>	<b>420 957</b>	<b>189 956</b>		<b>(27 722)</b>		<b>651 295</b>	<b>5 542</b>	<b>656 837</b>
Augmentation de capital		(155)					(155)		(155)
Distribution de dividendes			(15 749)				(15 749)	(286)	(16 035)
Total du résultat global pour la période			42 015		744		42 759	881	43 640
Titres d'autocontrôle			2 886			(398)	2 488	275	2 763
Variation de périmètre			(1 566)		(6)		(1 572)	1 572	
Acquisition complémentaire de titres SIIC de PARIS 8°			(1 455)		6		(1 449)	(1 749)	(3 198)
<b>Au 31 décembre 2011</b>	<b>68 104</b>	<b>420 802</b>	<b>216 087</b>		<b>(26 978)</b>	<b>(398)</b>	<b>677 617</b>	<b>6 235</b>	<b>683 852</b>

## 20.3.3. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

<b>Table 82. Tableau des flux de trésorerie</b>		
<i>(en milliers d'euros)</i>		
	Exercice 2011	Exercice 2010
<b>I. Flux de trésorerie des activités opérationnelles</b>		
Résultat net avant impôt et avant intérêts nets	66 228	40 527
Dotation nette aux amortissements et provisions sur actifs immobilisés	10 306	10 938
Dotation nette aux provisions pour risques et charges	101	4 232
Plus-values de cessions	(13 475)	(2 017)
Autres éléments non cash	279	(16)
<b>Marge brute d'autofinancement</b>	<b>63 439</b>	<b>53 664</b>
Incidence de la variation du BFR	(3 432)	(1 371)
Impôts - remboursement (paiement)	(11 123)	591
<b>Total des flux de trésorerie opérationnels</b>	<b>48 884</b>	<b>52 884</b>
<b>II. Flux de trésorerie des activités d'investissement</b>		
Acquisitions et travaux - immeubles de placement	(8 981)	(4 419)
Acquisitions d'immobilisations d'exploitation	(440)	(336)
Cessions d'immeubles de placement	33 245	5 287
Cession de titres de participation		731
Flux net affecté aux opérations sur actions propres	2 763	(3 287)
<b>Total des flux de trésorerie d'investissement</b>	<b>26 587</b>	<b>(2 024)</b>
<b>III. Flux de trésorerie des activités de financement</b>		
Frais sur augmentation de capital par apport d'immeuble de placement	(763)	(1 906)
Souscription d'emprunts et de dettes financières	26 900	
Remboursement d'emprunts et de dettes financières	(40 463)	(17 832)
Variation des découverts bancaires	(17 498)	13 346
Intérêts versés nets	(22 277)	(22 195)
Dividendes distribués	(16 035)	(19 705)
Prélèvement 20% sur dividendes distribués	164	(1 148)
Augmentation des dettes auprès des actionnaires		6 600
Remboursement des dettes auprès des actionnaires	(6 600)	
Acquisition complémentaire de titres SIIC de PARIS 8 <sup>ème</sup>	(3 198)	(6 525)
<b>Total des flux de trésorerie de financement</b>	<b>(79 770)</b>	<b>(49 365)</b>
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>	<b>(4 299)</b>	<b>1 495</b>
Trésorerie à l'ouverture	19 652	18 157
Trésorerie à la clôture	15 353	19 652
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>(4 299)</b>	<b>1 495</b>

## 20.3.4. RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES, ANNEXES ET NOTES EXPLICATIVES

Cette annexe comporte les éléments d'informations complémentaires au bilan et au compte de résultat consolidés de la période allant du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2011. Celle-ci fait partie intégrante des comptes arrêtés par le Conseil d'administration du 15 février 2012.

### INFORMATIONS SUR LA SOCIÉTÉ CONSOLIDANTE

SIIC de Paris, la société consolidante du Groupe, est une société anonyme dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé unique Euronext Paris. Le siège social est 24, Place Vendôme à Paris.

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

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

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

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

Les comptes consolidés du Groupe SIIC de Paris sont présentés en milliers d'euros.

### ÉVÉNEMENTS MARQUANTS DE LA PÉRIODE

#### — Retour dans le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées

La nouvelle répartition de l'actionariat de SIIC de Paris, avec l'entrée au capital de Société Foncière Lyonnaise au 27 décembre 2010 et la dilution de la participation de Realia, permet au groupe SIIC de Paris de bénéficier de nouveau du régime SIIC, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011.

Après une période de suspension du régime SIIC pour l'exercice 2010, le retour dans le régime SIIC a donné lieu au paiement d'une taxe de sortie, pour un montant de 1.812 K€, calculée sur les plus-values latentes acquises durant la période de suspension.

L'entrée au capital au 27 décembre 2010 de Société Foncière Lyonnaise permet à SIIC de Paris de remplir les conditions de droits pour recouvrer le régime SIIC à cette date.

#### — Acquisition de titres de participation de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> par SIIC de Paris

Le 4 mai 2011, SIIC de Paris a conclu un accord avec la société Oddo portant sur l'acquisition de 284.481 actions de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> de 87,8 % à 90,64 %.

#### — Cessions de la période

SIIC de Paris a procédé, au cours de l'exercice 2011, à la cession de plusieurs actifs non stratégiques pour un montant total de 33.245 K€, dégageant une plus-value globale de 13.475 K€. Ce montant a été comptabilisé au poste « Résultat de cessions des immeubles de placement » du compte de résultat.

Le 29 mars 2011, un immeuble de bureaux indépendant de 2 563 m<sup>2</sup> situé au 92 avenue Wagram dans le 17<sup>ème</sup> arrondissement a été vendu pour 21.757 K€ net vendeur. La plus-value ainsi générée dans les comptes s'est élevée à 6.663 K€.

Le 30 juin 2011, SIIC de Paris a vendu un immeuble de 2 000 m<sup>2</sup> situé au 12 boulevard Malesherbes dans le 8<sup>ème</sup> arrondissement pour 8.995 K€ net vendeur dégageant une plus-value de 5.890 K€.

Le 6 juillet 2011, un étage d'un immeuble de bureaux totalisant 477 m<sup>2</sup> et 18 parkings situés au 63 bis boulevard Bessières dans le 17<sup>ème</sup> arrondissement ont été vendus pour 2.220 K€ net vendeur générant une plus-value de 770 K€.

Enfin, SIIC de Paris a cédé, au cours de l'exercice, pour un montant net vendeur de 272 K€, sept parkings, une cave et un appartement, situés 118/130 avenue Jean Jaurès dans le 19<sup>ème</sup> arrondissement. Cette cession a généré une plus-value globale de 152 K€.

## — Distribution de dividendes

L'Assemblée Générale des actionnaires de SIIC de Paris SA du 10 mai 2011 a approuvé la proposition du Conseil d'administration du 23 février 2011 et décidé du versement d'un dividende de 0,04 € par action au titre de l'exercice 2010, soit 1.703 K€. Le dividende a été mis en paiement le 20 mai 2011.

Par ailleurs, le Conseil d'administration du 10 mai 2011 a décidé le versement d'un acompte sur dividende de 0,33 € par action sur la base du résultat au 30 avril 2011, soit 14.046 K€. L'acompte sur dividende a été mis en paiement le 20 juin 2011.

L'Assemblée Générale des actionnaires de la société SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> SA du 10 mai 2011 a approuvé la proposition du Conseil d'administration du 23 février 2011 et décidé du versement d'un dividende au titre de l'exercice 2010 de 0,33 € par action, soit 3.277 K€. Le dividende a été mis en paiement le 20 mai 2011.

Le dividende total net versé aux actionnaires par le groupe SIIC de Paris s'est élevé à 15.749 K€.

## — Opérations de restructuration des immeubles

Le projet de restructuration d'un immeuble situé au 163 boulevard Malesherbes a débuté au cours de l'exercice 2011. Le permis de construire a été obtenu, il est purgé de tout recours.

L'opération de restructuration engagée en 2011 sur l'immeuble Les Miroirs situé à Courbevoie devrait permettre d'obtenir la certification environnementale Bâtiment Basse Consommation (BBC). La stratégie de labellisation retenue pour cet immeuble a pour but de rendre le bâtiment performant et conforme aux attentes du marché, ce qui devrait réduire les délais de commercialisation.

## — Travaux de rénovation des immeubles

La rénovation de l'immeuble situé au 2 rue du Quatre-septembre à Paris 2<sup>ème</sup> s'est achevée au second semestre 2011 conformément au planning initial. L'immeuble a été réceptionné et mis en service le 2 septembre 2011. L'immeuble est en cours de commercialisation.

Le projet de rénovation de l'immeuble situé au 8 rue Lavoisier à Paris 8<sup>ème</sup> a été initié au cours de l'exercice 2011. La réalisation des travaux va débiter courant janvier 2012 pour une date d'achèvement prévue vers la fin du mois d'avril 2012.

## A – PÉRIMÈTRE ET MÉTHODE DE CONSOLIDATION

### A.1. PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Le périmètre de consolidation comprend :

- SIIC de Paris SA
- SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> SA détenue à hauteur de 90,64 % par SIIC de Paris SA
- SCI Vendôme-Casanova détenue à hauteur de 100 % moins 8 titres par SIIC de Paris SA et 8 titres par SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>
- SCI du 36 rue de Naples détenue à hauteur de 100 % moins 1 titre par SIIC de Paris SA et 1 titre par SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>

Toutes les sociétés du groupe arrêtent leurs comptes annuels au 31 décembre.

Les sièges sociaux des sociétés constituant le Groupe SIIC de Paris sont situés 24 Place Vendôme à Paris 1<sup>er</sup> arrondissement.

Au 31 décembre 2011, le périmètre de consolidation comprend 4 sociétés sans changement par rapport au 31 décembre 2010, à l'exception de l'augmentation du taux de détention de SIIC de Paris dans SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> (Cf. événements significatifs de la période)

## A.2. MÉTHODE DE CONSOLIDATION

Les sociétés du périmètre sont toutes consolidées par la SA SIIC de Paris selon la méthode de l'intégration globale. Les états financiers des filiales sont préparés sur la même période de référence que ceux de la société mère, sur la base de méthodes comptables homogènes. Les filiales sont consolidées à compter de la date d'acquisition, qui correspond à la date à laquelle le Groupe a obtenu le contrôle, et ce jusqu'à la date à laquelle l'exercice de ce contrôle cesse.

Lors de la consolidation des comptes, les créances, dettes, engagements et opérations réciproques entre les sociétés intégrées sont éliminés. De même, les produits et charges intra-groupes ont été neutralisés. Les dividendes des participations intra-groupes sont déduits du résultat consolidé et portés en réserves consolidées.

## B – PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

### B.1. RÉFÉRENTIEL COMPTABLE DU GROUPE

En application du règlement n°1606/2002 du Conseil européen adopté le 19 juillet 2002, les comptes consolidés de SIIC de Paris sont établis au 31 décembre 2011 en conformité avec le référentiel IFRS tel que publié par l'IASB et approuvé par l'Union Européenne au 31 décembre 2011.

### B.2. EVOLUTION DES PRINCIPES COMPTABLES DEPUIS LE 1ER JANVIER 2011

Les principes et méthodes comptables appliqués pour les comptes établis au 31 décembre 2011 sont sans changement, sous réserve de l'effet des nouveaux textes ou amendements d'application obligatoire pour le Groupe à compter du 1er janvier 2011.

Les nouvelles normes, amendements de normes existantes et interprétations d'application obligatoire dans les comptes au 31 décembre 2011 sont les suivants :

- Améliorations aux IFRS Mai 2010
- IAS 24 (amendement) – Information relative aux parties liées (révisée en 11/2009)
- IFRIC 14 – Paiement d'avance d'exigences de paiement minimal
- IFRIC 19 – Extinction de passifs financiers avec des instruments de capitaux propres
- IFRS 1 & 7 (amendement) – Exemption limitée de l'obligation de fournir une information comparative selon IFRS 7
- IAS 32 (amendement) – Classement des droits de souscription en devise

Les nouvelles normes, amendements de normes existantes et interprétations publiés non obligatoires dans les comptes au 31 décembre 2011 et non adoptés par anticipation par SIIC de Paris sont les suivants :

#### **Textes adoptés par l'Union Européenne**

- IFRS 7 – Amendement informations à fournir sur les transferts d'actifs

#### **Textes non encore adoptés par l'Union Européenne**

- IFRS 7 – amendement information à fournir – compensation des actifs et des passifs financiers
- IFRS 9 – Instruments financiers
- IFRS 7 & 9 – Amendements date d'application et information de transition
- IFRS 10 – Etats financiers consolidés
- IFRS 11 – Accords conjoints
- IFRS 12 – Informations à fournir sur les participations dans les autres entités
- IFRS 13 – Evaluation de la juste valeur
- IAS 1 – Amendement présentation des éléments du résultat global
- IAS 12 – Amendement impôts différés : recouvrement des actifs sous-jacents

- IAS 19 révisée – Avantages au personnel
- IAS 27 – Etats financiers individuels
- IAS 28 – Participations dans les entreprises associées et dans les coentreprises
- IAS 32 – Amendement compensation des actifs et des passifs financiers
- IFRS 1 – Amendement Hyperinflation grave
- IFRS 1 – Amendement suppression des dates d'application fermes pour les nouveaux adoptants
- IFRIC 20 – Coût de remise en état en phase d'exploitation d'une mine à ciel ouvert

S'agissant des textes mentionnés ci-dessus, SIIC de Paris mène actuellement des analyses sur leurs conséquences pratiques et leurs effets d'application dans les comptes.

### B.3. ESTIMATIONS ET HYPOTHÈSES AFFECTANT LES ACTIFS ET LES PASSIFS

Pour préparer les informations financières conformément aux principes comptables généralement admis, la Direction du Groupe doit procéder à des estimations et faire des hypothèses. Elles affectent, en premier lieu, les montants des éléments d'actif et de passif ainsi que les informations fournies sur les actifs et passifs éventuels à la date d'établissement de ces informations financières. En second lieu, elles affectent les montants présentés au titre des produits et charges de l'exercice.

La Direction revoit ses estimations et appréciations de manière régulière sur la base de son expérience passée ainsi que de divers autres facteurs jugés raisonnables, qui constituent le fondement de ses appréciations de la valeur comptable des éléments d'actif et de passif. Des changements de faits et circonstances économiques et financières peuvent amener le Groupe à revoir ses estimations.

Dans la pratique, la Direction mène une analyse permanente et systématique des valeurs affectant les immeubles de placement (Cf. paragraphes B.6. et B.20). Celle-ci s'effectue notamment à partir de l'estimation de la juste valeur réalisée tous les six mois par un cabinet d'expertise indépendant, mais également au travers des consultations et des avis de valeurs obtenus auprès des partenaires récurrents de la Société intervenant dans les domaines de la commercialisation, du conseil en cession ou en acquisition.

S'il ressort de l'ensemble de ces analyses que la stratégie de valorisation d'un immeuble de placement doit être modifiée, la Direction opérationnelle en informe le Comité de Direction qui décide des mesures correctives à appliquer le cas échéant.

Les autres actifs financiers, tels que décrits au paragraphe B.9.1., font l'objet d'une revue mensuelle destinée à vérifier qu'aucune perte de valeur éventuelle n'est à constater.

Les instruments financiers sont également revus et analysés mensuellement en fonction des éléments de marché fournis par les différents partenaires financiers. En outre, ils font l'objet d'une valorisation mensuelle réalisée par un cabinet indépendant et de l'émission d'un rapport spécifique par un cabinet d'audit de tout premier plan. Autant d'éléments qui aident la Direction à orienter ses choix en la matière.

### B.4. REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES ET TRANSACTIONS AVEC LES INTÉRÊTS NE CONFÉRANT PAS LE CONTRÔLE

#### B.4.1. Regroupements d'entreprises – Différence de première consolidation :

Conformément aux dispositions de la norme IFRS 1, il a été choisi de ne pas retraiter les regroupements d'entreprises antérieurs au 1er janvier 2004, date de transition aux normes IFRS.

Conformément aux dispositions de la norme IFRS 3, les regroupements d'entreprises sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition. Selon cette méthode, lors de la première consolidation d'une entité dont le Groupe acquiert le contrôle, les actifs et les passifs identifiables ainsi que les passifs éventuels sont comptabilisés à leur juste valeur à la date d'acquisition. Les actifs incorporels sont spécifiquement identifiés dès lors qu'ils sont séparables de l'entité acquise ou résultent de droits légaux ou contractuels.

Selon IFRS 3, lors de la prise de contrôle d'une entreprise, l'écart de première consolidation résultant de la différence entre la juste valeur de la rémunération transférée et la quote-part qu'ils représentent dans les capitaux propres acquis est traité soit en :

- Ecart d'évaluation : afférent à des actifs et des passifs identifiables classés aux postes de bilan concernés et amortis selon les mêmes règles que les éléments auxquels il se rattache ;

- Ecart d'acquisition : il est évalué comme l'excédent d'un montant (a) sur un montant (b) :

- Le montant (a) correspond à la somme de la juste valeur de la rémunération transférée et, le cas échéant, de la valeur des intérêts minoritaires. Dans le cas d'une prise de contrôle par étapes, à ce montant doit être ajoutée la juste valeur de la participation préalablement détenue dans la société acquise.
- Le montant (b) correspond à la somme nette des montants attribués, à la date de prise de contrôle, aux actifs identifiables acquis et aux passifs pris en charge.

Lors de chaque regroupement d'entreprises, le groupe a le choix de comptabiliser un écart d'acquisition partiel ou complet. La norme IFRS 3 laisse en effet le choix entre une évaluation des intérêts ne conférant pas le contrôle en fonction de leur quote-part dans la juste valeur de l'actif net (Goodwill partiel) et une évaluation en fonction de leur juste valeur (Goodwill complet). Dans le cas d'un goodwill complet, une part est attribuée aux intérêts ne conférant pas le contrôle. L'écart d'acquisition complet doit donc être ventilé entre la part acquise (capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère) et la part non acquise (intérêts ne conférant pas le contrôle).

Lorsqu'il est positif, il est inscrit à l'actif du bilan et fait l'objet d'un test de dépréciation au moins une fois par an et plus souvent s'il existe un indicateur de perte de valeur ; il n'est pas amorti. Lorsqu'il est négatif, il est comptabilisé directement en produit.

La norme prévoit un délai de 12 mois maximal à partir de la date d'acquisition quant à la comptabilisation définitive de l'acquisition.

A ce jour, les comptes consolidés ne comprennent aucun écart d'acquisition.

#### B.4.2. Transactions avec les intérêts ne conférant pas le contrôle :

Selon la norme IAS 27, la comptabilisation des transactions avec les intérêts ne conférant pas le contrôle dépend des conséquences en termes de contrôle :

- Les acquisitions et cessions de titres en situation de contrôle sont assimilées à des transactions entre deux catégories d'ayants droit aux capitaux propres consolidés. Les changements de pourcentage de détention modifient uniquement la structure des capitaux propres ;
- A l'inverse, en cas de perte de contrôle, les cessions au profit des intérêts ne conférant pas le contrôle donnent lieu à dégagement de pertes et profits que le groupe comptabilise en compte de résultat.

#### B.5. VENTILATION DES ACTIFS ET DES PASSIFS EN COURANT/NON-COURANT

Conformément à la norme IAS 1, SIIC de Paris présente ses actifs et passifs en distinguant les éléments courants et non courants :

- Les actifs et passifs dont la réalisation et le règlement s'effectueront dans un délai de 12 mois et qui entrent dans le cycle d'exploitation normal de l'activité concernée sont classés en courant ;
- Les actifs immobilisés sont classés en non courant, à l'exception des actifs financiers qui sont ventilés entre courant et non courant ;
- Les provisions pour risques et charges entrant dans le cycle d'exploitation normal de l'activité concernée et la part à moins d'un an des autres provisions pour risques et charges sont classées en courant. Les provisions ne répondant pas à ces critères sont classées en passifs non courants ;
- Les impôts différés sont présentés en totalité en actifs et passifs non courants.

#### B.6. IMMEUBLES DE PLACEMENT

La norme IAS 40 définit un immeuble de placement comme étant un bien immobilier détenu pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital. La totalité du patrimoine de SIIC de Paris entre dans la catégorie « Immeubles de placement ».

Ce dispositif conduit à faire le choix entre l'évaluation des immeubles de pleine propriété selon la méthode de la « juste valeur » (avec comptabilisation des variations de valeur en résultat) ou bien selon la méthode du coût historique amorti prévue par IAS 16.

En cas d'option pour la « juste valeur », la notion d'amortissement devient sans objet. En cas d'option pour le coût historique, l'approche par composants doit être mise en place pour amortir les immeubles. Elle consiste à distinguer plusieurs éléments constitutifs de la valeur d'un même bien immobilier, amortis chacun sur leur durée d'utilité propre.

SIIC de Paris a décidé d'opter pour la méthode du coût historique et amortit donc ses immeubles en adoptant l'approche par composants.

Dans le cadre de la première application des normes IFRS, SIIC de Paris a choisi de retenir comme valeur nette comptable au 1<sup>er</sup> janvier 2004 de la quasi-totalité de ses immeubles de placement, la « juste valeur » desdits immeubles à cette même date. La méthodologie retenue pour évaluer la répartition de la valeur entre terrains et constructions, ainsi que les valeurs ayant servi de références à la comptabilisation des prix de revient des constructions ont fait l'objet d'une revue par un expert indépendant, en charge de l'évaluation biennale du patrimoine de la société.

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

	Durée d'amortissement
Gros œuvre	50 ans à 90 ans selon la nature de l'immeuble
Façades & couverture	35 ans
Installations techniques	25 ans
Ravalement	15 ans
Agencements	9 ans

Le gros œuvre est amorti sur 50 ans, à l'exception des immeubles de bureaux de très grande qualité, en pierre de taille, et situés notamment à proximité immédiate de monuments historiques parisiens, qui peuvent être amortis sur une durée susceptible d'aller jusqu'à 90 ans.

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

Les frais d'acquisition sont répartis entre terrains et constructions.

Lors de l'acquisition d'un actif isolé ou d'une entité possédant un immeuble unique, SIIC de Paris comptabilise cette acquisition selon IAS 40. Ainsi la valeur d'entrée de l'immeuble correspond au prix d'acquisition augmenté des éventuels frais et honoraires liés à cette acquisition.

## B.7. IMMEUBLES EN DÉVELOPPEMENT

Conformément à la norme IAS 16, les immeubles en développement sont évalués au coût d'acquisition.

Sur ces programmes de développement, les coûts engagés capitalisés à compter du démarrage du programme concernent principalement :

- Les honoraires (honoraires juridiques, honoraires d'études, ...) ;
- Les coûts de démolition (le cas échéant) ;
- Les coûts de construction ;
- Les frais financiers selon les dispositions de la norme IAS 23 (Cf. B.21. Coûts d'emprunts).

## B.8. IMMOBILISATIONS D'EXPLOITATION

Les immobilisations d'exploitation correspondent essentiellement aux matériels de bureau, équipements informatiques et logiciels informatiques. Conformément aux préconisations de la norme IAS 16, elles sont évaluées au coût et amorties sur leur durée d'utilité :

	Durée d'amortissement
Matériels de bureaux	9 ans
Matériels informatiques	3 ans
Logiciels informatiques	3 ans

## B.9. INSTRUMENTS FINANCIERS

### B.9.1. Classification et évaluation des actifs et passifs financiers :

Les normes IFRS imposent de définir les instruments financiers par catégorie et de les évaluer à chaque clôture en fonction de la catégorie retenue.

Ainsi, quatre catégories d'actifs financiers sont définies :

- Les actifs de transaction et les actifs évalués selon l'option juste valeur ;
- Les actifs disponibles à la vente, évalués à la juste valeur par les autres éléments du résultat global ;
- Les actifs détenus jusqu'à l'échéance, comptabilisés au coût amorti ;
- Les prêts et créances, comptabilisés au coût amorti.

Les valeurs mobilières de placement détenues à court terme par SIIC de Paris sont classées dans la catégorie des actifs financiers de transaction.

Deux catégories de passifs financiers sont répertoriées :

- Les passifs de transaction et les passifs évalués selon l'option juste valeur
- Les autres passifs, comptabilisés au coût amorti.

Lors de leur première comptabilisation, les actifs et passifs financiers sont enregistrés au coût, lequel correspond à la juste valeur du prix payé et inclut les coûts d'acquisitions liés.

Pour les actifs et passifs financiers tels que les actions cotées, négociées activement sur les marchés financiers organisés, la juste valeur est déterminée par référence aux prix de marché publiés à la date de clôture (niveau 1 d'IFRS7).

Pour les actifs et passifs financiers tels que les dérivés de gré à gré, les swaps et les caps traités sur des marchés actifs, la juste valeur fait l'objet d'une estimation établie selon des modèles communément admis et effectuée par les établissements bancaires ayant servi d'intermédiaires.

### B.9.2. Evaluation et comptabilisation des instruments dérivés :

SIIC de Paris utilise des instruments dérivés dans le cadre de sa politique de couverture du risque de taux d'intérêt. Ces instruments, présentés à leur valeur notionnelle en hors bilan en normes françaises, constituent en normes IFRS des actifs et des passifs financiers et doivent être inscrits au bilan pour leur juste valeur.

Ces instruments doivent être qualifiés ou non d'opérations de couverture, dont l'efficacité doit être vérifiée. Lorsque la relation de couverture est établie (couverture de flux futurs de trésorerie ou couverture d'investissement net), la variation de valeur de l'instrument, correspondant à la seule partie efficace de la couverture, est enregistrée en capitaux propres. La variation de valeur de la part inefficace est comptabilisée, quant à elle, en compte de résultat. Dans tous les autres cas, la variation de valeur est directement enregistrée en résultat.

### B.9.3. Traitement fiscal des variations de juste valeur des instruments dérivés :

Les instruments financiers comptabilisés selon la méthode de la juste valeur ne donnent pas lieu à un calcul d'impôts différés car SIIC de Paris considère que ces instruments dérivés sont directement affectés à l'emprunt qui finance l'activité SIIC (exonéré d'impôt).

## B.10. ACTIFS DESTINÉS À LA VENTE

Conformément à la norme IFRS 5, un actif non courant est classé en « actif détenu en vue de la vente » si sa valeur comptable est recouverte principalement par le biais d'une transaction de vente plutôt que par l'utilisation continue.

Pour que tel soit le cas, l'actif doit être disponible en vue de la vente immédiate dans son état actuel sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs et sa vente doit être hautement probable.

Le caractère hautement probable est notamment apprécié par l'existence d'une promesse de vente arrivant à échéance dans les douze mois à venir.

Seuls les actifs non valorisés selon le modèle de la juste valeur retenu pour les immeubles de placement sont concernés par l'application de cette norme pour la partie relative aux règles de valorisation. En revanche, tous les actifs y compris ces derniers sont classés au bilan en actifs destinés à la vente.

Les conséquences comptables du classement d'un actif en « actif non courant détenu en vue de la vente » sont les suivantes :

- Transfert des immobilisations concernées vers un poste spécifique ;
- Comptabilisation de l'actif à la plus faible valeur entre la valeur nette comptable et la juste valeur nette des coûts nécessaires à la vente ;
- Arrêt des amortissements.

## B.11. OPÉRATIONS DE LOCATION

Les opérations de location sont qualifiées d'opérations de location simple si elles ont en substance pour effet de ne pas transférer au preneur la quasi-totalité des risques et avantages liés à la propriété du bien loué. Dans le cas contraire, elles sont qualifiées d'opérations de location financement. Le Groupe n'étant plus engagé dans aucune activité de crédit-bail immobilier, aucune opération de location financement n'apparaît dans les comptes.

### B.11.1. Traitement des paliers et des franchises de loyers

Conformément à la norme IAS 17, les revenus locatifs provenant des contrats de location simple sont comptabilisés de manière linéaire sur toute la durée du bail. Les paliers et les franchises de loyers octroyés sont par conséquent comptabilisés au moyen d'un étalement linéaire, en augmentation ou en diminution des revenus locatifs de l'exercice.

### B.11.2. Honoraires de commercialisation et autres avantages octroyés

Conformément à la norme IAS 17, les honoraires de première commercialisation payés à des tiers sont immobilisés et amortis sur toute la durée du bail. Il en est de même des honoraires de commercialisation payés et de tous autres avantages octroyés dans le cadre d'une relocation et venant améliorer la performance de l'actif.

## B.12. Créances clients et autres créances

Les créances clients et les autres créances, portant essentiellement sur des loyers de location simple, sont évaluées à leur valeur nominale sous déduction des provisions tenant compte des possibilités effectives de recouvrement.

Une provision sur créances douteuses est effectuée en cas d'impayé de plus de trois mois. Les créances irrécouvrables sont constatées en perte lorsqu'elles sont identifiées comme telles.

## B.13. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

Les éléments portés en trésorerie et équivalents de trésorerie comprennent les disponibilités ainsi que des placements à court terme, très liquides, facilement convertibles en un montant connu de trésorerie et qui sont soumis à un risque négligeable de changement de valeur.

## B.14. CAPITAUX PROPRES

Les titres d'autocontrôle détenus par SIIC de Paris sont enregistrés à leur coût d'acquisition en diminution des capitaux propres comme le prévoit la norme IAS 32. Le profit ou la perte de la cession ou de l'annulation éventuelles des actions d'autocontrôle du Groupe sont imputés directement en augmentation ou en diminution des capitaux propres, de sorte que les éventuelles plus ou moins values de cession n'affectent pas le résultat net de l'exercice.

Les frais d'émission des titres de capital et les frais de fusion sont déduits du produit de l'émission, et ce pour leur montant net d'impôt dès lors que le Groupe SIIC de Paris a la possibilité de récupérer cette économie d'impôt.

## B.15. AVANTAGES AU PERSONNEL

La norme IAS 19 fixe les modalités de comptabilisation des avantages consentis au personnel. Elle s'applique à l'ensemble des rémunérations payées en contrepartie des services rendus, à l'exception des rémunérations en actions qui sont traitées par la norme IFRS 2.

Tous les avantages au personnel doivent être classés dans l'une des quatre catégories suivantes :

- Les avantages à court terme ;
- Les avantages postérieurs à l'emploi ;
- Les autres avantages à long terme ;
- Les indemnités de fin de contrat de travail.

Le classement dans l'une de ces catégories détermine le mode d'évaluation et de comptabilisation.

### Avantages à court terme :

L'entreprise comptabilise une charge lorsqu'elle a utilisé les services rendus par les membres du personnel en contrepartie des avantages qui leur ont été consentis.

### Avantages postérieurs à l'emploi :

Les indemnités de départ à la retraite sont versées aux salariés au moment de leur départ en retraite en fonction de leur ancienneté et de leur salaire à l'âge de la retraite. Ces indemnités relèvent du régime des prestations définies.

De ce fait, la méthode utilisée pour évaluer le montant de l'engagement du Groupe au regard des indemnités de fin de carrière est la méthode rétrospective des unités de crédit projetées prévue par la norme IAS 19.

Le montant auquel conduit l'utilisation de cette méthode correspond à la notion de P.B.O. (Projected Benefit Obligation). La P.B.O. représente la valeur actuelle probable des droits acquis, de façon irrémédiable ou non, évalués tenant compte des augmentations de salaire jusqu'à l'âge de départ à la retraite, des probabilités de turnover et de survie.

La formule de l'engagement passé peut se décomposer en cinq termes principaux de la manière suivante :

Engagement passé = (droits acquis par le salarié) \* (probabilité qu'a l'entreprise de verser ces droits) \* (actualisation) \* (coefficient de charges patronales) \* (ancienneté acquise / ancienneté à la date du départ à la retraite).

SIIC de Paris a procédé aux calculs d'indemnités de départ à la retraite en prenant comme hypothèse 50 % de départs volontaires et 50 % de mises à la retraite à l'initiative de l'employeur.

Dans ce second cas, conformément à la législation en vigueur au 31 décembre 2011, une majoration pour contribution de l'employeur équivalente à 50 % de l'indemnité de mise à la retraite est appliquée.

Les critères qualitatifs et financiers retenus sont identiques dans les deux hypothèses :

Age de départ : 67 ans – Turnover faible – Revalorisation des salaires : Profil 2,5 % - Table de mortalité : INSEE 2010 – Taux d'actualisation : 5,02 % (taux de rendement moyen des obligations d'entreprises de première catégorie – Obligations Corporate AA) – Coefficient de charges patronales : 45 %.

- Autres avantages postérieurs à l'emploi et autres avantages à long terme :

Il n'existe pas d'autres avantages postérieurs à l'emploi ni d'autres avantages à long terme accordés par le Groupe SIIC de Paris.

## B.16. FISCALITÉ – IMPÔTS DIFFÉRÉS

### B.16.1. Régime fiscal pour les Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées

#### B.16.1.1 Exonération d'impôt sur les sociétés

L'option au régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées entraîne l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie au taux réduit de 19 % sur les plus-values latentes relatives aux immeubles et aux parts de sociétés de personnes ayant un objet identique à celui des SIIC. Cet impôt est payable par quart sur quatre ans à partir du 15 décembre de l'année de l'option. En contrepartie, la société est soumise à une fiscalité spécifique qui prévoit une exonération totale d'impôt sur les sociétés sur l'activité de location d'immeubles (opérations de location simple, y compris les arbitrages). Cette exonération est subordonnée à la distribution :

- Avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation, de 85 % des bénéfices en provenance des opérations de location d'immeubles,

- Avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation, de 50 % des plus values de cession d'immeubles et de participations ayant un objet identique aux SIIC ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés et ayant opté.

Pour le calcul de l'impôt, deux secteurs d'activité sont à distinguer, l'un imposable à l'impôt sur les sociétés, et l'autre exonéré. Le secteur exonéré comprend les charges et revenus inhérents à l'exploitation des opérations de location simple, le secteur taxable comprend les intérêts et produits assimilés, les revenus des titres à revenu variable et les opérations des portefeuilles de placements.

Les frais financiers et les charges d'exploitation afférents à chaque secteur sont affectés selon l'instruction administrative du 25 septembre 2003.

#### B.16.1.2 Prélèvement sur les distributions de dividendes

Pour toutes les distributions mises en paiement depuis le 1er 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.

Realia Patrimonio SLU qui détient plus de 10 % du capital de SIIC de Paris, s'est engagée par voie statutaire à reverser à sa maison-mère REALIA Business SA, l'intégralité des dividendes lui provenant de SIIC de Paris. Au niveau de REALIA Business SA, ces derniers sont considérés comme étant un profit taxable. En conséquence, et conformément aux accords bilatéraux franco-espagnols en matière de fiscalité et de double imposition, SIIC de Paris remplit les conditions légales lui permettant de procéder à une distribution de dividende au profit de Realia Patrimonio SLU en franchise du prélèvement de 20 % susvisé.

En revanche, du fait que la Société SIIC de Paris n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés, sa filiale SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> n'est pas autorisée à lui verser un dividende en franchise du prélèvement de 20 %. Depuis la modification statutaire votée par l'Assemblée Générale de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> du 04 mai 2009, qui a vu l'introduction de la notion « d'actionnaire à prélèvement », la charge du prélèvement de 20 % est désormais assumée par SIIC de Paris.

A chaque clôture, une provision pour impôt différé est constatée dans les comptes au titre du prélèvement de 20 %.

#### B.16.2. Régime de droit commun et impôts différés

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

La valeur comptable des actifs d'impôt différé est réappréciée à chaque date de clôture et réduite dans la mesure où il n'est plus probable qu'un bénéfice imposable suffisant sera disponible pour permettre l'utilisation de l'avantage de tout ou partie de ces actifs d'impôt différé.

Les actifs et passifs d'impôt différé sont évalués, selon la méthode du report variable, aux taux d'impôt dont l'application est attendue sur l'exercice au cours duquel l'actif sera réalisé ou le passif réglé, sur la base des taux d'impôt et réglementations fiscales à la date de clôture. Les impôts relatifs aux éléments reconnus directement en capitaux propres sont comptabilisés en capitaux propres et non au compte de résultat.

Les actifs et passifs d'impôt différé sont compensés lorsqu'ils concernent une même entité fiscale et un même taux.

### B.16.3. Contribution Economique Territoriale

La Contribution Economique Territoriale (C.E.T), introduite par la loi de finance 2010 en remplacement de la taxe professionnelle, comprend deux contributions :

- La Cotisation Foncière des Entreprises (C.F.E) assise sur les valeurs locatives foncières de l'actuelle Taxe Professionnelle ;
- La Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (C.V.A.E), assise sur la valeur ajoutée résultant des comptes sociaux.

Considérant que le changement fiscal mentionné ci-dessus consistait essentiellement en une modification des modalités de calcul de l'impôt local français, sans en changer globalement la nature, le groupe applique à la CVAE et à la CFE un traitement comptable identique à celui de la taxe professionnelle. Ces deux contributions sont donc classées en charges opérationnelles et non en impôts.

### B.17. PROVISIONS ET PASSIFS ÉVENTUELS

Conformément à la norme IAS 37, une provision est constituée dès lors qu'une obligation à l'égard d'un tiers provoquera de manière certaine ou probable une sortie de ressources sans contrepartie au moins équivalente. La provision est maintenue tant que l'échéance et le montant de la sortie de ressources ne sont pas fixés avec précision.

Les provisions qui ne sont pas liées au cycle normal d'exploitation du Groupe sont rattachées aux passifs non courants. Elles sont actualisées le cas échéant sur la base d'un taux avant impôt qui reflète les risques spécifiques du passif.

Si aucune estimation fiable du montant de l'obligation ne peut être effectuée, aucune provision n'est comptabilisée et une information est donnée en annexe.

### B.18. REVENUS LOCATIFS NETS

Les produits des activités ordinaires sont comptabilisés lorsqu'il est probable que les avantages économiques futurs iront au Groupe et que ces produits peuvent être évalués de manière fiable.

**Les revenus locatifs nets comprennent :**

- Les revenus locatifs :
  - loyers bruts desquels est déduit l'impact de l'étalement sur toute la durée du bail des paliers, franchises et autres avantages octroyés contractuellement par le bailleur au preneur, ainsi que l'impact des charges du foncier telles que les redevances de baux emphytéotiques ;
  - indemnités de résiliation perçues des locataires lorsque ces derniers résilient le bail avant son échéance contractuelle.
- Les charges locatives non récupérées :
  - charges non récupérables auprès du locataire, à la charge du bailleur par nature, ainsi que charges supportées par le propriétaire du fait de leur plafonnement ou de la vacance des surfaces locatives.
  - charges refacturables non encore récupérées du locataire.

**Les autres produits nets :**

- charges sur créances douteuses : une créance est considérée comme douteuse en cas d'impayé de plus de trois mois. Les loyers classés en douteux sont provisionnés à 100 % de leur montant hors taxes,
- autres produits et charges afférents aux immeubles de placement qui regroupent les revenus et les charges comptabilisés au titre des droits d'entrée perçus et des indemnités d'éviction versées à l'exception de celles qui sont incorporées dans le coût des actifs.
- Les frais de gestion regroupent toutes les autres charges afférentes à l'activité locative : les honoraires des administrateurs de bien ainsi que les honoraires de commercialisation à l'exception de ceux qui sont incorporés dans le coût des actifs.

## B.19. COÛTS DE STRUCTURE NETS ET AUTRES PRODUITS ET CHARGES

Les coûts de structure nets incluent les charges de personnel, les charges de structure (honoraires divers, autres frais administratifs, ...) ainsi que les dotations aux amortissements des biens d'exploitation.

Les autres produits et charges sur immeubles de placement comprennent essentiellement :

- Les dotations aux amortissements calculées selon la méthode des composants telle qu'autorisée par IAS 40 et prévue par IAS 16.
- La dotation nette aux provisions pour risques et charges ainsi que la dotation nette aux provisions sur actifs (Cf. § B.20).

## B.20. DÉPRÉCIATION D'ACTIFS

Conformément à IAS 36, une dépréciation est comptabilisée dès lors que la valeur comptable d'un actif est supérieure à sa valeur recouvrable, laquelle correspond à la plus élevée entre la juste valeur de l'actif et sa valeur d'utilité.

Dans ce cadre, la norme IAS 36 impose de vérifier s'il existe un indice montrant qu'un actif a pu perdre de sa valeur. Pour ce test, les actifs sont regroupés en UGT (Unités Génératrices de Trésorerie). Les UGT sont des ensembles homogènes d'actifs dont l'utilisation continue génère des entrées de trésorerie qui sont largement indépendantes de celles générées par d'autres groupes d'actifs. S'agissant du groupe SIIC de Paris, chaque immeuble est considéré comme une UGT.

A chaque arrêté, la Direction Financière apprécie pour chacun des actifs s'il existe un indice de perte de valeur en comparant sa valeur déterminée par un expert indépendant, CB Richard Ellis, selon la méthode Hardcore Capitalization, à la valeur nette comptable.

Dès lors qu'un indice de perte de valeur est détecté, l'évaluateur indépendant mène une analyse complémentaire sur la base d'un modèle DCF (discounted cash-flow).

Lorsque la valeur DCF est inférieure à la valeur nette comptable, une provision pour dépréciation est alors constatée sur cette base.

Les dépréciations, qui constatent la baisse non définitive et non irréversible de l'évaluation de certains immeubles patrimoniaux par rapport à leur valeur comptable, s'inscrivent à l'actif, en diminution de cette dernière, sous la rubrique « Dépréciation sur Actifs », conformément à la norme IAS 36 – Dépréciation d'actifs (hors actifs financiers).

## B.21. COÛT D'EMPRUNT OU DES DETTES PORTANT INTÉRÊTS

La norme IAS 23 permet d'incorporer les coûts d'emprunt directement attribuables à la construction des actifs qualifiés dans le coût de ceux-ci. Les frais financiers affectables aux programmes sont incorporés aux immobilisations en cours durant la durée de construction de l'actif.

Conformément à la norme IAS 39, les frais d'émission d'emprunts sont comptabilisés en déduction du montant de l'endettement et un nouveau calcul au TIE du montant des intérêts d'emprunts sur cette base ajustée est effectué.

## B.22. RÉSULTAT DE CESSIION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Le résultat de cession des immeubles de placement est le solde du prix net vendeur encaissé sous déduction des frais afférents et de la valeur comptable consolidée des immeubles vendus à la date de cession.

## B.23. ACTUALISATION DES CRÉANCES ET DES DETTES

Le poste actualisation des dettes et créances regroupe l'effet de l'actualisation des dettes et créances dont l'échéance est supérieure à un an, tel que prévu par les normes IAS 32 et IAS 39. Les dettes et créances long terme sont actualisées lorsque l'impact est significatif.

Les dépôts de garantie reçus des locataires ne sont pas actualisés étant donné le caractère non significatif de l'effet de l'actualisation.

## B.24. INFORMATION PAR SEGMENTS OPÉRATIONNELS ET ZONES GÉOGRAPHIQUES

La norme IFRS 8 « Segments opérationnels » impose la présentation d'une information par segment opérationnel conforme à l'organisation du Groupe et à son système de reporting interne, établi selon les méthodes de comptabilisation et d'évaluation IFRS. Les segments opérationnels au sens de la norme sont ceux qui sont régulièrement examinés par la Gérance du Groupe et pour laquelle des informations financières distinctes sont disponibles.

Dans le cas précis du Groupe SIIC de Paris, la présentation d'une répartition par segments opérationnels n'est pas pertinente. Aussi, seul le niveau de répartition géographique est présenté en note 20.

## C – GESTION DES RISQUES FINANCIERS

### C.1. GESTION DES RISQUES DE MARCHÉ IMMOBILIER

Le fait pour le Groupe SIIC de Paris de détenir des actifs immobiliers destinés à être loués l'expose non seulement au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers mais aussi au risque de fluctuation des loyers.

Ces risques sont toutefois atténués par le fait que :

- Les actifs du Groupe SIIC de Paris sont essentiellement détenus dans une perspective de long terme ;
- Les loyers facturés sont issus d'engagements de location dont la durée et la dispersion sont de nature à atténuer l'effet des éventuelles fluctuations du marché de la location de bureaux.

### C.2. GESTION DU RISQUE DE CONTREPARTIE

De par son activité, le Groupe SIIC de Paris est, en matière de risque de contrepartie, exposé vis-à-vis de ses locataires.

Ce risque est toutefois atténué par le fait que :

- Il n'existe aucune concentration significative du portefeuille locatif sur un ou plusieurs locataires donnés ;
- Lors de la mise en location d'un bien, ou de sa relocation, il est effectué une sélection stricte et rigoureuse de la qualité, de la solidité financière et des garanties présentées par les locataires.

Le mode de sélection des locataires et les procédures de recouvrement des loyers ont permis de maintenir un taux de pertes sur créances locataires très faible.

### C.3. GESTION DU RISQUE DE TAUX

Essentiellement emprunteur à taux variable, le Groupe SIIC de Paris est exposé à un risque de taux d'intérêt et ce, dès lors que ceux-ci viendraient à s'accroître.

Ce risque est toutefois limité par la politique de gestion du risque de taux mise en place lors de l'opération de refinancement de 2007. Celle-ci s'appuie sur 8 swaps de taux. Le risque de taux est analysé et quantifié en note 10, de même que son analyse en termes de sensibilité.

### C.4. GESTION DU RISQUE DE CHANGE

Le Groupe SIIC de Paris réalise l'intégralité de son activité au sein de la zone Euro. En conséquence, l'intégralité de son chiffre d'affaires, de ses charges, de ses investissements et de ses actifs et passifs sont libellés en Euros. Le Groupe SIIC de Paris n'est donc pas exposé au risque de change.

### C.5. GESTION DU RISQUE DE LIQUIDITÉ

Afin de se prémunir contre le risque de liquidité, le Groupe SIIC de Paris effectue une surveillance permanente de la durée de ses financements, du montant et de la durée de ses lignes de crédit disponibles et de la diversification et du correct recouvrement de ses ressources. A moyen et long terme, cette surveillance prend la forme de plans de financement annuels.

Les contrats contiennent des clauses de remboursements accélérés décrites en note D.4

## D – NOTES SUR LES COMPTES

L'essentiel des précisions nécessaires à une bonne compréhension des comptes consolidés se trouvent dans les tableaux annexes numérotés de 1 à 20.

### D.1. IMMOBILISATIONS

Au 31 décembre 2011, le montant des coûts d'emprunt affectés au cours de l'exercice aux actifs qualifiés s'élève à 245 K€ (Cf Note 2). Ces charges ont été activées avec un taux de capitalisation de 4,26 %. Elles concernent l'immeuble du 163 boulevard Malesherbes à Paris pour lequel des frais financiers complémentaires continueront d'être activés en 2012 jusqu'à la fin des travaux.

Les justes valeurs des immeubles de placement indiquées en Note 4 résultent des expertises effectuées par CB Richard Ellis au 31 décembre 2011.

Au 31 décembre 2010, au terme du processus d'évaluation de la valeur d'utilité décrit au paragraphe B.20 Dépréciation d'actifs, le groupe avait relevé trois immeubles destinés à être conservés pour lesquels la valeur d'utilité était inférieure à la valeur comptable. Ces immeubles ayant vu leur valeur d'utilité augmenter au cours de l'exercice 2011, une reprise de provisions pour dépréciation d'actifs a été constatée dans les comptes pour 6.456 K€. Cette reprise de provisions pour dépréciation a été affectée pour 3.858 K€ au composant « Terrain » et 2.598 K€ au composant « Gros Œuvre ». Au 31 décembre 2011, la dépréciation totale constatée dans les comptes consolidés s'élève à 41.886 K€ ; ce qui, cumulé avec le montant des amortissements, soit 86 454K€, porte le montant total des amortissements et provisions à 128 340K€.

### D.2. IMMEUBLES DESTINÉS À LA VENTE

Au 31 décembre 2011, le montant des immeubles destinés à la vente s'élève à 4.453 K€, et concerne l'immeuble situé au 59-65 rue Courcelles à Paris et placé sous promesse de vente à échéance du 12 février 2012.

### D.3. CAPITAUX PROPRES

Au cours de l'exercice, SIIC de Paris a acquis auprès de la société ODDO 284 481 actions antérieurement détenues en propre par SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> pour un montant de 3 197 K€. Cette opération porte le taux de détention de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> de 87,8 % à 90,64 % et se traduit par une variation nette des capitaux propres de (135 )K€.

L'Assemblée Générale 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 durée de 18 mois, à opérer en Bourse sur les actions de la société, en vue de régulariser le marché de celles-ci, dans les conditions fixées par la loi. Le prix maximum de rachat par la Société de ses propres actions a été fixé par l'Assemblée Générale à 45 € et ce dans une enveloppe n'excédant pas 10 % du capital. Un contrat de liquidité a été signé le 14 septembre 2011 pour une durée de 12 mois, renouvelable par tacite reconduction.

Au 31 décembre 2011, SIIC de Paris SA détient 25 839 actions propres dont le coût d'acquisition, soit 398 K€, est enregistré en diminution des capitaux propres.

Aucune attribution gratuite d'actions n'a été consentie au cours de l'exercice 2011. Par ailleurs, toutes les options attribuées au cours des exercices antérieurs ont été levées.

### D.4. ENDETTEMENT

La dette de la société SIIC de Paris a été intégralement restructurée au cours de l'exercice 2007 suite à la mise en place d'un prêt de 545 M€. Les deux principaux covenants liés à cet emprunt sont le respect d'un ratio de couverture de service de la dette de minimum 1,10 et le respect d'un ratio de Loan-to-Value inférieur à 55 %. Ces 2 covenants sont respectés au 31 décembre 2011.

Concernant l'emprunt de 545 M€ contracté en avril 2007, les frais d'émission d'emprunts et autres coûts de transaction de 6,3 M€ ont été portés au passif en déduction du capital emprunté. En application de la norme IAS 39, le calcul au TIE (taux d'intérêt effectif) du montant des intérêts d'emprunts sur cette base ajustée a été effectué. Le différentiel entre les coûts d'emprunts réels et ceux recalculés au TIE n'étant pas significatif au regard du coût global de l'emprunt, il a été décidé de maintenir le coût réel.

Le 3 janvier 2011, SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> a souscrit une convention de crédit utilisable par tirages successifs auprès de la banque Palatine pour un montant maximum de 20 000 K€, à échéance du 2 janvier 2014, destiné au financement de ses besoins généraux.

Au 31 décembre 2011, la ligne de crédit est utilisée à hauteur de 1 000 K€, SIIC de Paris 8e possède donc une possibilité de tirage confirmé d'un montant de 19 000 K€.

Le montant des tirages cumulés de la ligne de crédit de 20 000 K€ est présenté à moins d'un an compte tenu des modalités de tirage à court terme, même si le crédit a une échéance globale au 2 janvier 2014.

Les variations et mouvements de l'endettement global du Groupe sont repris en note 10, de même que l'échéancier des emprunts ainsi que la nature des garanties.

#### D.5. INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

Dans le cadre de la restructuration du financement, huit swaps ont été contractés sur l'exercice 2007 afin de couvrir le risque de taux du Groupe SIIC de Paris. Lors de leur mise en place, il a été établi que ces derniers répondaient aux critères d'éligibilité de la comptabilité de couverture. Au 31 décembre 2011, la juste valeur des swaps présentée en Note 6, s'élève à (27.124) K€. L'efficacité de la couverture a été évaluée à 100 % par un cabinet indépendant.

#### D.6. INFORMATION RELATIVE AUX PARTIES LIÉES (IAS 24)

La rémunération versée par le Groupe SIIC de Paris à ses dirigeants est indiquée au paragraphe F ci-dessous.

Par ailleurs, sont considérées comme parties liées au sens des préconisations de la norme IAS 24, les sociétés Société Foncière Lyonnaise, REALIA Patrimonio SLU et REALIA Business SA. Cette dernière détient 100 % de REALIA Patrimonio SLU qui détient elle-même 59,74 % de SIIC de Paris au 31 décembre 2011. Société Foncière Lyonnaise détient quant à elle 30 % de SIIC de Paris au 31 décembre 2011.

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

- Convention de compte courant d'associés passée entre REALIA Patrimonio SLU et SIIC de Paris SA. Cette convention a été approuvée par le Conseil d'administration du 23 juillet 2007 et prévoit un taux de rémunération de EURIBOR 6 mois + 0,75 % l'an. Le solde de ce compte courant est nul au 31 décembre 2011.
- Contrat de prestation de services passé entre REALIA Business SA et SIIC de Paris SA. Cette convention, approuvée par le Conseil d'administration de SIIC de Paris du 11 avril 2008, prévoit la définition et la rémunération des prestations assumées pour le compte de SIIC de Paris par les collaborateurs de REALIA Business en matière immobilière, stratégique, financière et juridique. Au titre de cette convention, SIIC de Paris a versé à REALIA Business 470 K€ sur l'exercice 2011.
- Convention de prêt passée entre REALIA Patrimonio SLU et SIIC de Paris SA. Cette convention, approuvée par le Conseil d'administration de SIIC de Paris du 17 décembre 2010, prévoit un taux de rémunération de EURIBOR 6 mois + 2 % l'an. Au 31 décembre 2010, le montant de ce prêt s'élevait à 6,6 millions d'euros, celui-ci a été totalement remboursé en janvier 2011. SIIC de Paris a versé à Realia Patrimonio 15 K€ d'intérêts au titre de l'exercice 2011.
- Prestations de gestion d'immeuble effectuées pour le compte de SIIC de Paris SA par la société Locaparis, filiale à 100 % de la Société Foncière Lyonnaise. Au cours de l'exercice 2011, la société Locaparis a facturé des honoraires à SIIC de Paris SA pour un montant de 51 K€ hors taxes.

#### D.7. PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES

Le tableau des provisions pour risques et charges se trouve en Note 13.

La provision pour impôt de 4.233 K€ est constituée des sommes notifiées, au titre des exercices 2007 et 2008, par l'administration fiscale, suite à la vérification de comptabilité intervenue au cours de l'année 2010. La notification a été reçue le 08 décembre 2010 et les éléments de contestation de ce montant ont été adressés à la Direction de la Législation Fiscale.

#### D.8. IMPÔTS : RETOUR DANS LE RÉGIME SIIC

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

Il en a résulté pour SIIC de Paris, et pour SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> par voie de conséquence, une suspension du régime SIIC pour l'exercice 2010. Du fait de cette sortie temporaire, SIIC de Paris a été imposée à l'Impôt sur les Sociétés dans les conditions de droit commun au taux de 34,43 % au cours de l'exercice 2010 et le dividende distribué par SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> au titre de l'exercice 2010, soit 3.277 K€ mis en paiement en 2011, n'a pas été soumis au prélèvement de 20 %.

L'entrée au capital de Société Foncière Lyonnaise, au 27 décembre 2010, et la dilution de la participation de Realia ont permis à SIIC de Paris de recouvrer le statut SIIC à compter du 1er janvier 2011. En vertu de l'article

219 IV du Code Général des Impôts, une taxe de sortie de 1.812 K€, calculée sur la base des plus-values acquises au cours de l'exercice 2010, a été acquittée sur le premier semestre 2011.

Les conséquences chiffrées de ces dispositions sont présentées en Note 11.

## **E – FAITS POSTÉRIEURS A LA CLÔTURE**

Aucun événement notable postérieur à la clôture susceptible d'être porté en annexe n'a été identifié.

## **F – EFFECTIFS – RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS**

Au 31 décembre 2011, le Groupe SIIC de Paris compte 16 salariés.

Le total des 5 plus importantes rémunérations s'élève à 565 K€.

Les jetons de présence dus au titre du second semestre 2010 et du premier semestre 2011 ont été versés sur la période pour un montant total de 139 K€.

## **G – LITIGES EN COURS**

Une filiale de SIIC de Paris, a été assignée en nullité du bail par l'un de ses locataires pour erreur sur les qualités substantielles du bail et notamment au titre du défaut de fonctionnement de la climatisation et du chauffage. La société considère que le risque pourrait porter sur le coût des travaux d'amélioration de la climatisation.

Concernant le litige opposant SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> et l'un des deux locataires de l'immeuble 142 Haussmann, l'étude notariale Lasaygues, il est rappelé que cette dernière a assigné la Société en nullité de bail au motif qu'il subsiste au rez-de-chaussée une surface d'habitation de 28 m<sup>2</sup>, en contravention de l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation. L'indemnisation subséquente dont il est fait la demande s'élève à 2.903 K€. Cette surface correspond à l'ancienne loge de gardien, dont l'affectation 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'audience de plaidoirie doit se tenir le 10 janvier 2012.

Au mois de mars 2010, le locataire de l'immeuble situé 10-12 rue de Tilsitt a notifié à SIIC de Paris une demande de révision fondée sur l'article L.145-39 du Code de commerce, déclarant que le loyer avait augmenté de plus d'un quart par rapport au prix de signature du bail en date du 2 novembre 2004. La Société ayant répondu que le loyer n'a pas augmenté de plus de 25% depuis sa dernière fixation, la demande de révision n'était donc pas fondée. Le locataire a abandonné cette procédure pour en entamer une seconde visant à contester, en vertu de l'article L.112-1 alinéa 2 du Code monétaire et financier, la clause d'indexation dudit bail. Par jugement du 8 septembre 2011, le tribunal a rejeté les demandes du locataire et ordonné la réouverture des débats à l'audience de mise en état du 25 octobre 2011 afin que la Société établisse les décomptes des sommes dues par le locataire. La Société a estimé les sommes dues par le locataire à son encontre à 13 K€. Le locataire a interjeté appel de ce jugement le 6 octobre 2011. La Société estime que le locataire ne peut qu'être débouté de sa demande au regard des arguments invoqués.

Ces litiges n'ont pas été provisionnés dans les comptes au 31 décembre 2011.

## H - HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

	SEREG				PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT			
	Montant (€ HT)		Pourcentage		Montant (€ HT)		Pourcentage	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
<b>Audit</b>	66 000	89 500	100,0%	100,0%	66 000	94 000	100,0%	100,0%
Dont Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels	63 000	73 500	95,5%	82,1%	63 000	78 000	95,5%	83,0%
Emetteur (SIIC de Paris)	63 000	73 500	95,5%	82,1%	63 000	78 000	95,5%	83,0%
Filiales intégrées fiscalement			0,0%	0,0%			0,0%	0,0%
Dont Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes	3 000	16 000	4,5%	17,9%	3 000	16 000	4,5%	17,0%
Emetteur (SIIC de Paris)	3 000	16 000	4,5%	17,9%	3 000	16 000	4,5%	17,0%
Filiales intégrées fiscalement			0,0%	0,0%			0,0%	0,0%
<b>Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement</b>			0,0%	0,0%			0,0%	0,0%
Dont Juridique, fiscal, social			0,0%	0,0%			0,0%	0,0%
Dont Autres			0,0%	0,0%			0,0%	0,0%
<b>TOTAL</b>	<b>66 000</b>	<b>89 500</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>66 000</b>	<b>94 000</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

**Table 83. Note 1 – Immeubles de placement**

<i>(en milliers d'euros)</i>				
<b>Variation de la valeur brute des immeubles de placement</b>				
	<b>Terrains</b>	<b>Constructions</b>	<b>Immobilisations en cours</b>	<b>Immeubles de placement</b>
<b>Au 31 décembre 2009</b>	<b>529 896</b>	<b>462 833</b>		<b>992 729</b>
Apport par augmentation de capital	87 819	71 851		159 670
Acquisitions- Travaux		1 263	2 371	3 634
Activation d'honoraires de commercialisation et participations aux travaux		316		316
Cessions d'immeubles - Mises au rebut	(1 879)	(1 480)		(3 359)
Transfert de poste à poste	16 422	47 803	(2 338)	61 887
<b>Au 31 décembre 2010</b>	<b>632 258</b>	<b>582 586</b>	<b>33</b>	<b>1 214 877</b>
Acquisitions- Travaux		1 020	1 762	2 782
Activation d'honoraires de commercialisation et participations aux travaux		107		107
Cessions d'immeubles - Mises au rebut	(8 807)	(14 198)		(23 005)
Transfert de poste à poste	(1 916)	(3 076)	(1 509)	(6 501)
<b>Au 31 décembre 2011</b>	<b>621 535</b>	<b>566 439</b>	<b>286</b>	<b>1 188 260</b>
<b>Variation des amortissements des immeubles de placement</b>				
	<b>Terrains</b>	<b>Constructions</b>	<b>Immobilisations en cours</b>	<b>Immeubles de placement</b>
<b>Au 31 décembre 2009</b>	<b>28 428</b>	<b>84 650</b>		<b>113 078</b>
Dotations aux amortissements		13 905		13 905
Dépréciations	(2 135)	(1 141)		(3 276)
Reclassement	3 685	(3 685)		
Diminutions / cessions d'immeubles - Mises au rebut		(291)		(291)
<b>Au 31 décembre 2010</b>	<b>29 978</b>	<b>93 438</b>		<b>123 416</b>
Dotations aux amortissements		16 395		16 395
Dépréciations	(3 858)	(2 598)		(6 456)
Diminutions / cessions d'immeubles - Mises au rebut		(2 967)		(2 967)
Transfert de poste à poste		(2 048)		(2 048)
<b>Au 31 décembre 2011</b>	<b>26 120</b>	<b>102 220</b>		<b>128 340</b>
<b>Variation de la valeur nette des immeubles de placement</b>				
	<b>Terrains</b>	<b>Constructions</b>	<b>Immobilisations en cours</b>	<b>Immeubles de placement</b>
<b>Au 31 décembre 2009</b>	<b>501 468</b>	<b>378 183</b>		<b>879 651</b>
Variation	100 812	110 965	33	211 810
<b>Au 31 décembre 2010</b>	<b>602 280</b>	<b>489 148</b>	<b>33</b>	<b>1 091 461</b>
Variation	(6 865)	(24 929)	253	(31 541)
<b>Au 31 décembre 2011</b>	<b>595 415</b>	<b>464 219</b>	<b>286</b>	<b>1 059 920</b>

**Table 84. Note 2 – Immeubles en développement**

*(en milliers d'euros)*

<b>Variation de la valeur des immeubles en développement</b>			
	<b>Terrains</b>	<b>Immobilisations en cours</b>	<b>Immeubles en développement</b>
<b>Au 31 décembre 2009</b>	<b>11 107</b>	<b>50 771</b>	<b>61 878</b>
Apport par augmentation de capital	69 481	56 849	126 330
Acquisitions- Travaux		7 006	7 006
Activation des frais financiers		626	626
Transfert de poste à poste	(11 107)	(50 780)	(61 887)
<b>Au 31 décembre 2010</b>	<b>69 481</b>	<b>64 472</b>	<b>133 953</b>
Acquisitions- Travaux		3 778	3 778
Activation des frais financiers		245	245
<b>Au 31 décembre 2011</b>	<b>69 481</b>	<b>68 495</b>	<b>137 976</b>

**Table 85. Note 3 – Immeubles destinés à la vente**

*(en milliers d'euros)*

<b>Variation de la valeur brute des immeubles destinés à la vente</b>			
	<b>Terrains</b>	<b>Constructions</b>	<b>Immeubles destinés à la vente</b>
<b>Au 31 décembre 2009</b>			
<b>Au 31 décembre 2010</b>			
Transfert de poste à poste	1 916	4 585	6 501
<b>Au 31 décembre 2011</b>	<b>1 916</b>	<b>4 585</b>	<b>6 501</b>

<b>Variation des amortissements des immeubles destinés à la vente</b>			
	<b>Terrains</b>	<b>Constructions</b>	<b>Immeubles de placement</b>
<b>Au 31 décembre 2009</b>			
<b>Au 31 décembre 2010</b>			
Transfert de poste à poste		2 048	2 048
<b>Au 31 décembre 2011</b>		<b>2 048</b>	<b>2 048</b>

<b>Variation de la valeur nette des immeubles destinés à la vente</b>			
	<b>Terrains</b>	<b>Constructions</b>	<b>Immeubles de placement</b>
<b>Au 31 décembre 2009</b>			
<b>Au 31 décembre 2010</b>			
Variation	1 916	2 537	4 453
<b>Au 31 décembre 2011</b>	<b>1 916</b>	<b>2 537</b>	<b>4 453</b>

**Table 86. Note 4 – Juste valeur des immeubles**

<i>(en milliers d'euros)</i>		
	Valeurs d'expertise hors droits	Valeur nette comptable
Au 31 décembre 2010	1 428 487	1 225 414
Au 31 décembre 2011	1 428 031	1 202 349

La valeur d'expertise hors droit est déterminée selon la méthode Hardcore capitalization.

**Table 87. Note 5 - Immobilisations d'exploitation**

<i>(en milliers d'euros)</i>				
Variation de la valeur brute des immobilisations d'exploitation				
	Immobilisations incorporelles	Immobilisations incorporelles en cours	Immobilisations corporelles	Immobilisations d'exploitation
Au 31 décembre 2009	500	427	1 027	1 954
Acquisitions	1	310	26	337
Cessions	(130)		(20)	(150)
Transfert de poste à poste	488	(488)		
Au 31 décembre 2010	859	249	1 033	2 141
Acquisitions	4	329	147	480
Cessions			(37)	(37)
Transfert de poste à poste	575	(575)		
Au 31 décembre 2011	1 438	3	1 143	2 584
Variation des amortissements des immobilisations d'exploitation				
	Immobilisations incorporelles	Immobilisations incorporelles en cours	Immobilisations corporelles	Immobilisations d'exploitation
Au 31 décembre 2009	231		411	642
Dotations aux amortissements	245		81	326
Diminutions / cessions - Mises au rebut	(130)		(20)	(150)
Dépréciations	(16)			(16)
Au 31 décembre 2010	330		472	802
Dotations aux amortissements	288		79	367
Diminutions / cessions - Mises au rebut			(27)	(27)
Au 31 décembre 2011	618		524	1 142
Variation de la valeur nette des immobilisations d'exploitation				
	Immobilisations incorporelles	Immobilisations incorporelles en cours	Immobilisations corporelles	Immobilisations d'exploitation
Au 31 décembre 2009	269	427	616	1 312
Variation	260	(178)	(55)	27
Au 31 décembre 2010	529	249	561	1 339
Variation	291	(246)	58	103
Au 31 décembre 2011	820	3	619	1 442

Les immobilisations incorporelles en cours correspondent à des développements informatiques

**Table 88. Note 6 – Instruments financiers dérivés**

*(en milliers d'euros)*

	Au 31 décembre 2011		Au 31 décembre 2010	
	Actif	Passif	Actif	Passif
Contrats d'échange de taux d'intérêt - part à plus d'un an		15 674		17 983
Contrats d'échange de taux d'intérêt - part à moins d'un an		11 450		9 968
<b>Juste valeur</b>		<b>27 124</b>		<b>27 951</b>
	Au 31 décembre 2011		Au 31 décembre 2010	
Contrats d'échange de taux d'intérêt	302 400		310 800	
<b>Encours notionnel</b>	<b>302 400</b>		<b>310 800</b>	

Échéances des instruments financiers dérivés				
	A moins de 3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Contrats d'échange de taux d'intérêt - part à plus d'un an			15 674	
Contrats d'échange de taux d'intérêt - part à moins d'un an		11 450		
<b>Juste valeur</b>		<b>11 450</b>	<b>15 674</b>	
	A moins de 3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Contrats d'échange de taux d'intérêt		7 800	294 600	
<b>Encours notionnel</b>		<b>7 800</b>	<b>294 600</b>	

**Table 89. Note 7 – Créances clients**

*(en milliers d'euros)*

	31/12/2011	31/12/2011
Créances clients	34 776	31 648
Créances douteuses nettes	514	504
Créances douteuses	3 284	3 203
Provisions	(2 770)	(2 699)
Variation des provisions		
Dotations	(420)	(3 308)
Reprises utilisées	107	
Reprises non utilisées	242	1 539
<b>Total Créances clients</b>	<b>35 290</b>	<b>32 152</b>

Le montant de 2,8M€ de provisions sur créances douteuses se composent essentiellement du litige avec l'ex-locataire de l'immeuble situé 2, rue du 4 septembre

**Table 90. Note 8 – Autres créances à moins d'un an**

<i>(en milliers d'euros)</i>		
	31/12/2011	31/12/2011
Etat (hors créances d'impôt sur les sociétés)	227	442
Avances et acomptes	1 474	1 365
Autres créances diverses	100	66
Charges constatées d'avance	600	599
<b>Total Autres créances à moins d'un an</b>	<b>2 401</b>	<b>2 472</b>

**Table 91. Note 9 – Trésorerie et équivalents de trésorerie**

<i>(en milliers d'euros)</i>		
	31/12/2011	31/12/2011
Disponibilités	15 353	19 652
<b>Total Trésorerie active</b>	<b>15 353</b>	<b>19 652</b>
Découverts bancaires		17 498
<b>Total Trésorerie et équivalents de trésorerie nette</b>	<b>15 353</b>	<b>2 154</b>

**Table 92. Note 10 – Emprunts et dettes financières**

(en milliers d'euros)

**Evolution des emprunts et dettes financières**

	Emprunts - Part non courante	Emprunts - Part courante	Dettes financières à vue < 1 an	Intérêts courus	Total Emprunts et dettes financières
<b>Au 31 décembre 2009</b>	<b>520 870</b>	<b>17 832</b>	<b>4 152</b>		<b>542 854</b>
Augmentation			13 346	27	13 373
Diminution		(17 832)			(17 832)
Reclassement	(14 497)	14 497			
<b>Au 31 décembre 2010</b>	<b>506 373</b>	<b>14 497</b>	<b>17 498</b>	<b>27</b>	<b>538 395</b>
Augmentation		26 900		7	26 907
Diminution		(40 463)	(17 498)		(57 961)
Reclassement	(23 054)	23 054			
<b>Au 31 décembre 2011</b>	<b>483 319</b>	<b>23 988</b>		<b>34</b>	<b>507 341</b>

Les mouvements sur l'exercice 2011 incluent les tirages (pour un total de 27 000 - 100 de frais d'émission incorporés) et les remboursements (pour 26 000) successifs sur la ligne de crédit décrite en note D.3

Échéances des emprunts et dettes financières	Au 31 décembre 2011				
	Valeur nette	A moins de 3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
A terme	507 341	1 029	22 993	58 666	424 653
Durée restant à courir des emprunts					

**Ventilation des emprunts et dettes financières par garanties :**

	Hypothèques	Promesses d'hypothèques	Non garantis	Total Emprunts
Emprunts et dettes financières	11 936	497 874	1 000	510 810

L'écart entre la ventilation des emprunts par garantie et le total des emprunts présentés au bilan consolidé résulte de l'incorporation des frais d'émission d'emprunt non repris en résultat pour un montant de 3 503 K€.

Ventilation des emprunts et dettes financières par types de taux	Au 31 décembre 2011	
	Taux variable	Taux fixe
Emprunts et dettes financières	507 341	

**Exposition des emprunts au risque de taux :**

	31/12/2011	31/12/2011
Dettes totales brutes à taux variable	510 810	524 932
Swaps de taux	302 400	310 800
Dettes à taux variable non couvertes	208 410	214 132

Sur la base du portefeuille de couverture existant, et compte tenu des conditions contractuelles au 31 décembre 2011, une hausse des taux d'intérêt de 1% aurait un impact négatif de 2 127 K€ sur le résultat de l'exercice 2012. Etant donné la faiblesse des taux d'intérêt réels 2011, l'hypothèse d'une baisse de 1% n'est pas réaliste. Les taux d'intérêt réels ne pouvant faire l'objet que d'une diminution très faible celle-ci ne pourrait avoir qu'un impact non significatif sur le résultat 2012.

**Table 93. Note 11 – Impôts***(en milliers d'euros)***Détail de l'impôt différé net selon sa nature :**

	31/12/2011	31/12/2011
<b>Impôts différés actifs</b>		
<b>Impôts différés passifs</b>	<b>1 270</b>	
Différences temporaires	(2)	
Prélèvement 20% sur dividendes	1 272	

Le prélèvement de 20% correspond à la distribution attendue de SIIC de Paris 8° à SIIC de Paris au titre de l'exercice 2011.

**Détail des impôts différés par maturité**

	Valeur nette	A moins d'un an	Entre 1 et 2 ans
Impôts différés passifs	1 270	1 039	231
<b>Total Impôts différés</b>	<b>1 270</b>	<b>1 039</b>	<b>231</b>

**Analyse du résultat fiscal :**

	Exercice 2011	Exercice 2010
Résultat fiscal taxable de droit commun	185	24 033
Résultat fiscal taxable au taux réduit		1 555
Résultat fiscal exonéré	34 744	
<b>Total résultat fiscal</b>	<b>34 929</b>	<b>25 588</b>

**Analyse de la charge d'impôt :**

	Exercice 2011	Exercice 2010
Impôts sur les sociétés	(105)	(8 977)
Impôts différés	(1 270)	3 512
<b>Total (charge) produit d'impôt</b>	<b>(1 375)</b>	<b>(5 465)</b>

En 2010, Le groupe SIIC de Paris était soumis à l'impôt société, régime de droit commun

**Preuve d'impôt consolidée :**

	Exercice 2011	Exercice 2010
<b>Charge d'impôt de la période</b>	<b>(1 375)</b>	<b>(5 465)</b>
Résultat avant impôt	44 279	19 037
Taux de l'impôt français	33,33%	33,33%
<b>Impôt théorique au taux ci-dessus</b>	<b>(14 758)</b>	<b>(6 345)</b>
Différence à expliquer	13 383	880
Différences permanentes	14 697	682
Dont résultat SIIC	14 718	
Dont autres	(21)	682
Autres différences de taux		223
Contribution sociale		(203)
Prélèvement 20% sur dividendes	(1 272)	164
Divers	(42)	14

**Table 94. Note 12 – Dépôts de garantie par échéance**

*(en milliers d'euros)*

	Valeur nette	A moins de 6 mois	De 6 mois à 1 an	2 ans	3 ans	4 ans
Dépôts de garantie - part non courante	6 134			468	1 446	462
Dépôts de garantie - part courante	802	774	28			
<b>Total Dépôts de garantie</b>	<b>6 936</b>	<b>774</b>	<b>28</b>	<b>468</b>	<b>1 446</b>	<b>462</b>
	5 ans	6 ans	7 ans	8 ans	9 ans	10 ans et plus
Dépôts de garantie - part non courante	731	367	400	1 107	172	981
Dépôts de garantie - part courante						
<b>Total Dépôts de garantie</b>	<b>731</b>	<b>367</b>	<b>400</b>	<b>1 107</b>	<b>172</b>	<b>981</b>

**Table 95. Note 13 – Provisions à court terme**

*(en milliers d'euros)*

	Provisions pour restructuration	Provisions pour impôt	Autres provisions pour risques	Total
<b>Au 31 décembre 2009</b>	<b>205</b>			<b>205</b>
Dotations		4 220	420	4 640
Reprises utilisées	(205)		(17)	(222)
Reprises non utilisées			(403)	(403)
<b>Au 31 décembre 2010</b>		<b>4 220</b>		<b>4 220</b>
Dotations	27	13	68	108
<b>Au 31 décembre 2011</b>	<b>27</b>	<b>4 233</b>	<b>68</b>	<b>4 328</b>

**Table 96. Note 14 – Dettes fournisseurs et autres dettes**

*(en milliers d'euros)*

	31/12/2011	31/12/2011
Dettes fournisseurs	1 659	2 925
Dettes fournisseurs d'immobilisations	1 337	3 533
Dettes fiscales et sociales (hors dette d'impôt exigible)	4 057	4 401
Comptes de régularisation (dont loyers facturés d'avance)	18 857	19 085
Autres dettes	146	98
<b>Total Dettes fournisseurs et autres dettes</b>	<b>26 056</b>	<b>30 042</b>

**Table 97. Note 15 – Engagements hors bilan**

*(en milliers d'euros)*

	31/12/2011	31/12/2011
<b>Engagements reçus</b>	<b>19 000</b>	<b>4 861</b>
Ligne de crédit non utilisées	19 000	4 861
<b>Engagements donnés</b>	<b>518 510</b>	<b>518 078</b>
Engagements de garantie en faveur d'établissements de crédit	509 810	518 078
Promesse de vente d'immeuble de placement	8 700	
<b>Engagements sur contrats d'instruments financiers à terme</b>	<b>302 400</b>	<b>310 800</b>
Contrats d'échange de taux d'intérêts (swaps)	302 400	310 800

**Table 98. Note 16 – Revenus locatifs nets**

*(en milliers d'euros)*

	Exercice 2011	Exercice 2010
Revenus locatifs	73 927	62 616
Charges locatives non récupérées	(6 444)	(3 039)
Charges refacturées	10 589	8 201
Charges refacturables	(10 741)	(8 208)
Charges non récupérables	(6 292)	(3 032)
Autres produits / (charges) nets	(30)	(2 079)
Charge nette sur créances douteuses	(180)	(1 768)
Autres produits	418	38
Autres charges	(268)	(349)
Frais de gestion	(63)	(52)
<b>Total Revenus locatifs nets</b>	<b>67 390</b>	<b>57 446</b>

**Table 99. Note 17 – Coûts de structure nets**

<i>(en milliers d'euros)</i>		
	Exercice 2011	Exercice 2010
Charges de personnel	(1 680)	(1 507)
Autres charges de structure	(2 149)	(1 753)
Frais administratifs	(1 846)	(1 489)
Impôts, taxes et versements assimilés	(303)	(264)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	(367)	(310)
<b>Total Coûts de structure nets</b>	<b>(4 196)</b>	<b>(3 570)</b>

**Table 100. Note 18 – Autres produits et charges**

<i>(en milliers d'euros)</i>		
	Exercice 2011	Exercice 2010
Autres produits d'exploitation	43	92
Autres charges d'exploitation	(644)	(647)
<b>Total Autres produits et charges</b>	<b>(601)</b>	<b>(555)</b>

**Table 101. Note 19 – Coût de l'endettement net**

<i>(en milliers d'euros)</i>		
	Exercice 2011	Exercice 2010
<b>Produits financiers</b>	<b>15</b>	<b>11</b>
Intérêts et produits assimilés (dont produits de trésorerie)	15	11
<b>Charges financières</b>	<b>(21 963)</b>	<b>(21 540)</b>
Intérêts et charges assimilées	(21 964)	(21 498)
Intérêts sur actifs financiers disponibles à la vente		(2)
Impôts, commissions, courtages sur cessions de titres	1	(40)
<b>Coût de l'endettement net</b>	<b>(21 948)</b>	<b>(21 529)</b>

**Table 102. Note 20 – Information par zone géographique**

*(en milliers d'euros)*

Compte de résultat par zone géographique	Exercice 2011	Paris - Centre Ouest	Paris - Hors centre ouest	Ile-de-France	Province
<b>REVENUS LOCATIFS NETS</b>	<b>67 390</b>	<b>37 083</b>	<b>11 592</b>	<b>18 667</b>	<b>48</b>
Revenus locatifs	73 927	39 049	12 489	22 341	48
Charges locatives non récupérées	(6 444)	(1 849)	(880)	(3 715)	
Charges refacturées	10 589	4 355	2 692	3 539	3
Charges refacturables	(10 741)	(4 507)	(2 692)	(3 539)	(3)
Charges non récupérables	(6 292)	(1 697)	(880)	(3 715)	
Autres produits / (charges) nets	(30)	(72)	1	41	
Charges nettes sur créances douteuses	(180)	(178)	(2)		
Autres produits	418	374	3	41	
Autres charges	(268)	(268)			
Frais de gestion	(63)	(45)	(18)		
<b>AUTRES PRODUITS ET CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>(9 939)</b>	<b>(4 297)</b>	<b>(3 265)</b>	<b>(2 377)</b>	
Dotations aux amortissements des immeubles de placement	(16 395)	(7 483)	(3 265)	(5 647)	
(Dotations)/Reprises nettes aux provisions sur actifs	6 456	3 186		3 270	
<b>Résultat d'exploitation avant frais financiers et charges générales d'exploitation</b>	<b>57 451</b>	<b>32 786</b>	<b>8 327</b>	<b>16 290</b>	<b>48</b>
<b>Répartition des principaux actifs par zone géographique</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>Paris - Centre Ouest</b>	<b>Paris - Hors centre ouest</b>	<b>Ile-de-France</b>	<b>Province</b>
Immeubles de placement	1 059 920	555 012	181 384	323 455	69
Immeubles en développement	137 976	7 959		130 017	
Immeubles destiné à la vente	4 453	4 453			
<b>Total du patrimoine (VNC)</b>	<b>1 202 349</b>	<b>567 424</b>	<b>181 384</b>	<b>453 472</b>	<b>69</b>

L'information par segment opérationnel n'est pas pertinente, le patrimoine étant constitué à 97 % de bureaux.

# 20.4. VÉRIFICATION DES INFORMATIONS FINANCIÈRES HISTORIQUES ANNUELLES

## 20.4.1. COMPTES SOCIAUX

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

**SEREG**  
140, rue du Faubourg Saint Honoré  
75008 Paris

**Exercice clos le 31 décembre 2011**

Aux Actionnaires

SIIC de Paris SA  
24, Place Vendôme  
75001 Paris

Mesdames, Messieurs,

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

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

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

### I - Opinion sur les comptes annuels

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

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

### II - Justification de nos appréciations

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

Comme indiqué au sein des notes B.20 et D.1, la direction de SIIC de Paris examine, à chaque arrêté, s'il existe des indicateurs de perte de valeur pour chacun de ses actifs en comparant sa valeur nette comptable à la valeur déterminée par un expert indépendant. Nos travaux ont consisté à examiner les méthodes et hypothèses d'évaluation retenues par l'expert et les évaluations qui en résultent, à vérifier que les dépréciations déterminées, le cas échéant, par la direction de la Société sont cohérentes avec les évaluations de l'expert et que l'information dans les notes annexes est appropriée.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### III - Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle.

Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

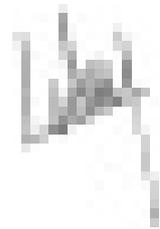
En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 20 février 2012,

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit  
Benoît Audibert

SEREG  
Denis Van Strien



## 20.4.2. COMPTES CONSOLIDÉS

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

**SEREG**  
140, rue du Faubourg Saint Honoré  
75008 Paris

**Exercice clos le 31 décembre 2011**

Aux Actionnaires

**SIIC de Paris SA**  
24, Place Vendôme  
75001 PARIS

Mesdames, Messieurs,

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

- le contrôle des comptes consolidés de la société SIIC DE PARIS SA, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

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

### I - Opinion sur les comptes consolidés

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

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

### II - Justification des appréciations

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

- Comme indiqué dans la note B.20 des états financiers consolidés, la direction de SIIC de Paris examine, à chaque arrêté, s'il existe des indicateurs de perte de valeur pour chacun de ses actifs en comparant sa valeur nette comptable à la valeur déterminée par un expert indépendant. Nos travaux ont consisté à examiner les méthodes et les hypothèses d'évaluation retenues par l'expert et les évaluations qui en résultent, à vérifier que les dépréciations déterminées, le cas échéant, par la direction de la société sont cohérentes avec les évaluations de l'expert et que l'information dans les notes annexes est appropriée.
- Comme indiqué dans la note B.9 des états financiers consolidés, SIIC de Paris a recours à des instruments dérivés comptabilisés à la juste valeur dans le bilan consolidé. Nous avons vérifié la correcte application des critères de classification et de documentation propres à la norme IAS 39 et vérifié le caractère approprié des informations fournies dans les notes annexes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### III - Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations données dans le rapport sur la gestion du groupe.

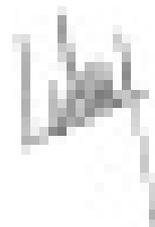
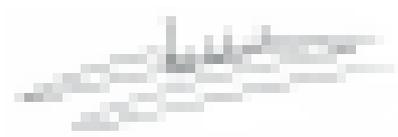
Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 20 février 2012,

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit  
Benoît Audibert

SEREG  
Denis Van Strien



## 20.5. DATE DES DERNIÈRES INFORMATIONS FINANCIÈRES

Les dernières informations financières datent du 31 décembre 2011 et sont exposées dans le présent document de référence.

## 20.6. INFORMATIONS FINANCIÈRES INTERMÉDIAIRES ET AUTRES

Néant.

## 20.7. POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES

Les particularités du régime fiscal de la Société déterminant les obligations de distribution spécifique sont liées au régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC), pour lequel la Société a opté en mars 2004, avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2004. Ce régime fiscal subordonne l'exonération d'impôt sur les sociétés pour les résultats de l'activité de location d'immeubles (opérations de location simple, y compris les arbitrages) à la distribution de 85 % des bénéfices provenant de la location d'immeubles avant la fin de l'exercice qui suit leur réalisation et de 50 % des plus-values provenant de la cession d'immeubles, avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation. De même la Société doit reverser en année n+1 l'intégralité des dividendes reçus de société ayant le même statut fiscal de SIIC.

Cette obligation de distribution s'effectue dans la limite du résultat comptable de l'exercice au titre duquel la distribution est effectuée. L'excédent éventuel de distribution obligatoire est reporté sur les années suivantes jusqu'à apurement complet.

### 20.7.1. AFFECTATION DU RÉSULTAT

Il est rappelé que le Conseil d'administration a approuvé, en réunion du 10 mai 2011, le versement d'un acompte sur le dividende de l'exercice 2011, d'un montant de 0,33 € par action, soit un montant total de 14.046 K€, prélevé sur le résultat intermédiaire de la Société arrêté au 30 avril 2011 à la somme de 15.464 K€. Le paiement effectif de cet acompte est intervenu le 20 juin 2011.

Le résultat de l'exercice 2011 s'élève à 37.580 K€ et compte tenu du report à nouveau de 1.536 K€, le bénéfice distribuable s'élève à 39.116 K€. Le Conseil d'administration de SIIC de Paris, réuni en date du 15 février 2012, a décidé de proposer à la prochaine Assemblée Générale d'affecter le solde du bénéfice distribuable de l'exercice clos le 31 décembre 2011 de 25.069 K€ comme suit :

- à la réserve légale :	1.879 K€
- aux actionnaires un dividende de :	4.257 K€
- au compte de report à nouveau :	18.934 K€
- Total des affectations	25.069 K€

## 20.7.2. DISTRIBUTION DES 5 DERNIERS EXERCICES

L'Assemblée générale des actionnaires de SIIC de Paris SA du 10 mai 2011 a constaté un bénéfice distribuable de 3.408 K€ au titre de l'exercice 2010 et décidé du versement d'un dividende de 0,04 € par action, soit 1.703 K€ (hors autocontrôle). Le dividende a été mis en paiement le 20 mai 2011.

Le Conseil d'administration du 10 mai 2011 a décidé du versement d'un acompte sur le dividende de l'exercice 2011 d'un montant de 14.046 K€ soit 0,33 € par action. Le dividende a été mis en paiement le 20 juin 2011. Un communiqué de presse concernant le versement de cet acompte a été publié en date du 11 mai 2011.

L'Assemblée Générale des actionnaires de la société SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> SA du 10 mai 2011 a approuvé la proposition du Conseil d'administration du 23 février 2011 et décidé du versement d'un dividende au titre de l'exercice 2010 de 0,33 € par action, soit 3.277 K€. Le dividende a été mis en paiement le 20 mai 2011.

Le dividende total net versé aux actionnaires par le groupe SIIC de Paris s'est élevé à 15.749 K€.

Conformément aux dispositions de l'article 47 de la loi 65-566 du 12 juillet 1965, nous précisons ci-après les distributions effectuées au titre des cinq derniers exercices sociaux :

**Table 103. Distributions effectuées au cours des 5 derniers exercices pour SIIC de Paris SA**

	2010	2009	2008	2007	2006
Capital rémunéré	68.104.208	43.342.304	31.238.608	31.238.608	31.238.608
Nombre d'actions	42.565.130	27.088.940	1.952.413	1.952.413	1.952.413
Dividende net par action	0,04 €	0,72 €	1,75 €	13,17 €	14,30 €
Avoir fiscal	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Total par action	0,04 €	0,72 €	1,75 €	13,17 €	14,30 €

## 20.8. PROCÉDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE

À la connaissance de la Société, il n'existe pas, à la date de dépôt du présent document de référence, de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du Groupe, à l'exception des éléments décrits au Chapitre 4. « *Facteurs de risque* » et notamment au paragraphe 4.3.2. « *Faits exceptionnels et litiges* ».

## 20.9. CHANGEMENTS SIGNIFICATIFS DE LA SITUATION FINANCIÈRE OU COMMERCIALE

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

# 21

# Chapitre 21

## Informations complémentaires

<b>21.1. Capital social</b> .....	256
21.1.1. Montant du capital souscrit .....	256
21.1.2. Actions non-représentatives du capital.....	256
21.1.3. Autodétention.....	256
21.1.4. Capital autorisé non-émis.....	258
21.1.5. Conditions régissant tout droit ou obligation visant à augmenter le capital.....	259
21.1.6. Capital faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option.....	260
21.1.7. Evolution du capital social au cours de l'exercice.....	260
<b>21.2. Actes constitutifs et statuts</b> .....	261
21.2.1. Objet social de SIIC de Paris (article 2 des statuts).....	261
21.2.2. Dispositions concernant les membres des organes d'administration, de direction et de surveillance.....	261
21.2.3. Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions.....	265
21.2.4. Actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires .....	266
21.2.5. Conditions régissant les convocations des assemblées générales et de leur admission.....	267
21.2.6. Conditions pouvant différer, retarder ou empêcher un changement de contrôle.....	268
21.2.7. Fixation du seuil au dessus duquel toute participation doit être divulguée .....	268
21.2.8. Conditions régissant les modifications du capital .....	268

## 21.1. CAPITAL SOCIAL

### 21.1.1. MONTANT DU CAPITAL SOUSCRIT

Le capital social est de 68.104.208 €, divisé en 42.565.130 actions de 1,60 € de valeur nominale chacune, entièrement libérées.

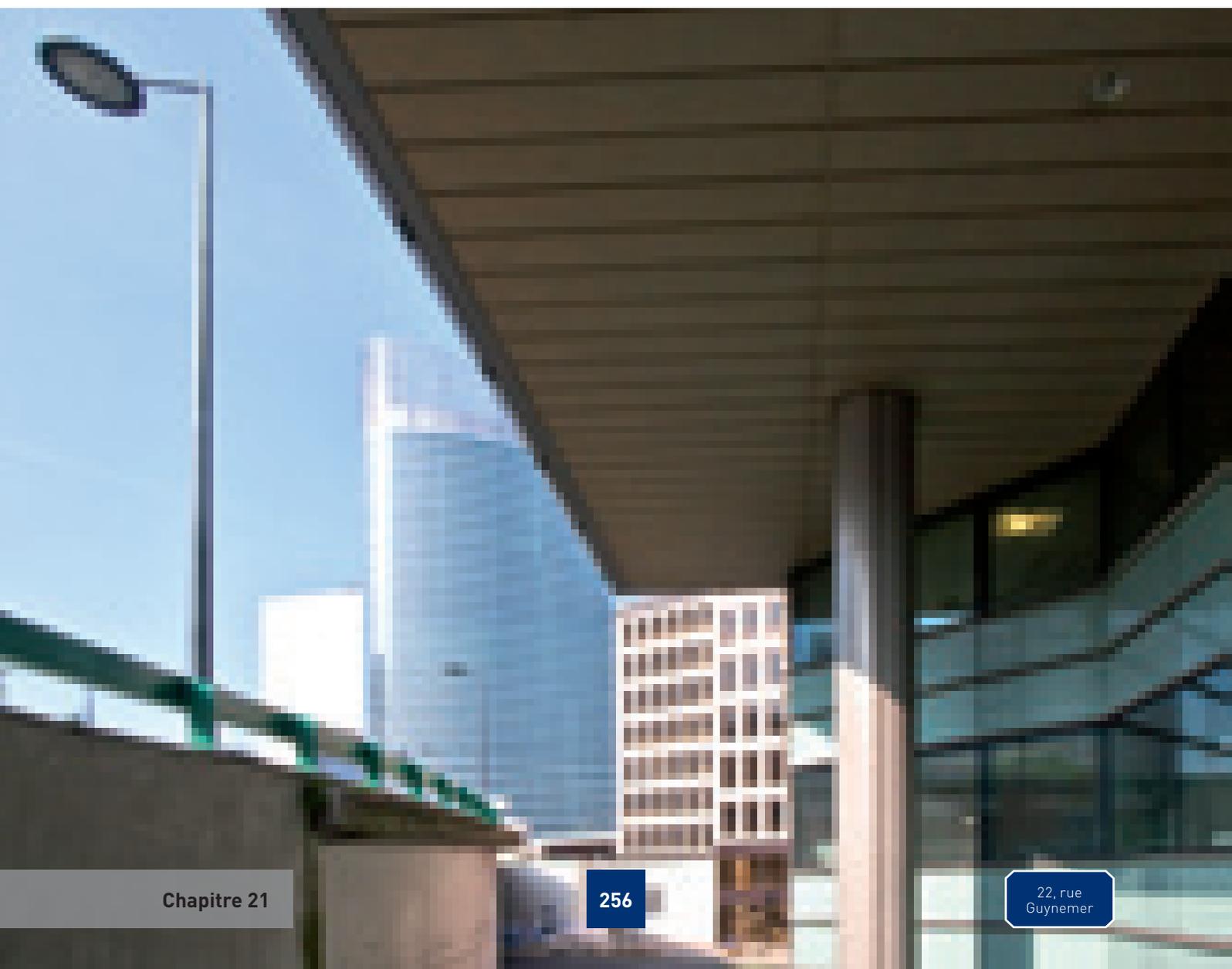
### 21.1.2. ACTIONS NON-REPRÉSENTATIVES DU CAPITAL

A la date d'enregistrement du présent document de référence, il n'existe pas d'actions non représentatives du capital.

### 21.1.3. AUTODÉTENTION

**A**u 31 décembre 2011, SIIC de Paris SA détient 25.839 actions propres dont le coût d'acquisition, soit 398 K€, est enregistré en diminution des capitaux propres.

L'Assemblée générale 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 durée de 18 mois, à opérer en Bourse sur les actions de la société, en vue de régulariser le marché de celles-ci, dans les conditions fixées par la loi. Le prix maximum de rachat par la Société de ses propres actions a été fixé par l'Assemblée générale à 45 € et ce dans une enveloppe n'excédant pas 10 % du capital.



**Table 104. Caractéristiques du programme de rachat d'actions**

Pourcentage de rachat maximum de capital autorisé par l'Assemblée générale	10 % des actions composant le capital social
<b>Prix autorisé :</b> Prix d'achat unitaire maximum	45,0 € / action
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 ;</li> <li>- 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 ;</li> <li>- 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 ;</li> <li>- 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 ;</li> <li>- proposer aux salariés d'acquérir des actions, notamment dans le cadre d'un Plan d'Epargne Entreprise dans les conditions prévues par les articles L.3332-1 et suivants du Code du travail en application de toute autorisation ultérieure ;</li> <li>- réduire le capital de la Société en application de toute autorisation en ce sens décidée par l'Assemblée générale.</li> </ul>
Durée du programme	18 mois maximum

L'acquisition ou la cession de ces actions pourra être effectuée à tout moment (y compris en période d'offre publique dans le respect de l'article 232-17 du règlement général de l'AMF si d'une part, l'offre est réglée intégralement en numéraire et d'autre part, les opérations de rachat sont réalisées dans le cadre de la poursuite de l'exécution du programme en cours et qu'elles ne sont pas susceptibles de faire échouer l'offre dans les conditions et limites, notamment de volumes et de prix, prévues par les textes en vigueur à la date des opérations considérées) et par tous moyens, notamment sur le marché ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs, par le recours à des mécanismes optionnels ou des instruments financiers dérivés négociés sur un marché réglementé ou de gré à gré, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le Conseil d'administration ou la personne agissant sur la délégation du Conseil d'administration appréciera.

#### 21.1.4. CAPITAL AUTORISÉ NON-ÉMIS

Les informations relatives aux actions gratuites et options de souscription et d'achat d'actions sont disponibles au paragraphe 15.2. « *Participations et stock-options* » du présent document de référence. En résumé, à la clôture de l'exercice 2011, ni les administrateurs, ni les dirigeants, ni les salariés de la Société ne possèdent de droit visant à augmenter le capital. Il est notamment précisé qu'au 31 décembre 2011, l'ensemble des options ayant été attribuées au cours des exercices précédents ont été exercées et, par conséquent, plus aucune option d'achat d'actions de la Société n'était susceptible d'être exercée par les salariés ou les mandataires sociaux de la Société.

Des options d'achat d'actions ont été attribuées par le Conseil d'administration de SIIC de Paris aux anciens mandataires sociaux et salariés de la Société préalablement à l'entrée au capital de la Société du Groupe REALIA mais :

- Toutes les options attribuées sur le fondement du Plan n°1 ont été exercées par leurs bénéficiaires au cours des exercices précédents. Le solde des options relevant du Plan n°1 ne peut désormais plus être attribué, le délai de 38 mois courant à compter de l'Assemblée générale du 30 janvier 2002 ayant autorisé cette attribution étant expiré.
- Les options relevant du Plan n°2, attribuées par décision du Conseil d'administration du 1<sup>er</sup> février 2006, ont toutes faites l'objet de renonciation par leurs bénéficiaires.
- Les options d'achat relevant du Plan n°3 n'ont pas été attribuées par le Conseil.

Aucune attribution d'option d'achat d'actions n'a été effectuée par la Société au cours de l'exercice 2011.

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 105. 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
10 mai 2011	16	26 mois	Délégation de compétence donnée au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions de la Société avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires.	300.000.000 €	Non
10 mai 2011	17	26 mois	Délégation de compétence donnée au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires	300.000.000 €	Non
10 mai 2011	18	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
10 mai 2011	19	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
10 mai 2011	20	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
10 mai 2011	21	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
10 mai 2011	23	26 mois	Limitation globale des délégations et autorisations d'augmentation de capital	300.000.000 €	Non

### 21.1.5. CONDITIONS RÉGISSANT TOUT DROIT OU OBLIGATION VISANT À AUGMENTER LE CAPITAL

Conformément à l'article 7 des statuts « *Modification du capital social* », le capital social de la Société peut être augmenté, réduit ou amorti conformément aux lois et règlements en vigueur.

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 10 mai 2011 sont décrites ci-avant au paragraphe « 21.1.4. « *Capital autorisé non émis* ».

## 21.1.6. CAPITAL FAISANT L'OBJET D'UNE OPTION OU D'UN ACCORD CONDITIONNEL OU INCONDITIONNEL PRÉVOYANT DE LE PLACER SOUS OPTION

Conformément au protocole d'accord du 11 mai 2006 signé entre REALIA Business et le bloc d'actionnaires initiaux, REALIA Business et ses filiales ont consenti des options d'achat sous forme de promesses unilatérales sur les titres détenus par :

- Les détenteurs d'actions attribuées gratuitement dont l'attribution a été décidée préalablement à l'offre publique de juillet 2006 ;
- Les détenteurs d'actions affectées au PEE dont l'attribution a été décidée préalablement à l'offre publique de juillet 2006 ;
- Les détenteurs d'actions acquises à raison de l'exercice d'options d'achat d'actions dont l'attribution a été décidée préalablement à l'offre publique de juillet 2006.

## 21.1.7. EVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL AU COURS DE L'EXERCICE

Au cours de l'exercice 2009, le capital social a été modifié lors de :

- L'augmentation de capital de 132.580.172,64 euros réalisée en juin 2009 par la création de 774.236 actions nouvelles, soit un nombre total de 2.726.649 actions ;
- La division par 10 de la valeur nominale des actions effective en date du 03 novembre 2009.

Au 31 décembre 2009, le capital social totalisait 43.626.384 €, divisé en 27.266.490 actions de 1,60 € de valeur nominale chacune, entièrement libérées.

Au cours de l'exercice 2010, le capital social a été modifié lors de :

- L'annulation de 177.550 actions auto-détenues en date du 30 novembre 2010 ;
- L'émission de 15.476.190 actions nouvelles en date du 27 décembre 2010, en rémunération des apports par Société Foncière Lyonnaise de deux actifs.

Aucune modification du capital social n'est intervenue au cours de l'exercice 2011.

Au 31 décembre 2011, le capital social est de 68.104.208 €, divisé en 42.565.130 actions de 1,60 € de valeur nominale chacune, entièrement libérées.

**Table 106. Evolution du capital social au cours des 3 derniers exercices**

Date de l'Opération	Nature de l'opération	Nombre d'actions créés (- annulées)	Valeur nominale des actions	Evolution du capital social	Montant du capital social (post opération)	Nombre total d'actions composant le capital
29 décembre 2010	Rémunération d'un apport	15.476.190	1,60 €	24.761.904,00 €	68.104.208,00 €	42.565.130
30 novembre 2010	Annulation de titres auto-détenus	-177.550	1,60 €	-284.080,00 €	43.342.304,00 €	27.088.940
03 novembre 2009	Division du nominal par 10	0	1,60 €	0,00 €	43.626.384,00 €	27.266.490
30 juin 2009	Augmentation de capital	774.236	16,00 €	12 387 776,00 €	43.626.384,00 €	2.726.649

## 21.2. ACTES CONSTITUTIFS ET STATUTS

### 21.2.1. OBJET SOCIAL DE SIIC DE PARIS (ARTICLE 2 DES STATUTS)

« La Société a pour objet principal, en France et à l'étranger :

- Le financement et la mise à disposition, par voie de crédit-bail, location avec ou sans promesse de vente ou tout autre moyen portant directement ou indirectement sur tous biens immobiliers ou biens d'équipement à usage professionnel, industriel ou commercial ;
- L'acquisition, la prise à bail, la location, la construction, la promotion, l'aménagement, la vente totale ou partielle, l'entretien, l'exploitation ou la gérance de tous terrains, immeubles ou droits immobiliers ;
- La constitution, l'administration et la gestion de sociétés immobilières de toutes formes, l'acquisition, l'échange, la souscription de tous titres composant le capital des dites sociétés ;
- La vente de tous biens immobiliers ou participations dans des sociétés immobilières.

A titre accessoire, la Société a pour objet :

- Le financement au moyen de prêts, avances, cautions, avals ou de quelque autre manière que ce soit, de toute entreprise ou organisme en vue notamment de leurs investissements immobiliers et d'équipement ;
- L'étude, le conseil et toute prestation de services dans le domaine des biens immobiliers et mobiliers.

Généralement, la Société a pour objet toutes opérations mobilières, immobilières, financières, industrielles et commerciales se rapportant directement ou indirectement à l'objet social ou à tous objets similaires ou connexes. »

### 21.2.2. DISPOSITIONS CONCERNANT LES MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE

#### DISPOSITIONS CONCERNANT LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION COMPRISES DANS LES STATUTS

Les dispositions concernant les membres du Conseil d'administration, ci-après retranscrites, sont extraites des statuts mis à jour le 10 mai 2011.

##### ARTICLE 12 – COMPOSITION DU CONSEIL

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

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

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

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

##### ARTICLE 13 - DURÉE DES FONCTIONS, RENOUVELLEMENT, COOPTATION

« La durée de fonction des administrateurs est de six années. Elle prend fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat.

Sous réserve des dispositions légales contraires qui viendraient à s'imposer, la limite d'âge des administrateurs et mandataires sociaux est fixée à 72 ans. Toutefois, les mandats en cours pourront être poursuivis jusqu'à leur terme au-delà de cette limite.

En cas de vacance, par décès ou par démission, d'un ou plusieurs sièges d'administrateurs, le Conseil d'administration peut, entre deux Assemblées Générales, procéder à des nominations à titre provisoire. Ces nominations sont soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée générale ordinaire. A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil n'en demeurent pas moins valables.

Lorsque le nombre des administrateurs est devenu inférieur au minimum légal, les administrateurs restants doivent convoquer, dans le plus bref délai, l'Assemblée générale ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil.

L'administrateur nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que pendant le temps restant à courir sur le mandat de son prédécesseur. »

#### ARTICLE 14 - ACTIONS DE GARANTIE

« Chaque administrateur doit être propriétaire d'au moins 1 action pendant toute la durée de son mandat.

Ces actions sont affectées en totalité à la garantie de tous les actes de la gestion des administrateurs, même de ceux qui seraient exclusivement personnels à l'un des administrateurs.

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

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

#### ARTICLE 15 – PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

Le Président du Conseil d'administration exerce les missions qui lui sont conférées par la loi. Il organise et dirige les travaux du Conseil d'administration, dont il rend compte à l'Assemblée générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société.

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

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

Le Conseil d'administration nomme également, en fixant la durée de ses fonctions, un secrétaire qui peut être choisi, soit parmi les Administrateurs, soit en dehors d'eux. »

#### ARTICLE 16 - DÉLIBÉRATIONS

« Le Conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation de son président, ou à son défaut, de l'administrateur délégué dans les fonctions du président.

Le Directeur Général, ou, dans le cas où le Conseil d'administration ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, le tiers de ses membres, peuvent demander, par lettre recommandée au Président de le convoquer.

Les convocations sont faites par tous moyens.

Tout Administrateur peut se faire représenter par l'un de ses collègues, dans les conditions et limites fixées par la Loi, à l'effet de voter en ses lieux et place à une séance déterminée du Conseil. Toutefois, pour la validité des délibérations, la présence effective de la moitié au moins des Administrateurs est requise.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés ; en cas de partage des voix, celle du président de séance est prépondérante.

Il est tenu au siège social un registre de présence qui est signé par tous les administrateurs participant à chaque séance du Conseil d'administration. »

## ARTICLE 17 - PROCÈS-VERBAUX

« Les délibérations du Conseil d'administration sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial ou sur des feuilles mobiles numérotées, aux conditions fixées par la législation en vigueur. Portant les indications prescrites par la Loi, ces procès-verbaux sont signés par le président de séance et par un administrateur au moins. En cas d'empêchement du président de séance, le procès-verbal est signé par deux administrateurs au moins.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont certifiés, soit par le Président du Conseil d'administration, soit par un Directeur Général, soit par l'Administrateur délégué temporairement dans les fonctions de président, soit par un fondé de pouvoir habilité à cet effet.

Il est suffisamment justifié du nombre des Administrateurs en exercice, de leur présence et de leur représentation par la production d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal. »

## ARTICLE 18 – POUVOIRS DU CONSEIL

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

En outre, le Conseil convoque les Assemblées Générales et fixe leur ordre du jour, établit l'inventaire et les comptes annuels, nomme le président ou les vice-présidents, l'administrateur délégué dans les fonctions de président, le ou les directeurs généraux et le secrétaire.

Il peut valablement transférer le siège social en tout autre lieu de Paris ou des départements limitrophes, sauf ratification de cette décision par la prochaine Assemblée générale ordinaire.

Il autorise, dans les conditions prévues par la législation en vigueur, les cautions, avals et garanties donnés par la Société.

Il donne également son autorisation préalable dans les cas et aux conditions fixés par la loi pour toute convention intervenant directement ou par personne interposée entre la société et son directeur général, l'un de ses directeurs généraux délégués, l'un de ses administrateurs, l'un de ses actionnaires disposant d'une fraction des droit de vote supérieure à 10 %, ou s'il s'agit d'une société actionnaire, la société la contrôlant au sens de l'article L 233-3 du Code de commerce.

Il en est de même des conventions auxquelles une des personnes visées à l'alinéa précédent est indirectement intéressée.

Sont également soumises à autorisation préalable les conventions intervenant entre la société et une entreprise, si le directeur général, l'un des directeurs généraux délégués ou l'un des administrateurs de la société est propriétaire, associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, membre du Conseil de Surveillance ou, de façon générale, dirigeant de cette entreprise.

Le Conseil peut conférer à un ou plusieurs de ses membres ou à des tiers, actionnaires ou non, tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés.

Il peut décider également la création de comités chargés d'étudier les questions que lui-même ou son président soumet pour avis à leur examen. Ces comités, dont la composition et les attributions sont fixées par le Conseil, exercent leur activité sous la responsabilité de celui-ci. »

## ARTICLE 19 - DÉCISIONS SOUMISES À L'APPROBATION PRÉALABLE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION STATUANT À LA MAJORITÉ QUALIFIÉE :

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

- (i) toute décision qui aurait, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, pour conséquence de faire perdre à la Société et/ou sa filiale cotée, la société SIIC de Paris 8e, société immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 338 100 076 (sous réserve que la Société contrôle toujours SIIC de Paris 8e) le bénéfice du régime SIIC ;
- (ii) toute décision qui aurait, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, pour conséquence d'entraîner la radiation des actions de la Société du marché réglementé d'Euronext Paris ;
- (iii) toute modification importante, immédiate ou à terme, directe ou indirecte, des statuts (notamment toute augmentation ou réduction de capital, fusion, scission, apport ou toute opération de restructuration équivalente ou toute émission d'instruments donnant accès au capital) ;
- (iv) toute modification de l'objet social de la Société ou modification significative de l'activité ;
- (v) toute modification de la structure d'endettement des sociétés du Groupe SIIC de Paris à la date du 27 décembre 2010 portant sur plus de deux cents millions (200 000 000) d'€ et toute opération de financement ou refinancement dès lors qu'une telle opération aurait pour effet de porter le ratio endettement sur valeur du patrimoine à plus de 55 % ;
- (vi) tout investissement dès lors (i) que son montant unitaire excéderait soixante-quinze millions (75 000 000) d'euros ou (ii) que son montant unitaire, augmenté du montant total de tous les investissements réalisés au cours des derniers 12 mois, excéderait cent vingt millions (120 000 000) d'euros ;
- (vii) toute acquisition, cession ou transfert d'actifs ou de participations dès lors (i) que son montant unitaire excéderait soixante-quinze millions (75 000 000) d'euros ou (ii) que son montant unitaire, augmenté du montant total de toutes les acquisitions, cessions ou, selon le cas, de tous transferts d'actifs réalisés au cours des derniers 12 mois, excéderait cent vingt millions (120 000 000) d'euros ;
- (viii) tout accord de joint-venture ou de partenariat dès lors que le montant de la participation (i) excéderait soixante-quinze millions (75 000 000) d'euros ou (ii) augmenté du montant total de tous les accords équivalents conclus au cours des derniers 12 mois, excéderait cent vingt millions (120 000 000) d'euros ; et
- (ix) toute conclusion, modification ou renouvellement (i) d'une convention entre (x) une société du Groupe SIIC de Paris et (y) toute personne détenant directement ou indirectement plus de 5 % du capital ou des droits de vote de la Société ou une entité que cette dernière contrôlerait (au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce), (ii) d'une convention à laquelle une telle personne (ou une entité qu'elle contrôlerait) serait, directement et/ou indirectement, intéressé et (iii) plus généralement toute convention réglementée visée à l'article L.225-38 du Code de commerce (autre que les conventions visées à l'article L.225-39 du Code de commerce qui devront toutefois être approuvées par le Conseil d'administration).

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

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

## ARTICLE 20 - RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS

« L'Assemblée générale peut allouer aux administrateurs en rémunération de leur activité, à titre de jetons de présence, une somme fixe annuelle que cette assemblée détermine sans être liée par des dispositions statutaires ou des décisions antérieures. Le montant de celle-ci est porté aux charges d'exploitation. Sa répartition entre les administrateurs est déterminée par le Conseil d'administration. »

## DISPOSITIONS CONCERNANT LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION COMPRISES DANS LE RÈGLEMENT INTÉRIEUR DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Se référer au Chapitre 16. « *Fonctionnement des organes d'administration et direction* » du présent document de référence.

## DISPOSITIONS CONCERNANT LES MEMBRES DE DIRECTION ET LES CENSEURS

### ARTICLE 21 – DIRECTION GÉNÉRALE

« Sous réserve (i) des pouvoirs que la loi attribue expressément aux Assemblées d'Actionnaires et au Conseil d'administration et (ii) des pouvoirs du Conseil d'administration tels que définis à l'article 19, et dans la limite de l'objet social, le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société.

Lorsqu'il est administrateur, la durée de ses fonctions ne peut excéder celle de son mandat. Le Conseil d'administration peut aussi, sur proposition du Directeur Général, donner mandat à une ou plusieurs personnes d'assister celui-ci à titre de Directeur Général délégué. Le nombre maximal de directeurs généraux délégués est de cinq. Le Conseil d'administration fixe l'étendue et la durée des pouvoirs des Directeurs généraux délégués en accord avec le Directeur Général. A l'égard des tiers, les Directeurs généraux délégués disposent des mêmes pouvoirs, sous réserve des mêmes limitations, que le Directeur Général. »

### ARTICLE 22 – MODALITÉ D'EXERCICE DE LA DIRECTION GÉNÉRALE

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

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

### ARTICLE 23 – NOMINATION ET RÔLE DES CENSEURS

« L'Assemblée générale Annuelle peut nommer auprès de la Société des Censeurs choisis parmi les actionnaires, sans que leur nombre puisse être supérieur à douze. Elle détermine les jetons de présence auxquels ils ont droit.

Les Censeurs, chargés de veiller à la stricte application des statuts, sont convoqués aux séances du Conseil d'administration et prennent part aux délibérations avec voix consultatives, sans que toutefois leur absence puisse nuire à la validité de ces délibérations. Ils sont nommés pour six ans et sont rééligibles.

Le Conseil peut procéder à la nomination de Censeurs sous réserve de ratification par la plus prochaine Assemblée générale ordinaire. »

## 21.2.3. DROITS, PRIVILÈGES ET RESTRICTIONS ATTACHÉS À CHAQUE CATÉGORIE D' ACTIONS

### ARTICLE 8 – FORME DES ACTIONS

« Les actions sont nominatives.

Les actions donnent lieu à inscription en compte dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur. »

### ARTICLE 9 – TRANSMISSION DES ACTIONS

« Les actions se transmettent par virement de compte à compte dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

Les actions doivent, pour être négociées en Bourse, avoir été préalablement placées en compte d'administration chez un intermédiaire habilité.

Les actions de numéraire ne sont négociables qu'après l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce ou l'inscription de la mention rectificative à la suite d'une augmentation de capital. »

## ARTICLE 10 – INDIVISIBILITÉ DES ACTIONS

« Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société.

En conséquence, les propriétaires indivis d'actions sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire unique.

En cas de démembrement de la propriété d'une action nominative, l'inscription en compte mentionne le nom du ou des usufruitiers et du ou des nu-propriétaires. »

## ARTICLE 11 – DROITS ET OBLIGATION ATTACHÉS AUX ACTIONS

« Chaque action donne droit, dans les bénéfices et dans l'actif social, à une part proportionnelle au nombre des actions émises et notamment au règlement de la même somme nette, pour toute répartition ou tout remboursement fait au cours de la Société ou lors de la liquidation. En conséquence, toutes mesures devront être prises pour que chaque action bénéficie, comme toutes les autres, de toutes exonérations fiscales ou de toute prise en charge par les sociétés d'impositions auxquelles les répartitions ou remboursements susvisés pourraient donner lieu.

Les actionnaires ne sont responsables du passif social que jusqu'à concurrence du montant nominal des actions qu'ils possèdent.

Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre dans quelque main qu'il passe.

La propriété d'une action comporte de plein droit adhésion aux statuts de la Société et aux décisions de l'Assemblée générale.

Les héritiers, ayants-droit, créanciers ou autres représentants d'un actionnaire ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens de la Société, en demander le partage ou la liquidation, ni s'immiscer en aucune manière dans les actes de son administration ; ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions de l'Assemblée générale.

En cas de franchissement à la hausse du seuil de détention directe ou indirecte de 10 % du capital de la Société, tout Actionnaire, autre qu'une personne physique, devra déclarer le franchissement de ce seuil à la Société dans un délai de cinq (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 50 des statuts). Dans l'hypothèse où un tel Actionnaire déclarerait ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra en justifier à toute demande de la Société, étant entendu que toute justification ainsi produite ne pourra exonérer l'Actionnaire en cause de l'entière responsabilité de ses déclarations. Tout Actionnaire, autre qu'une personne physique, ayant notifié le franchissement à la hausse du seuil précité devra notifier à la Société à bref délai, et au plus tard, à la demande de la Société, cinq (5) jours de bourse avant la date d'une distribution, tout changement de son statut fiscal qui lui ferait acquérir ou perdre la qualité d'Actionnaire à Prélèvement. »

## 21.2.4. ACTIONS NÉCESSAIRES POUR MODIFIER LES DROITS DES ACTIONNAIRES

### ARTICLE 24 – NATURE DES ASSEMBLÉES

« Les Assemblées d'actionnaires sont qualifiées d'ordinaires, d'extraordinaires, d'Assemblées à caractère constitutif ou d'Assemblées spéciales.

Les Assemblées Extraordinaires sont celles appelées à décider ou autoriser toutes augmentations ou réductions du capital social et plus généralement à délibérer sur toutes modifications des statuts.

Les Assemblées à caractère constitutif sont celles appelées à vérifier des apports en nature ou des avantages particuliers.

Les Assemblées spéciales réunissent les titulaires d'actions d'une catégorie déterminée pour statuer sur une modification des droits des actions de cette catégorie.

Toutes les autres Assemblées sont des Assemblées Ordinaires. »

## ARTICLE 42 – ASSEMBLÉES SPÉCIALES

« Si une décision de l'Assemblée générale modifie les droits relatifs à une catégorie d'actions, cette décision n'est définitive qu'après avoir été ratifiée par une Assemblée spéciale des Actionnaires de cette catégorie.

Cette Assemblée spéciale est convoquée dans les formes et délais ci-avant prévus.

Elle se compose de tous les Actionnaires de la catégorie intéressée, quel que soit le nombre de leurs actions, à la condition qu'elles aient été libérées des versements exigibles.

Elle délibère valablement dans les conditions de quorum et de majorité prévues pour les Assemblées Générales Extraordinaires. »

## 21.2.5. CONDITIONS RÉGISSANT LES CONVOCATIONS DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ET DE LEUR ADMISSION

### ARTICLE 25 - COMPOSITION

« L'Assemblée générale se compose de tous les actionnaires, quel que soit le nombre d'actions qu'ils possèdent.

Les titulaires d'actions, sur le montant desquelles les versements exigibles n'ont pas été effectués dans un délai de trente jours à compter de la mise en demeure effectuée par la Société, ne peuvent être admis aux Assemblées. Ces actions sont déduites pour le calcul du quorum. »

### ARTICLE 26 – FORME ET DÉLAIS DE LA CONVOCATION

« Les Assemblées Générales sont convoquées par le Conseil d'administration. A défaut, elles peuvent être également convoquées :

1. Par les Commissaires aux Comptes ;
2. Par un mandataire désigné, en justice, à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs actionnaires réunissant au moins 5 % du capital social, soit d'une association d'actionnaires répondant aux conditions fixées à l'article L 225-120 du Code de commerce ;
3. Par les liquidateurs ;
4. Par les actionnaires majoritaires en capital ou en droits de vote après une offre publique d'achat ou d'échange ou après une cession d'un bloc de contrôle.

Les dispositions qui précèdent sont applicables aux assemblées spéciales. Les actionnaires agissant en désignation d'un mandataire de justice doivent réunir au moins le dixième des actions de la catégorie intéressée.

Sauf dérogation prévue par les dispositions légales et réglementaires en vigueur, les convocations ont lieu quinze jours au moins avant la date prévue pour la réunion de l'Assemblée. Ce délai est réduit à six jours pour les Assemblées Générales réunies sur deuxième convocation et pour les Assemblées prorogées. La Société publie trente-cinq jours au moins avant la date de l'assemblée un avis de réunion conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables.

Les convocations sont faites dans les formes et conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Les réunions ont lieu aux jours, heure et lieu indiqués dans l'avis de convocation.

Les avis de convocation doivent notamment indiquer avec clarté et précision l'ordre du jour de la réunion.

Tout Actionnaire, autre qu'une personne physique, détenant directement ou indirectement 10 % ou plus du capital de la Société devra confirmer ou infirmer les informations déclarées en application du dernier alinéa de l'article 11 des statuts au plus tard cinq (5) jours de bourse avant la date de toute Assemblée appelée à se prononcer sur une distribution, par voie de notification à la Société selon les termes et modalités décrits audit article. »

### ARTICLE 28 – ADMISSION AUX ASSEMBLÉES

« Le droit pour un actionnaire de participer aux Assemblées est subordonné, d'une part, pour les titulaires d'actions nominatives, à l'inscription en compte de ses actions dans les conditions légales et réglementaires, au troisième jour ouvré précédant l'Assemblée, à zéro heure, heure de Paris. »

## 21.2.6. CONDITIONS POUVANT DIFFÉRER, RETARDER OU EMPÊCHER UN CHANGEMENT DE CONTRÔLE

Les statuts de la Société ne contiennent pas de dispositif permettant de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle.

## 21.2.7. FIXATION DU SEUIL AU DESSUS DUQUEL TOUTE PARTICIPATION DOIT ÊTRE DIVULGUÉE

### ARTICLE 11- DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS RELATIF AU PARAGRAPHE FRANCHISSEMENTS DE SEUILS

« En cas de franchissement à la hausse du seuil de détention directe ou indirecte de 10 % du capital de la Société, tout Actionnaire, autre qu'une personne physique, devra déclarer le franchissement de ce seuil à la Société dans un délai de cinq (5) jours de bourse et devra indiquer dans ladite déclaration, et sous sa propre responsabilité, s'il est ou non un Actionnaire à Prélèvement (tel que défini à l'article 50 des statuts). Dans l'hypothèse où un tel Actionnaire déclarerait ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra en justifier à toute demande de la Société, étant entendu que toute justification ainsi produite ne pourra exonérer l'Actionnaire en cause de l'entière responsabilité de ses déclarations. Tout Actionnaire, autre qu'une personne physique, ayant notifié le franchissement à la hausse du seuil précité devra notifier à la Société à bref délai, et au plus tard, à la demande de la Société, cinq (5) jours de bourse avant la date d'une distribution, tout changement de son statut fiscal qui lui ferait acquérir ou perdre la qualité d'Actionnaire à Prélèvement. »

### ARTICLE 50.2 - PRÉLÈVEMENT

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

En l'absence de déclaration de franchissement de seuil dans les conditions visées au dernier alinéa de l'article 11 ou en l'absence de notification de la confirmation ou de l'infirmité prévue à la dernière phrase de l'article 11 ou de l'article 26 dans les délais requis, tout Actionnaire de la Société détenant directement ou indirectement 10 % ou plus des droits à dividendes de la Société au jour de la mise en paiement d'une distribution sera présumé être un Actionnaire à Prélèvement.

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

## 21.2.8. CONDITIONS RÉGISSANT LES MODIFICATIONS DU CAPITAL

### ARTICLE 7 - MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL

« Le capital social pourra être augmenté, réduit ou amorti conformément aux lois et règlements en vigueur. »

### ARTICLE 24 – NATURE DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

« Les Assemblées d'actionnaires sont qualifiées d'ordinaires, d'extraordinaires, d'Assemblées à caractère constitutif ou d'Assemblées spéciales.

Les Assemblées Extraordinaires sont celles appelées à décider ou autoriser toutes augmentations ou réductions du capital social et plus généralement à délibérer sur toutes modifications des statuts.

Les Assemblées à caractère constitutif sont celles appelées à vérifier des apports en nature ou des avantages particuliers.

Les Assemblées spéciales réunissent les titulaires d'actions d'une catégorie déterminée pour statuer sur une modification des droits des actions de cette catégorie.

Toutes les autres Assemblées sont des Assemblées Ordinaires. »

## ARTICLE 37 – QUORUM ET MAJORITÉ

« Pour délibérer valablement, l'Assemblée générale ordinaire Annuelle ou l'Assemblée générale ordinaire convoquée Extraordinairement, doit être composée d'actionnaires présents ou représentés possédant le cinquième des actions ayant le droit de vote.

Si ce quorum n'est pas atteint, l'Assemblée est convoquée à nouveau, dans les formes et délais prévus ci-avant, et les délibérations sont valablement prises quel que soit le nombre des actions représentées, mais elles ne peuvent porter que sur les questions qui figuraient à l'ordre du jour de la première convocation.

Les délibérations de l'Assemblée générale ordinaire Annuelle ou convoquée Extraordinairement sont prises à la majorité des voix dont disposent les Actionnaires présents ou représentés. »

## ARTICLE 39 - QUORUM ET MAJORITÉ (RELATIF AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES EXTRAORDINAIRES - ALINÉA 3)

« L'Assemblée générale extraordinaire ne peut décider une augmentation de capital par majoration du montant nominal des actions qu'à l'unanimité des actionnaires réunissant la totalité des actions composant le capital, à moins que cette augmentation de capital ne soit réalisée par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission. »

## ARTICLE 40 - COMPÉTENCE – ATTRIBUTIONS (RELATIF AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES EXTRAORDINAIRES - ALINÉA 3)

« L'Assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts, dans toutes leurs dispositions, les modifications, qu'elles qu'elles soient, autorisées par la Loi.

Elle peut, notamment, et sans que l'énumération ci-après puisse être interprétée d'une façon limitative, décider :

- La modification ou l'extension de l'objet social ;
- Le changement de dénomination de la Société ;
- Le transfert du siège en dehors de Paris et des départements limitrophes ;
- La réduction du capital social ;
- La prorogation, la réduction de durée ou la dissolution anticipée de la Société ;
- Sa fusion ou son absorption avec ou par toutes autres sociétés constituées ou à constituer ;
- Le regroupement des actions ou leur division en actions ayant une valeur nominale moindre.

Elle peut également décider :

- L'augmentation du capital, de quelque manière que ce soit ;
- La création de certificats d'investissements ;
- L'émission d'obligations avec bons de souscription d'actions.

Elle ne peut, en aucun cas, si ce n'est à l'unanimité des actionnaires, augmenter les engagements de ceux-ci, sous réserve des opérations résultant d'un regroupement d'actions régulièrement effectué. »

# 22

# Chapitre 22

## Contrats importants

Le contrat de financement de 545 M€, décrit notamment au Chapitre 10. « Trésorerie et capitaux » est toujours en cours à la date du présent document et n'a pas fait l'objet de novation au cours de l'exercice 2011.

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.....	274
------------------------------------	-----

# 23.1. EXPERTISES IMMOBILIÈRES

Rapport d'Expertise Synthétique

Portefeuille immobilier de SIIC de Paris – 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 DECEMBRE 2011

### DESTINATAIRE

SIIC de Paris  
24, place Vendôme  
75001 Paris

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

### LES BIENS IMMOBILIERS

SIIC de Paris possède 36 biens immobiliers, dont 35 sont situés en Ile de France, et 1 dans le Sud de la France.

### 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 7 de la RICS, avec une fréquence semestrielle, et ce depuis le 30 juin 2006.

### DOCUMENTS FOURNIS

Nous avons reçu, comme à chaque semestre, l'ensemble des documents suivants :

- Nouveaux baux ou avenants signés depuis la dernière expertise,
- Relevés de géomètres-experts (actifs ayant fait l'objet d'un nouveau métré),
- Budgets de gros travaux restant à la charge du bailleur,
- Etat de la vacance et de la commercialisation du patrimoine,
- Informations relatives à l'urbanisme (immeubles en développement),
- Liste des actifs bénéficiant du régime TVA à la date d'expertise.

**VALEUR VÉNALE BRUTE TOTALE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER  
DE SIIC DE PARIS AU 31 DECEMBRE 2011 :**

1 510 212 857 Euros

**VALEUR VÉNALE NETTE TOTALE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER  
DE SIIC DE PARIS AU 31 DECEMBRE 2011 :**

1 428 031 300 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. Enfin, la Valeur Vénale Nette au m<sup>2</sup> obtenue est analysée à titre de recoupement.

Conformément à la demande de notre Client, 5 actifs ont fait également l'objet d'une valorisation par la méthode des DCF, à titre de recoupement. Il s'agit des actifs suivants : 61-63 Rue des Belles Feuilles 75016 Paris, 85-89 Quai André Citroën 75015 Paris, 2 Rue du 4 Septembre 75002 Paris, 2 place Maurice Quentin 75001 Paris, Le Gynemer 92400 Courbevoie.

Cordialement,



Karen Chung  
Expert Immobilier  
Département International



Jérôme de Laboulaye, MRICS  
Directeur Adjoint du  
Département International



Denis François, FRICS  
Président

## 2. CHAMP D'ANALYSE & SOURCES D'INFORMATION

### SOURCES D'INFORMATION

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

### VALEUR D'ACHAT SPÉCIALE

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

### VALEUR GLOBALE

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

### STATUT DE L'EXPERT

Toutes les évaluations sont effectuées conformément aux Standards d'Expertise et d'Evaluation, publié par l'Institution Royale des Chartered Surveyors (RICS) et sont effectuées par des experts qualifiés selon les principes définis dans ce rapport.

Nous vous confirmons que :

- Notre société n'a pas de conflit d'intérêt : ni avec le client, ni avec le bien immobilier. CBRE est locataire de l'actif situé au 145 rue de Courcelles (75017). Le conflit d'intérêt relatif à l'évaluation de cet actif par CBRE Valuation a été levé par notre client.
- En dehors de la mission et des honoraires d'expertises, la société ne bénéficie d'aucun avantage, tant en termes financiers qu'en termes de prestations de toute nature, ceci afin de garantir le caractère d'indépendance de la société et de son expertise.
- La réalisation de l'expertise par la société a été effectuée en accord avec les règles provenant du « Appraisal and Valuation Standards » réalisé par la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), ainsi que suivant les règles d'évaluation et d'expertise en vigueur en France.

### CLAUSE DE RESERVE

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 fournissons la ventilation des Valeurs Vénale Brutes par secteur géographique et par nature :

#### Ventilation Géographique :

	Nb. Actifs	Valeur Vénale Brute
Paris Intra-Muros	28	993 410 977 €
Reste Ile-de-France	7	516 425 621 €
Province	1	376 259 €
<b>Total</b>	<b>36</b>	<b>1 510 212 857 €</b>

#### Ventilation par Nature :

	Nb. Actifs	Valeur Vénale Brute
Bureaux (ou prépondérance bureaux)	34	1 506 730 774 €
Hôtels	0	0 €
Résidentiel	0	0 €
Industriel	2	3 482 083 €
<b>Total</b>	<b>36</b>	<b>1 510 212 857 €</b>

# 24

# Chapitre 24

## Documents accessibles au public

24.1. Politique d'information .....	280
24.2. Agenda financier .....	280
24.3. Publication des 12 derniers mois .....	280

## 24.1. POLITIQUE D'INFORMATION

Pendant la durée de validité du présent document, les documents listés ci-après peuvent être consultés sur support physique au siège social de la Société :

- L'acte constitutif et les statuts de SIIC de Paris ;
- Tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de SIIC de Paris dont une partie est incluse ou visée dans le document de référence ;
- Les informations financières historiques de SIIC de Paris et de ses filiales pour chacun des deux exercices précédents la publication du document de référence.

La cotation du titre SIIC de Paris est publiée dans plusieurs quotidiens d'information générale, économique et financière, dans lesquels elle publie également, en tant que de besoin, ses communiqués.

Suite au changement de réglementation (décret du 13 mars 2008 entré en vigueur au 1<sup>er</sup> septembre 2008), SIIC de Paris a cessé la publication au BALO de la situation trimestrielle ainsi que du rapport d'activité et des comptes semestriels. La Société a mis en place un site internet [www.siiicdeparis.fr](http://www.siiicdeparis.fr), où peuvent être consultés l'ensemble des communiqués. L'information permanente concernant la Société est diffusée par le réseau HUGIN. Parallèlement à ces moyens d'information réguliers, la Société ne manquerait pas de renforcer sa politique de communication à l'occasion de toute opération significative ou de toute évolution de son environnement ou de sa politique.

Responsable de l'information financière : Jorge Sanz Marcelo – Directeur Général Délégué - Tél. : 01 56 64 12 00.

## 24.2. AGENDA FINANCIER

A titre de rappel, l'exercice social de la Société débute le 1<sup>er</sup> janvier et se termine le 31 décembre.

**Table 107. Agenda financier de l'exercice en cours**

Date	Description
24/01/2013	Publication du Chiffre d'affaires annuel 2012
08/11/2012	Publication du Chiffre d'affaires du 3 <sup>ème</sup> trimestre 2012
28/08/2012	Publication du Rapport Financier Semestriel 2012
26/07/2012	Publication du Chiffre d'affaires semestriel
03/05/2012	Publication du Chiffre d'affaires du 1 <sup>er</sup> 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.

### PUBLICATION À L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Ces informations sont disponibles sur le site internet de l'Autorité des marchés financiers [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org).

**Table 108. Publication des 12 derniers mois à l'Autorité des marchés financiers**

Date	Certificat de dépôt AMF	Catégorie	Description
16/03/2011	211C0322	Seuil	Franchissement(s) de seuil(s)
07/03/2011	211C0276	Seuil	Franchissement(s) de seuil(s)
06/05/2011	D.11-0454	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) » : [www.journal-officiel.gouv.fr/balo/](http://www.journal-officiel.gouv.fr/balo/).

**Table 109. Publication au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires**

Date	N° d'affaire	Catégorie	Description
24/06/2011	1104116	PUBLICATIONS PÉRIODIQUES > Sociétés commerciales et industrielles (Comptes annuels)	Approbation par l'Assemblée générale mixte du 10 mai 2011 des comptes annuels et des comptes consolidés
20/04/2011	1101301	CONVOICATIONS > Assemblée d'actionnaires et de porteurs de parts	Avis de convocation à l'Assemblée générale mixte du 10 mai 2011
04/04/2011	1101044	CONVOICATIONS > Assemblée d'actionnaires et de porteurs de parts	Avis de réunion à l'Assemblée générale mixte du 10 mai 2011
06/12/2010	1006276	CONVOICATIONS > Assemblée d'actionnaires et de porteurs de parts	Avis de convocation à l'Assemblée générale mixte du 27 décembre 2010

## PUBLICATION À EURONEXT (HUGIN)

Ces publications sont disponibles sur le site internet d'Euronext : [www.euronext.com](http://www.euronext.com).

**Table 110. Publication des 12 derniers mois sur le réseau Hugin**

Date	Description
15/02/2012	Résultats annuels 2011
27/01/2012	Chiffre d'affaires annuel 2011
28/10/2011	Chiffre d'affaires du 3 <sup>ème</sup> trimestre 2011
14/09/2011	Signature d'un contrat de liquidités
25/08/2011	Mise à disposition du rapport financier semestriel 2011
29/07/2010	Résultats et chiffre d'affaires du 1 <sup>er</sup> semestre 2011
11/05/2011	Activités et Chiffre d'affaires du 1 <sup>er</sup> trimestre 2011
11/05/2011	Acompte sur dividendes 2011
06/05/2011	Publication du document de référence 2010
24/02/2011	SIIC de Paris : Résultats annuels 2010

## DÉPÔTS 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

Comme indiqué au Chapitre 7 « *Organigramme* » du présent document de référence, SIIC de Paris détient des participations significatives dans les sociétés suivantes :

- SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>, société d'investissements immobiliers cotée sur le compartiment C d'Euronext Paris, à hauteur de 90,64 % ;
- SCI Vendôme Casanova à 100 % (-8 parts détenues par SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>) ;
- SCI 36 Rue de Naples détenue à 100 % (-1 part détenue par SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>).

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

# Annexes



# Annexe 1

## Index des tableaux, graphiques, et autres tables du document de référence

Table 1. Chiffres clés - Données consolidées des trois derniers exercices.....	22
Table 2. Evolution de la capacité d'autofinancement au cours des trois derniers exercices.....	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 au cours des trois derniers exercices .....	25
Table 6. Evolution de la dette nette et du ratio loan-to-value au cours des trois derniers exercices .....	26
Table 7. Evolution de l'actif net réévalué au cours des trois derniers exercices .....	26
Table 8. Statistiques sur le cours.....	28
Table 9. Evolution du cours de bourse de SIIC de Paris comparée aux indices sectoriels du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre .....	29
Table 10. Echéance des emprunts du Groupe .....	36
Table 11. Présentation de la couverture du risque de taux .....	37
Table 12. Détermination de la position nette après gestion .....	38
Table 13. Récapitulatif des engagements hors-bilan .....	39
Table 14. Investissements au cours des trois derniers exercices.....	54
Table 15. Evolution de la valeur du patrimoine du Groupe SIIC de Paris.....	59
Table 16. Répartition géographique du patrimoine du Groupe SIIC de Paris .....	60
Table 17. Répartition du patrimoine en pourcentage de la surface totale par typologie d'actif .....	61
Table 18. Répartition du patrimoine en pourcentage de la valeur totale par typologie d'actif .....	61
Table 19. Comparaison du taux de vacance du patrimoine Bureaux de SIIC de Paris vs. Panel Immostat.....	63
Table 20. Surfaces louées, vacance simple et vacance technique .....	63
Table 21. Récapitulatif des principaux projets de rénovation envisagés au cours des prochains exercices .....	64
Table 22. Evolution des loyers du Groupe SIIC de Paris de fin 2010 à fin 2011.....	66
Table 23. Répartition géographique des loyers au cours des trois derniers exercices.....	66
Table 24. Valeur locative de marché des immeubles de SIIC de Paris par rapport au Panel Immostat .....	67
Table 25. Répartition sectorielle des locataires « Bureaux » du Groupe SIIC de Paris selon les loyers en base annualisée .....	68
Table 26. Répartition des baux du Groupe SIIC de Paris .....	69

Table 27. Informations sectorielles - Compte de résultat consolidé par zone géographique .....	70
Table 28. Répartition géographique des revenus locatifs nets.....	71
Table 29. Données concernant le marché immobilier .....	72
Table 30. Organigramme juridique du Groupe SIIC de Paris.....	78
Table 31. Taux de rendement initial et taux de capitalisation selon la classe d'actifs .....	83
Table 32. Détails du patrimoine du Groupe SIIC de Paris.....	84
Table 33. Détail des cessions et acquisitions de l'exercice 2007.....	85
Table 34. Détail des cessions et acquisitions de l'exercice 2008.....	85
Table 35. Détail des cessions et acquisitions de l'exercice 2009.....	86
Table 36. Détail des cessions et acquisitions de l'exercice 2010.....	86
Table 37. Détail des cessions et acquisitions de l'exercice 2011.....	86
Table 38. Compte de résultat annuel consolidé.....	90
Table 39. Résultat financier consolidé du Groupe SIIC de Paris .....	91
Table 40. Revenus locatifs nets consolidés .....	93
Table 41. Coûts de structure nets consolidés .....	93
Table 42. Tableau de variation des capitaux propres au cours des trois derniers exercices .....	98
Table 43. Tableau des flux de trésorerie consolidés de SIIC de Paris.....	99
Table 44. Détail de l'endettement du Groupe SIIC de Paris.....	102
Table 45. Ratio d'endettement net bancaire (hors droits et droits inclus) de SIIC de Paris au cours des 3 derniers exercices .....	103
Table 46. Groupe SIIC de Paris - Loan-To-Value.....	104
Table 47. Groupe SIIC de Paris - Actif net réévalué .....	105
Table 48. 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 .....	126
Table 49. Tableau récapitulatif des rémunérations versées par la Société et les sociétés du Groupe SIIC de Paris à chaque dirigeant mandataire social.....	127
Table 50. Eléments complémentaires de rémunération et autres informations .....	128
Table 51. v Récapitulatif des principaux actionnaires de SIIC de Paris au cours des 3 derniers exercices .....	176
Table 52. Déclarations de franchissement de seuils au capital de SIIC de Paris au cours des 3 derniers exercices .....	178
Table 53. SIIC de Paris – Bilan actif.....	192
Table 54. SIIC de Paris – Bilan passif .....	193
Table 55. SIIC de Paris – Compte de résultat.....	194
Table 56. Note 1 – Evolution des immobilisations - Amortissements et provisions .....	206
Table 57. Note 2 – Immobilisations de location simple .....	207
Table 58. Note 3 – Immobilisations d'exploitation .....	207
Table 59. Note 4 – Evolution des créances de location simple.....	207
Table 60. Note 5 – Evolution des autres créances .....	208
Table 61. Note 6 – Produits constatés d'avance.....	208
Table 62. Note 7 – Echéances des dettes sur établissements de crédit.....	208
Table 63. Note 8 – Dépôts de garantie par échéance .....	208
Table 64. Note 9 – Placements et participations.....	209
Table 65. Note 10 – Tableau des entreprises liées.....	209
Table 66. Note 11 – Dettes diverses.....	210

Table 67. Note 12 – Provisions pour risques et charges.....	210
Table 68. Note 13 – Evolution des capitaux propres .....	211
Table 69. Note 14 – Hors bilan .....	211
Table 70. Note 15 – Echéance des Caps et Swaps.....	211
Table 71. Note 16 – Produits et charges sur opérations de location simple .....	212
Table 72. Note 17 – Produits et charges générales d’exploitation .....	212
Table 73. Note 18 – Produits et charges financières .....	213
Table 74. Note 19 – Résultat exceptionnel .....	213
Table 75. Note 20 – Participations dont la valeur d’inventaire excède 1 % du capital de SIIC de Paris.....	214
Table 76. Note 21 – Résultats financiers de SIIC de Paris SA au cours des 5 derniers exercices.....	214
Table 77. Bilan consolidé actif .....	215
Table 78. Bilan consolidé passif .....	216
Table 79. Compte de résultat .....	217
Table 80. Etat du résultat global .....	218
Table 81. Tableaux de variation des capitaux propres.....	218
Table 82. Tableau des flux de trésorerie.....	219
Table 83. Note 1 - Immeubles de placement .....	237
Table 84. Note 2 – Immeubles en développement .....	238
Table 85. Note 3 – Immeubles destinés à la vente.....	238
Table 86. Note 4 – Juste valeur des immeubles.....	239
Table 87. Note 5 - Immobilisations d’exploitation.....	239
Table 88. Note 6 – Instruments financiers dérivés .....	240
Table 89. Note 7 – Créances clients .....	240
Table 90. Note 8 – Autres créances à moins d’un an.....	241
Table 91. Note 9 – Trésorerie et équivalents de trésorerie.....	241
Table 92. Note 10 – Emprunts et dettes financières.....	242
Table 93. Note 11 – Impôts.....	243
Table 94. Note 12 – Dépôts de garantie par échéance .....	244
Table 95. Note 13 – Provisions à court terme .....	244
Table 96. Note 14 – Dettes fournisseurs et autres dettes .....	244
Table 97. Note 15 – Engagements hors bilan.....	245
Table 98. Note 16 – Revenus locatifs nets.....	245
Table 99. Note 17 – Coûts de structure nets .....	246
Table 100. Note 18 – Autres produits et charges .....	246
Table 101. Note 19 – Coût de l’endettement net .....	246
Table 102. Note 20 – Information par zone géographique.....	247
Table 103. Distributions effectuées au cours des 5 derniers exercices pour SIIC de Paris SA .....	253
Table 104. Caractéristiques du programme de rachat d’actions.....	257
Table 105. Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité.....	259
Table 106. Evolution du capital social au cours des 3 derniers exercices .....	260
Table 107. Agenda financier de l’exercice en cours .....	280
Table 108. Publication des 12 derniers mois à l’Autorité des marchés financiers.....	281
Table 109. Publication au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires .....	281
Table 110. Publication des 12 derniers mois sur le réseau Hugin.....	281

# Annexe 2

## Table de concordance avec le rapport financier annuel

Informations requises dans le rapport financier annuel	Chapitres
<b>Attestation du responsable du document</b>	1.2.
<b>Rapport de gestion</b>	
- Analyse des résultats, de la situation financière et des risques de la société mère et de l'ensemble consolidé (art. L.225-100 et L.225-100-2 du Code de commerce)	3.1. - 3.2. - 4.1.1. - 4.1.3. - 4.1.4. - 4.2.1. - 4.2.2. - 4.2.4. - 4.3.4. - 4.6. - 9 - 10
- Informations relatives à la structure du capital et aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique (article L.225-100-3 du code de commerce)	18.1. - 18.4.2.
- Informations relatives aux rachats d'actions (art. L.225-211, al.2, du Code de commerce)	18.1.4. - 21.1.3
<b>Etats financiers et rapports</b>	
- Comptes annuels	20.1.
- Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	20.4.1.
- Comptes consolidés	20.3.
- Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	20.4.2.

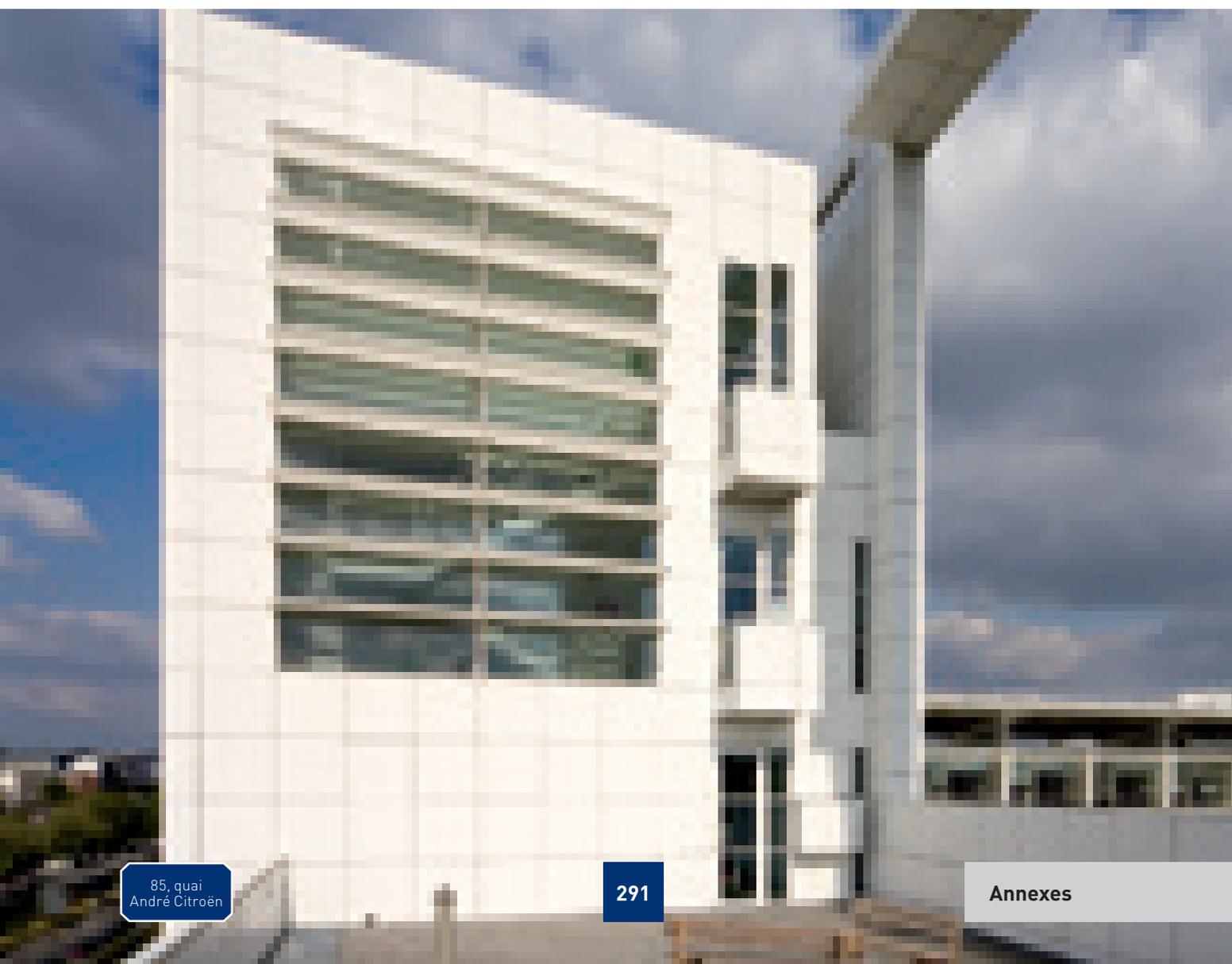
# Annexe 3

## Table de concordance avec le rapport de gestion

N°	Informations requises dans le rapport de gestion	Chapitres
1	Situation et activité de la Société au cours de l'exercice écoulé et, le cas échéant, de ses filiales et des sociétés qu'elle contrôle	3. - 6. - 9. - 10.
2	Modifications apportées au mode de présentation des comptes ou aux méthodes d'évaluation suivis les années précédentes	N/A
3	Résultats de l'activité de la Société, de ses filiales et des sociétés qu'elles contrôlent	3.1. - 9. - 10. - 20.
4	Indicateurs clés de performance de nature financière	3. - 6. - 9. - 10.
5	Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière	3. - 6. - 8. - 9 - 10.
6	Progrès réalisés ou difficultés rencontrées	6. - 9. - 10. - 16.5.
7	Description des principaux risques et incertitudes auxquels la Société est confrontée (y inclus l'exposition de la Société aux risques financiers)	4. - 6.4. - 8.2. - 9.2.4. - 10.4. - 12.2.
8	Indications sur l'utilisation des instruments financiers et objectifs et politique de la Société en matière de gestion des risques financiers	4.2.
9	Evènements importants survenus depuis la date de clôture de l'exercice	20.1.3. - 20.3.4.
10	Evolution prévisibles de la Société et perspectives d'avenir	6.1. - 6.2. - 6.5. - 6.6. - 12.
11	Activités en matière de recherche et développement	N/A
12	Liste des mandats et fonctions exercés dans toute société par chaque mandataire social durant l'exercice écoulé	14. - 16.
13	Rémunération totale et avantages de toute nature versés à chaque mandataire social durant l'exercice écoulé	15.
14	Engagements de toute nature pris par la Société au bénéfice de ses mandataires sociaux, correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de ces fonctions ou postérieurement à celles-ci	N/A

N°	Informations requises dans le rapport de gestion	Chapitres
15	Opérations réalisées par les dirigeants sur les titres de la Société	N/A
16	Indicateurs clés en matière environnementale et sociale	4.5.1. - 8.2.
17	Informations sociales	17.1. - 20.1.3. - 20.3.4.
18	État de la participation des salariés au capital social	18.1.
19	Informations environnementales	N/A
20	Information sur la politique de prévention du risque d'accident technologique, la capacité de la Société à couvrir sa responsabilité civile vis-à-vis des biens et des personnes du fait d'installations classées, et moyens prévus pour assurer la gestion de l'indemnisation de victimes en cas d'accident technologique engageant la responsabilité de la Société	N/A
21	Prises de participation dans des sociétés ayant leur siège en France et représentant plus du 1/20, du 1/10, du 1/5, du 1/3, de la 1/2 ou des 2/3 du capital ou des droits de vote de ces sociétés	7. - 20.1.3. - 20.3.4. - 25.
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	18.1.
24	Injonctions ou sanctions pécuniaires pour pratiques anti-concurrentielles	N/A
25	Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique :	18.4.
26	Structure du capital de la Société ;	18.1.
27	Restriction statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions, clauses des conventions portées à la connaissance de la Société en application de l'article L. 233-11 du Code de commerce ;	21.2.3.
28	Participations directes ou indirectes dans le capital de la Société dont elle a connaissance en vertu des articles L. 233-7 et L. 233-12 du Code de commerce ;	18.1.
29	Liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux et description de ceux-ci ;	N/A
30	Mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier ;	N/A
31	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.
32	Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'administration ainsi qu'à la modification des statuts de la Société ;	16.1.3. -21.2.2.
33	Pouvoirs du Conseil d'administration, en particulier l'émission ou le rachat d'actions ;	16.1.3. - 21.1.3.

N°	Informations requises dans le rapport de gestion	Chapitres
34	Accords conclus par la Société et qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle ;	N/A
35	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
36	Mode de direction générale de la Société (uniquement en cas de modification)	N/A
37	Éléments de calcul et résultats de l'ajustement des bases de conversion ou d'exercice des valeurs mobilières donnant accès au capital et des options de souscription ou d'achat d'actions	N/A
38	Informations sur les programmes de rachat d'actions	21.1.3.
39	Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité en matière d'augmentation de capital	21.1.4.
40	Tableau des résultats de la Société au cours des 5 derniers exercices	20.1.3. Note 21
41	Montant des dividendes distribués au cours des 3 derniers exercices	20.7.2.





**siic** de PARIS  
Groupe REALIA

The logo for siic de PARIS features the word 'siic' in a bold, blue, lowercase sans-serif font. Above the 'i' and 'c' are two small orange squares. To the right of 'siic' is the word 'de' in a smaller, grey, lowercase sans-serif font, followed by 'PARIS' in a larger, grey, uppercase sans-serif font. Below the main text, 'Groupe REALIA' is written in a smaller, orange, uppercase sans-serif font.

**siic** de PARIS  
Groupe REALIA

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