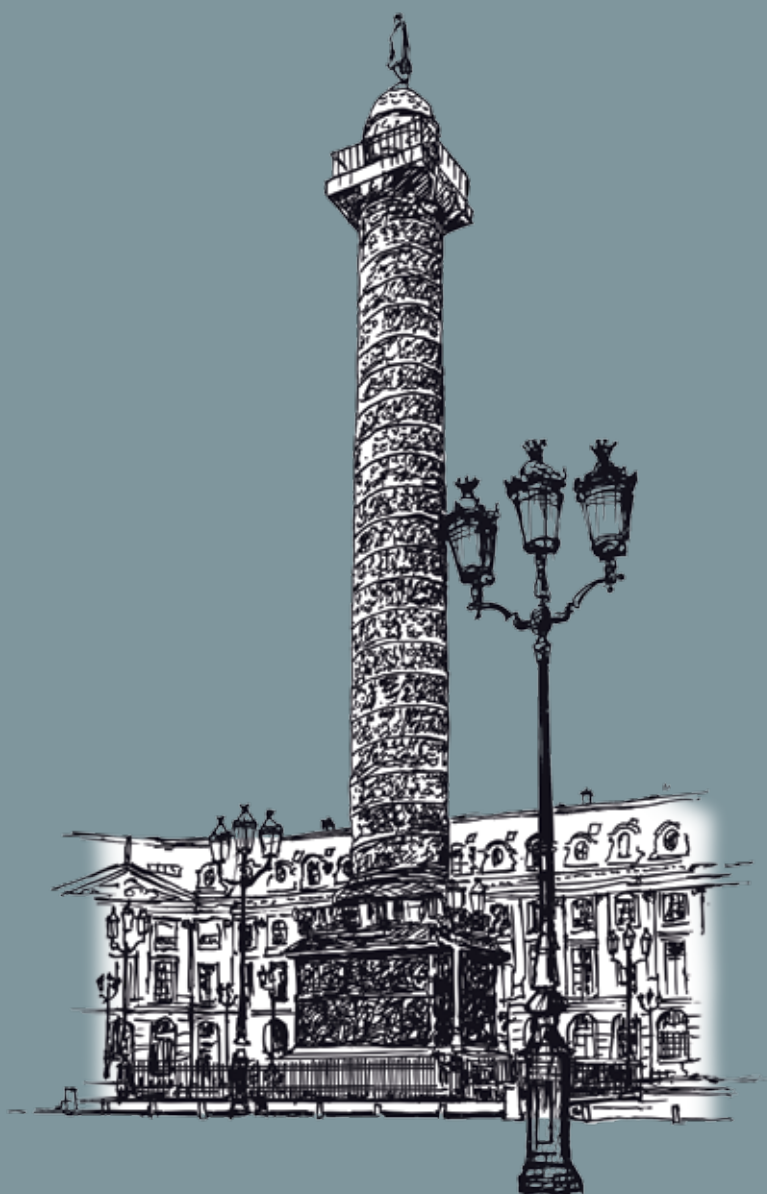


Rapport  
annuel 2013





# DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

---

## incluant le Rapport Financier Annuel



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 17 avril 2014, 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 :

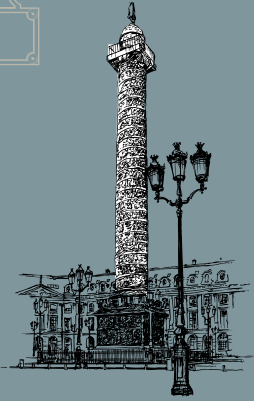
- pour l'exercice clos le 31 décembre 2012, les comptes consolidés et le rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés, inclus, dans le document de référence déposé auprès de l'AMF le 15 avril 2013 sous le numéro D.13-0356, respectivement en pages 82 à 106 et en page 107 ;
- pour l'exercice clos le 31 décembre 2011, les comptes consolidés et le rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés, inclus, dans le document de référence déposé auprès de l'AMF le 23 avril 2012 sous le numéro D.12-0390, respectivement en pages 215 à 247 et en pages 250 à 251 ;
- pour l'exercice clos le 31 décembre 2012, les comptes sociaux et les rapports des Commissaires aux comptes sur les comptes sociaux, inclus, dans le document de référence déposé auprès de l'AMF le 15 avril 2013 sous le numéro D.13-0356, respectivement en pages 108 à 126 et en pages 126 et 127 ;
- pour l'exercice clos le 31 décembre 2011, les comptes sociaux et le rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes sociaux, inclus, dans le document de référence déposé auprès de l'AMF le 23 avril 2012 sous le numéro D.12-0390, respectivement en pages 192 à 214 et en pages 248 à 249.

# SOMMAIRE

---

## général

1



2



3



## Présentation du Groupe

<b>I. Chiffres clés.....</b>	<b>07</b>
I.1. Indicateurs financiers clés	07
I.2. Indicateurs boursiers	08
<b>II. Stratégie.....</b>	<b>10</b>
II.1. <i>Pure player</i> de l'immobilier de bureaux "prime" en région parisienne	10
II.2. Création de valeur	11
II.3. Développement durable, responsabilité sociale, sociétale et environnementale	12
<b>III. Patrimoine.....</b>	<b>13</b>
III.1. Répartition géographique et sectorielle	13
III.2. Liste des immeubles	15
III.3. Acquisitions et cessions	16
<b>IV. Marché et activités.....</b>	<b>17</b>
IV.1. Marché des bureaux en Île-de-France	17
IV.2. Position concurrentielle	19
<b>V. Historique et organigramme .....</b>	<b>20</b>
V.1. Historique	20
V.2. Organigramme	20

## Informations juridiques et financières

<b>I. Rapport de gestion .....</b>	<b>27</b>
I.1. Activité de l'exercice 2013	27
I.2. Analyse des résultats et de la structure financière	33
I.3. Événements récents et perspectives	52
I.4. Facteurs de risque	53
I.5. Gouvernance et rémunérations	63
I.6. Capital et actionnariat	65
I.7. Informations non financières, sociales et environnementales	70
I.8. Rapport de l'un des Commissaires aux comptes, désigné organisme tiers indépendant, sur les informations sociales, environnementales et sociétales figurant dans le rapport de gestion	81
<b>II. Comptes consolidés.....</b>	<b>84</b>
II.1. Comptes consolidés du groupe SIIC de Paris	84
II.2. Notes et annexes aux comptes consolidés	90
II.3. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	109
<b>III. Comptes sociaux.....</b>	<b>110</b>
III.1. Comptes annuels de la Société SIIC de Paris	110
III.2. Notes et annexes aux comptes sociaux	113
III.3. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	128

<b>IV. Rapport du Président sur la gouvernance, la gestion des risques et le contrôle interne .....</b>	<b>130</b>
IV.1. Gouvernance	130
IV.2. Direction de la Société	137
IV.3. Principes et règles de rémunération des dirigeants et Administrateurs	138
IV.4. Participation des actionnaires à l'Assemblée générale	139
IV.5. Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique	140
IV.6. Pacte d'actionnaires	140
IV.7. Autres accords	140
IV.8. Gestion des risques et contrôle interne	141
IV.9. Annexes au Rapport du Président sur la gouvernance, la gestion des risques et le contrôle interne	145
<b>V. Rapport des Commissaires aux comptes sur le Rapport du Président sur la gouvernance, la gestion des risques et le contrôle interne .....</b>	<b>148</b>
<b>VI. Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés .....</b>	<b>150</b>

## Informations à caractère général

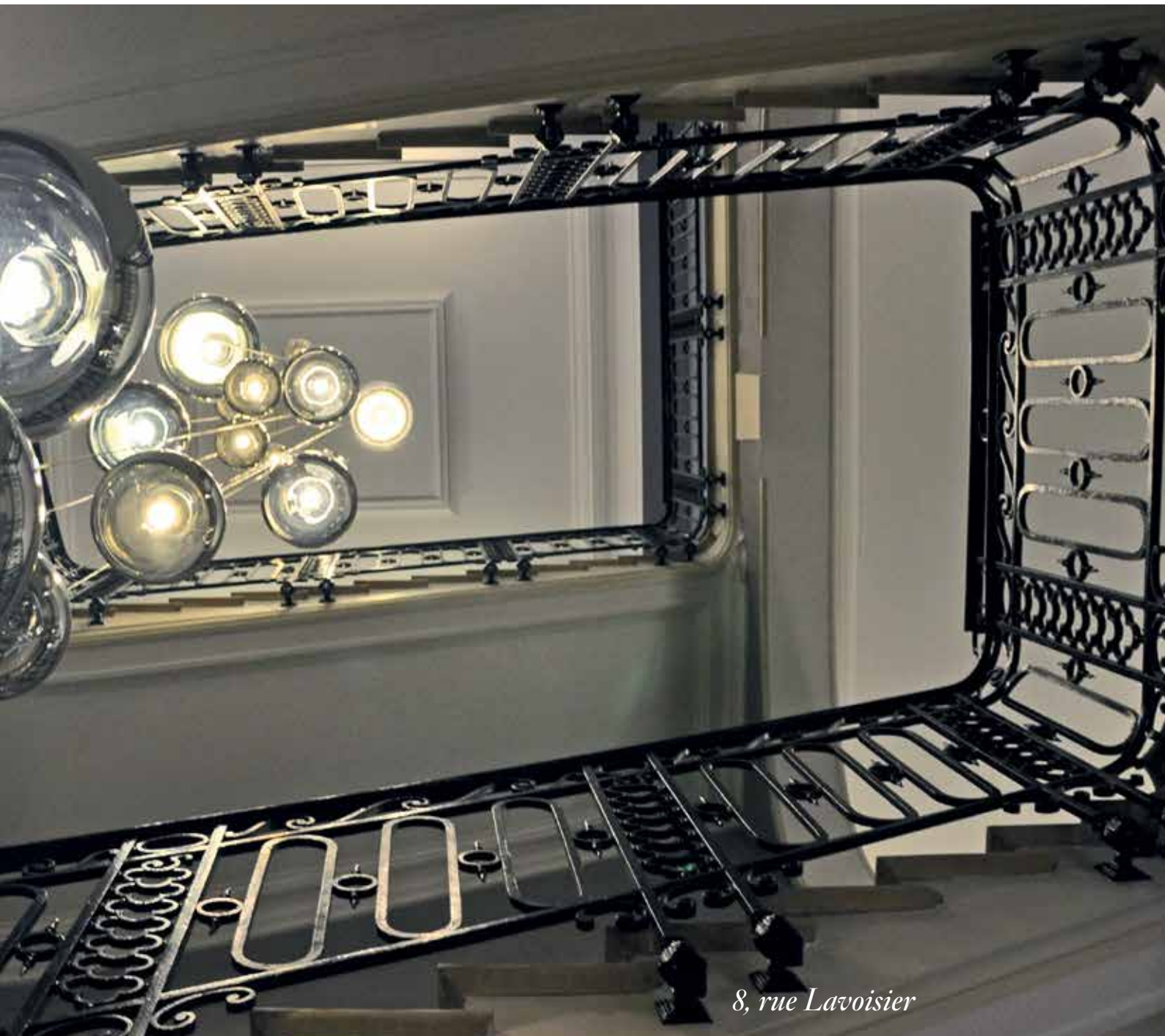
<b>I. Informations légales et statuts.....</b>	<b>155</b>
I.1. Informations juridiques sur la Société	155
I.2. Législation régissant les activités de la Société	155
I.3. Objet social de SIIC de Paris	156
I.4. Dispositions concernant les membres du Conseil d'administration	156
I.5. Dispositions concernant les membres de la Direction et les Censeurs	159
I.6. Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions	159
I.7. Actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires	160
I.8. Conditions régissant les Assemblées générales	161
I.9. Fixation du seuil de divulgation de toute participation	162
I.10. Conditions régissant les modifications du capital	162
<b>II. Documents accessibles au public.....</b>	<b>164</b>
<b>III. Commissaires aux comptes.....</b>	<b>165</b>
III.1. Dénomination des contrôleurs légaux des comptes	165
III.2. Honoraires des contrôleurs légaux des comptes	165
<b>IV. Attestation du responsable du document</b>	<b>166</b>
<b>V. Tables de concordance .....</b>	<b>167</b>
V.1. Table de concordance avec l'Annexe I	167
V.2. Table de concordance avec le Rapport financier annuel	172
V.3. Table de concordance – Article 225 – Grenelle II	173



1

PRÉSENTATION  
du Groupe





*8, rue Lavoisier*

# Présentation du Groupe



## I. CHIFFRES CLÉS 07

<b>I.1. Indicateurs financiers clés</b> .....	<b>07</b>
I.1.1. Revenus locatifs et revenus locatifs à périmètre comparable.....	07
I.1.2. Résultat opérationnel net.....	07
I.1.3. Résultat net.....	07
I.1.4. Capacité d'autofinancement.....	07
I.1.5. Cash-flow récurrent.....	08
I.1.6. Cash-flow total.....	08
I.1.7. Besoin en fonds de roulement.....	08
I.1.8. Dette nette, valorisation des actifs et ratio Loan-to-Value.....	08
I.1.9. Actif net réévalué.....	08
<b>I.2. Indicateurs boursiers</b> .....	<b>08</b>
I.2.1. Principaux chiffres statistiques 2013.....	08
I.2.2. Évolution des cours en 2013.....	09

## II. STRATÉGIE 10

<b>II.1. Pure player de l'immobilier de bureaux "prime" en région parisienne</b> .....	<b>10</b>
II.1.1. Patrimoine immobilier "prime".....	10
II.1.2. Clients au cœur de l'activité.....	10
II.1.3. Une équipe à taille humaine et une Direction experte de l'immobilier.....	11
II.1.4. Des actionnaires de référence dans l'immobilier.....	11
II.1.5. Un Groupe solide doté d'une structure financière saine.....	11
<b>II.2. Création de valeur</b> .....	<b>11</b>
<b>II.3. Développement durable, responsabilité sociale, sociétale et environnementale</b> .....	<b>12</b>

## III. PATRIMOINE 13

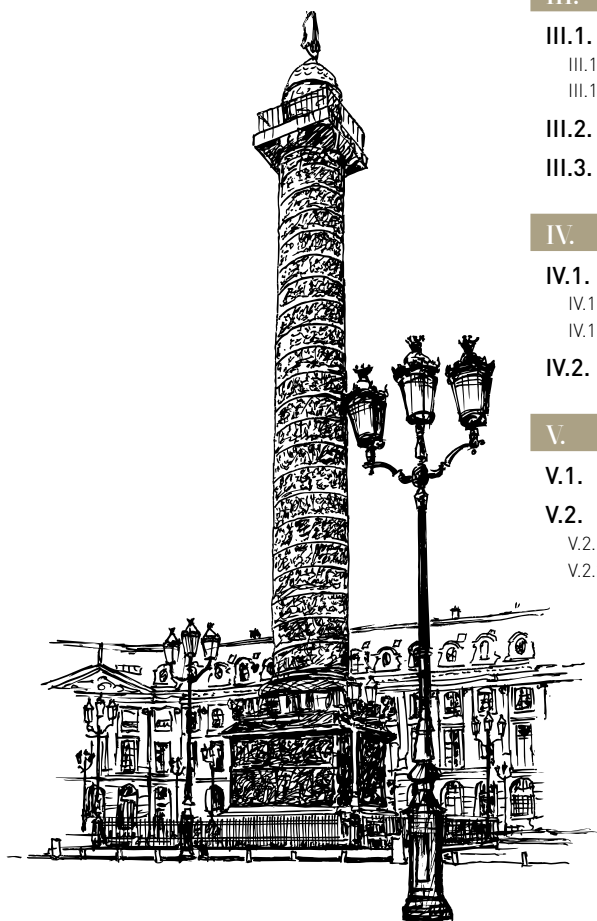
<b>III.1. Répartition géographique et sectorielle</b> .....	<b>13</b>
III.1.1. Répartition géographique en valeur hors droits.....	13
III.1.2. Répartition sectorielle.....	14
<b>III.2. Liste des immeubles</b> .....	<b>15</b>
<b>III.3. Acquisitions et cessions</b> .....	<b>16</b>

## IV. MARCHÉ ET ACTIVITÉS 17

<b>IV.1. Marché des bureaux en Île-de-France</b> .....	<b>17</b>
IV.1.1. Valeurs locatives.....	17
IV.1.2. Vacance commerciale.....	18
<b>IV.2. Position concurrentielle</b> .....	<b>19</b>

## V. HISTORIQUE ET ORGANIGRAMME 20

<b>V.1. Historique</b> .....	<b>20</b>
<b>V.2. Organigramme</b> .....	<b>20</b>
V.2.1. Périmètre du Groupe.....	20
V.2.2. Principales filiales.....	21





# I. CHIFFRES CLÉS

## I.1. INDICATEURS FINANCIERS CLÉS

Table 1. *Chiffres clés – Données consolidées*

<i>(en milliers d'euros)</i>	Exercice 2013	Exercice 2012	Exercice 2011
Revenus locatifs	69 604	74 051	73 927
Revenus locatifs à périmètre comparable	69 605	72 749	na
Résultat opérationnel net	33 735	67 124	66 021
Résultat net	14 681	46 343	42 904
Capacité d'autofinancement	39 427	42 646	40 023
Cash-flow récurrent	38 937	43 660	41 012
Cash-flow total	61 563	67 218	74 636
	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
Valorisation (hors droits)	1 512 863	1 463 135	1 428 031
Dette nette	464 415	465 625	491 954
Besoin en fonds de roulement	1 620	11 343	6 565
ANR de liquidation (hors droits)	1 038 905	984 609	904 426
ANR triple net EPRA	1 070 491	na	na
Ratio <i>Loan-to-Value</i> (hors droits)	30,70 %	31,82 %	34,45 %

### I.1.1. Revenus locatifs et revenus locatifs à périmètre comparable

Les revenus locatifs annuels bruts sont en baisse de (6,0 %) entre 2012 et 2013, compte tenu notamment d'importantes libérations de surfaces partiellement compensées par les commercialisations. Les charges locatives non récupérées sont en hausse de 16,4 % en raison de la vacance partielle de l'actif sis 12, cours Michelet à La Défense. En consé-

quence, les revenus locatifs annuels nets sont en baisse de (7,5 %), entre 2012 et 2013.

Hors prise en compte de l'actif sis 12, cours Michelet, les revenus locatifs nets sont stables à + 0,2 %, de 2012 à 2013.

### I.1.2. Résultat opérationnel net

Le résultat opérationnel net de 2013 s'inscrit en baisse de (49,7 %) par rapport à l'exercice 2012 en raison de la variation des dotations et reprises nettes aux provisions

sur actifs qui passent de 9 399 K€ en 2012 à (15 056 K€) en 2013.

### I.1.3. Résultat net

Compte tenu des éléments décrits ci-avant et notamment de la baisse du résultat net entre 2012 et 2013, le résultat net consolidé s'établit à 14 681 K€ contre 46 343 K€ en 2012.

### I.1.4. Capacité d'autofinancement

La baisse des revenus locatifs impacte négativement l'excédent brut d'exploitation qui est en baisse de (7,8 %). Malgré une diminution du coût de l'endettement net et de

l'impôt, la capacité d'autofinancement est en retrait de (7,6 %), à fin 2013.



### I.1.5. Cash-flow récurrent

---

Le cash-flow récurrent consolidé est en baisse de (10,8 %) en raison notamment de la diminution des revenus locatifs nets.

### I.1.6. Cash-flow total

---

Le cash-flow total suit la même tendance avec une baisse de (8,4 %) par rapport à l'exercice 2012.

### I.1.7. Besoin en fonds de roulement

---

Le besoin en fonds de roulement évolue favorablement au cours de l'exercice 2013, soit à 1 620 K€ à fin 2013, à comparer à 11 343 K€ à fin 2012. Cette évolution favorable est liée à la diminution des créances d'exploitation de (8 925 K€).

### I.1.8. Dette nette, valorisation des actifs et ratio *Loan-to-Value*

---

À fin 2013, la dette nette est stable à 464 415 K€ compte tenu d'une baisse de la trésorerie de (13 218 K€) compensée par l'impact positif de la diminution de la dette brute de (14 428 K€). La valorisation des actifs de SIIC de Paris est en hausse de 3,4 % à fin 2013 par rapport à fin 2012. Le ratio *Loan-to-Value* (hors droits) passe donc de 31,8 % au 31 décembre 2012 à 30,7 % au 31 décembre 2013.

### I.1.9. Actif net réévalué

---

L'actif net réévalué de liquidation (hors droits) au 31 décembre 2013 est en hausse de 5,5 % et s'établit à 1 038 905 K€ contre 984 609 K€ au 31 décembre 2012. Cette hausse est due à l'augmentation de 22,1 % de la plus-value potentielle sur le patrimoine, du fait de l'appréciation globale des actifs de SIIC de Paris.

Pour plus de détails sur ces chiffres clés, se reporter en Partie 2, I.2. "Analyse des résultats et de la structure financière" du présent document.

## I.2. INDICATEURS BOURSIERS

---

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 REIT Europe" depuis le 25 mars 2008.

### I.2.1. Principaux chiffres statistiques 2013

---

Le nombre total d'actions composant le capital social de SIIC de Paris est resté stable, à 43 096 988 actions, au cours de l'exercice 2013. près de 10 000 titres, pour un volume moyen mensuel de transactions de près de 158 K€. La capitalisation boursière, au 31 décembre 2013, s'établit à 732,6 M€ soit un cours de clôture de 17,00 €.

Le nombre total de titres échangés en 2013 s'établit à 119 589 titres, contre 60 025 titres en 2012, pour un volume total de transactions de 1 892,6 K€ en forte augmentation par rapport à celui enregistré en 2012 de 879 K€. Il en résulte un nombre moyen mensuel de titres échangés de En 2013, le cours moyen des transactions, établi sur la base du nombre de titres échangés, est de 14,65 € et le cours moyen du titre, établi sur la base des cours de clôture, est de 15,97 €.

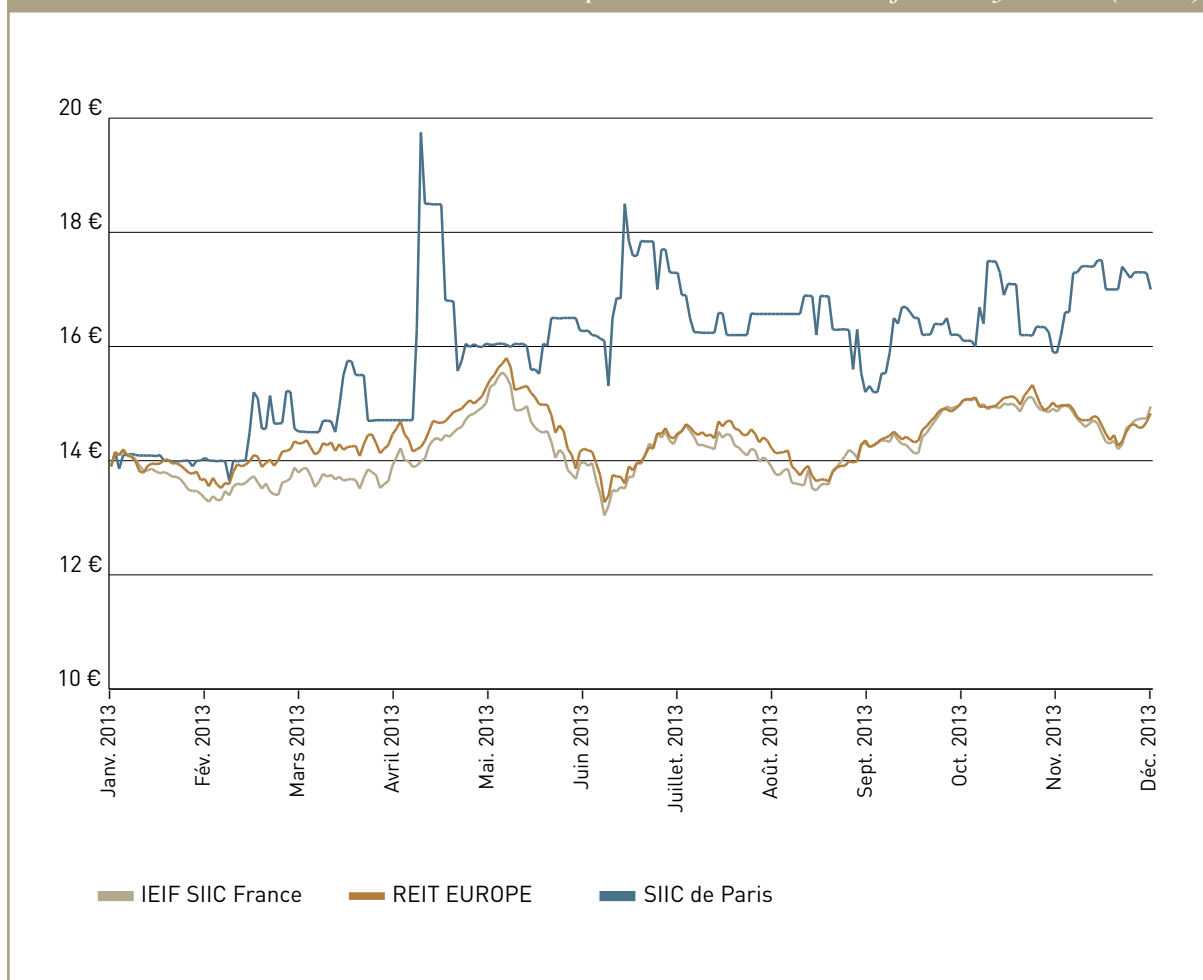
## I.2.2. Évolution des cours en 2013

Le cours de l'action SIIC de Paris a connu une évolution très favorable, avec une croissance de 20,1 % sur l'année 2013.

En fin d'année 2013, les indices représentatifs du secteur immobilier, présentaient des hausses moins importantes : l'indice IEIF SIIC France affichait une hausse globale de 4,8 % et l'indice IEIF REIT Europe, une hausse de 5,7 %.

L'indice IEIF SIIC France représente l'évolution du cours des foncières fiscalement transparentes cotées sur la Bourse française. L'indice IEIF REIT Europe représente l'évolution du cours en euros des foncières fiscalement transparentes cotées sur les Bourses européennes.

Table 2. Évolution du cours de Bourse de SIIC de Paris comparée aux indices sectoriels du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre (en euros)



## II. STRATÉGIE

### II.1. PURE PLAYER DE L'IMMOBILIER DE BUREAUX "PRIME" EN RÉGION PARISIENNE

SIIC de Paris a vocation à détenir un patrimoine immobilier "prime" en vue de sa location à des locataires de renom comme les sociétés internationales ou les administrations. La qualité de ses actifs, rénovés au cas par cas, lui permet de proposer des surfaces "prime" à ses clients, placés au

cœur de la stratégie de SIIC de Paris. Le Groupe bénéficie d'une structure actionnariale, organisationnelle et financière maîtrisée. Enfin, la création de valeur du groupe SIIC de Paris, à destination des actionnaires, est réalisée dans le respect d'une politique de développement durable.

#### II.1.1. Patrimoine immobilier "prime"

Concernant sa stratégie patrimoniale, SIIC de Paris détient un portefeuille d'actifs de bureau situés dans les meilleurs quartiers d'affaires de Paris (Quartier Central des Affaires ou QCA) et de sa première couronne (La Défense). Afin d'optimiser la gestion de ses actifs et leur rendement, SIIC de Paris détient principalement des actifs mono-locataires d'une surface supérieure à 2 000 m<sup>2</sup>. Dans le QCA, le patrimoine est constitué essentiellement d'immeubles de prestige. La qualité du patrimoine détenu permet de proposer à une clientèle exigeante des bureaux de haut-standing dans les meilleurs quartiers d'affaires parisiens.

Dans le cadre de sa stratégie d'investissement, SIIC de Paris est susceptible de saisir des opportunités dans le respect de sa stratégie de détention décrite ci-avant. En effet, ces actifs sont ceux dont la valorisation est la plus à même de résister aux cycles économiques défavorables compte tenu de leur volatilité plus réduite.

Dans le cadre de sa stratégie de valorisation du patrimoine et de retour aux actionnaires, le Groupe pourra procéder, au cours des prochains exercices, à la cession d'actifs non stratégiques et matures. Ces cessions permettront à SIIC

de Paris de distribuer une partie de la plus-value aux actionnaires et de poursuivre sa politique d'investissement sans affaiblir ses ressources financières.

Par ailleurs, la rationalisation du portefeuille permettra de rehausser la qualité globale du patrimoine et d'en faciliter la gestion. Eu égard à la qualité de son patrimoine, SIIC de Paris dispose d'un patrimoine très liquide et ce malgré un contexte de marché difficile. Outre cette liquidité, il est également notable que les conditions de prix de cession sont généralement supérieures aux valeurs d'expertise.

Dans le cadre de la politique de valorisation de son patrimoine, le groupe SIIC de Paris réalise des travaux sur des actifs ciblés. Les actifs rénovés sont, ensuite, commercialisés dans les meilleures conditions de marché à des preneurs de plus en plus exigeants. Ces rénovations permettent à SIIC de Paris de bénéficier, de manière opportune, de meilleurs arbitrages lors des cessions. Cette politique de rénovation sélective du patrimoine contribuera à la performance future de SIIC de Paris en dégageant un potentiel de rentabilité important.

#### II.1.2. Clients au cœur de l'activité

Dans le cadre de sa gestion locative, les équipes de SIIC de Paris veillent à la croissance régulière des revenus locatifs en vue de l'augmentation du rendement des actifs. Afin de sécuriser les revenus locatifs, les équipes de SIIC de Paris veillent notamment à la qualité de signature des preneurs et à privilégier les baux à durée ferme.

Le modèle économique de SIIC de Paris contribue à la forte prévisibilité des cash-flows notamment compte tenu (i) de revenus locatifs solides et encadrés contractuellement,

(ii) des effets positifs de l'indexation, qui favorisent l'appréciation des loyers, (iii) des taux d'occupation élevés en raison de la localisation géographique du patrimoine et (iv) d'une mutualisation des risques en raison de la qualité des locataires.

Par ailleurs, SIIC de Paris a défini, à partir de 2012, une politique de développement durable qui prend en considération les exigences environnementales de ses clients et qui permet de répondre à leurs attentes.

### II.1.3. Une équipe à taille humaine et une Direction experte de l'immobilier

SIIC de Paris a fait le choix d'une organisation flexible et réactive à travers la constitution d'une équipe, à taille humaine, de professionnels expérimentés, bénéficiant notamment d'une solide connaissance de l'immobilier parisien. Dans le cadre de missions complexes, SIIC de Paris fait appel, de façon ponctuelle, aux professionnels parmi les plus réputés, pour accompagner ses équipes opérationnelles. Cette organisation permet à SIIC de Paris

d'optimiser ses charges de structure et de maximiser sa rentabilité.

Par ailleurs, la Direction du groupe SIIC de Paris est assurée par deux professionnels reconnus de l'immobilier : Monsieur Ignacio Bayón Mariné, en tant que Président-Directeur général, et Monsieur Jorge Sanz Marcelo, en tant que Directeur général délégué.

### II.1.4. Des actionnaires de référence dans l'immobilier

Le groupe SIIC de Paris bénéficie d'un actionariat solide constitué notamment du groupe REALIA, actionnaire de référence de SIIC de Paris avec 58,9 % du capital, et de Société Foncière Lyonnaise, actionnaire minoritaire de SIIC de Paris avec 29,6 % du capital :

- en mai 2006, le groupe REALIA a acquis SIIC de Paris.

Le groupe REALIA est né en 2000 de la fusion des activités immobilières de Bankia (ex-Caja Madrid) et du groupe FCC (Fomentos de Construcciones y Contratas). Depuis juin 2007, le groupe REALIA est coté à la Bourse de Madrid ;

- suite à l'apport de deux ensembles immobiliers en décembre 2010, SFL est devenu le second actionnaire de SIIC de Paris.

SFL dispose d'un patrimoine de 3,4 Mds€ centré sur le QCA de Paris. SFL se positionne aujourd'hui résolument vers la gestion dynamique d'actifs immobiliers de grande qualité.

### II.1.5. Un Groupe solide doté d'une structure financière saine

SIIC de Paris est cotée sur le Compartiment B du marché NYSE EURONEXT à Paris. Le Groupe, qui bénéficie du statut SIIC, fait partie de l'indice IEIF SIIC France depuis 2004 et de l'indice IEIF REIT Europe depuis 2008.

Le Groupe jouit d'une structure financière solide et d'un ratio d'endettement rapporté à la valeur de son patrimoine de 30,70 % au 31 décembre 2013. Dans le contexte actuel des marchés de la dette et des capitaux, le Groupe

n'envisage pas, à court ou moyen terme, de lever de nouveaux moyens de financement.

L'opération de fusion-absorption de SIIC de Paris 8<sup>e</sup>, réalisée en 2012, a permis notamment de rationaliser les coûts de structure, d'améliorer la stabilité des cash-flows et de supprimer le coût fiscal lié au prélèvement de 20 % sur la distribution de dividendes de la filiale vers sa maison-mère.

## II.2. CRÉATION DE VALEUR

L'objectif principal de l'activité de foncière de SIIC de Paris est d'offrir à ses actionnaires une visibilité optimale sur la valorisation du Groupe avec notamment la recherche d'une maximisation de la rentabilité des actifs et de l'actif net réévalué, qui se traduira dans l'appréciation du cours de Bourse et la distribution de dividendes.

Cette création de valeur est maîtrisée par le groupe SIIC de Paris grâce à :

- l'effet positif de l'indexation des loyers des baux en cours ;
- la commercialisation des actifs vacants dans de bonnes conditions de marché ;
- la maximisation du taux d'occupation des actifs en envisageant pour chaque actif une stratégie dédiée pouvant impliquer la commercialisation simple, la commercialisation après rénovation ou encore la cession ;

- des investissements ciblés réalisés sur le patrimoine ; et

- la politique d'arbitrage d'actifs du Groupe qui permet de maximiser la valeur des actifs cédés et de bénéficier d'un patrimoine à gérer en accord avec sa stratégie globale.

SIIC de Paris estime que les actifs de bureaux situés dans le Quartier Central des Affaires ou à proximité, sont ceux dont la valorisation est la plus à même de résister aux cycles économiques défavorables compte tenu de leur volatilité plus réduite. Malgré l'environnement économique incertain qui présente de faibles perspectives de reprise, la qualité de ses actifs immobiliers et de ses équipes, permettent à SIIC de Paris d'être confiante en son avenir.



### II.3. DÉVELOPPEMENT DURABLE, RESPONSABILITÉ SOCIALE, SOCIÉTALE ET ENVIRONNEMENTALE

En 2013, SIIC de Paris a placé la responsabilité sociale, sociétale et environnementale au cœur de sa stratégie avec la définition d'un plan d'action associé.

Dans le cadre de sa stratégie environnementale et de développement durable, SIIC de Paris a défini comme ligne directrice, la certification environnementale de ses actifs et la définition d'objectifs ambitieux en termes de réduction de son empreinte environnementale. En vue de l'amélioration du confort d'utilisation de ses actifs, SIIC de Paris s'est engagée dans une démarche de développement durable et de responsabilité sociale, sociétale et environnementale volontariste avec la définition d'objectifs, dans le respect des recommandations des Lois Grenelle, complétés par des objectifs additionnels en faveur de la biodiversité, de la qualité de l'air et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

L'ensemble des interlocuteurs de SIIC de Paris sont mis à contribution dans cette démarche proactive avec notamment la collaboration des utilisateurs et également des exploitants.

Concernant plus particulièrement sa responsabilité sociale et sociétale, SIIC de Paris met en place des actions afin de favoriser l'égalité de traitement et la formation des salariés dans le cadre de sa politique de ressources humaines. SIIC de Paris a également rédigé une Charte commune à l'ensemble des salariés en faveur de l'éthique et de la loyauté des pratiques professionnelles.

Pour plus d'informations concernant la politique de développement durable de SIIC de Paris et ses engagements concernant sa responsabilité sociale, sociétale et environnementale, se reporter en Partie 2, I.7. "Informations non financières, sociales et environnementales" du présent document.



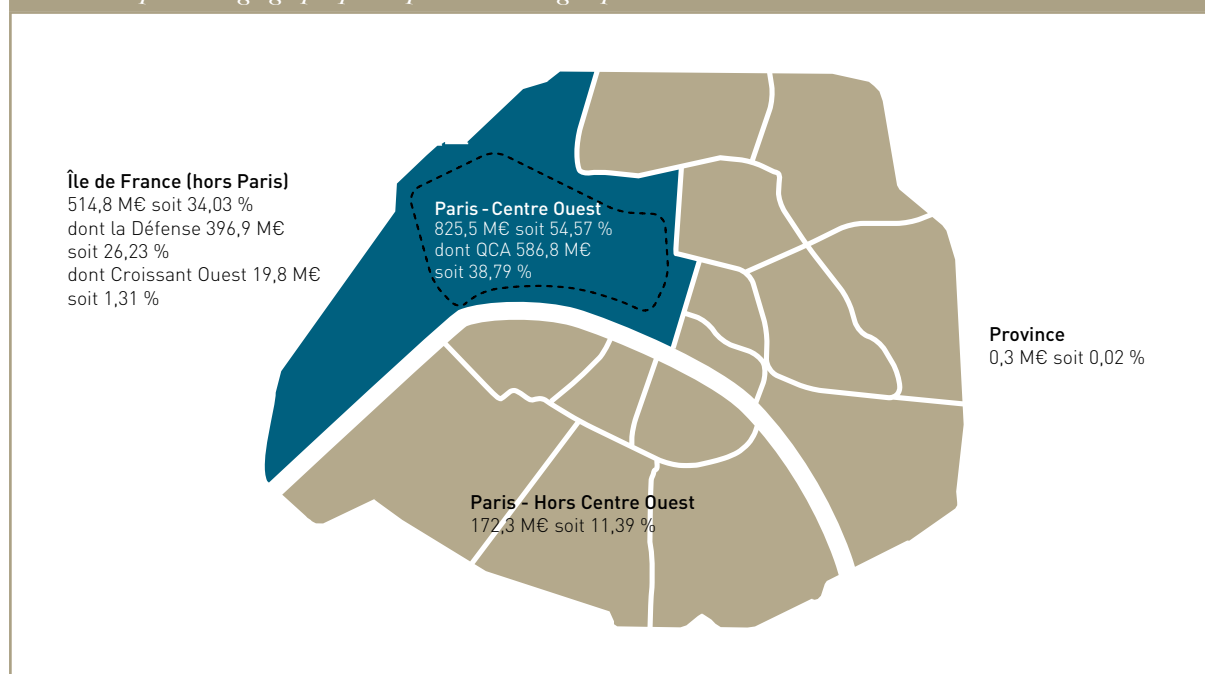
## III. PATRIMOINE

Le patrimoine du groupe SIIC de Paris, dont le détail est indiqué ci-après, totalise 179 699 m<sup>2</sup> répartis sur 31 actifs d'immeubles auxquels s'ajoutent trois ensembles de parkings.

### III.1. RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE ET SECTORIELLE

#### III.1.1. Répartition géographique en valeur hors droits

Table 3. Répartition géographique du patrimoine du groupe SIIC de Paris



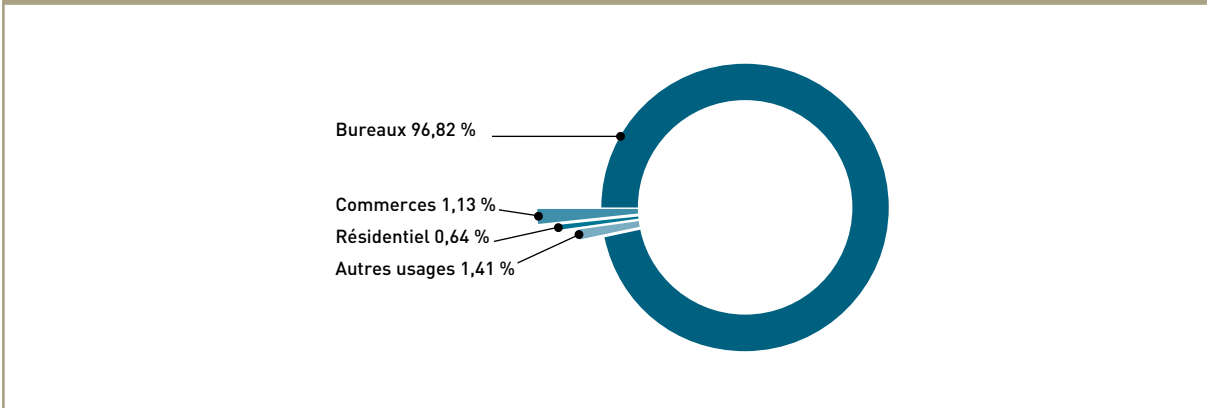
Le patrimoine du groupe SIIC de Paris est concentré massivement à Paris et dans le quartier d'affaires de La Défense où 92 % des actifs sont situés. Près de 55 % des actifs SIIC de Paris sont localisés dans la zone de Paris Centre Ouest, avec près de 39 % des actifs dans le Quartier Central des Affaires (QCA). Les immeubles les plus représentatifs compris dans ce périmètre sont ceux situés rue de Tilsitt (face à l'Arc de Triomphe), avenue Percier, rue du Quatre-Septembre (face au Palais Brongniart) et le siège du Groupe, situé place Vendôme.

Les autres secteurs parisiens totalisent 11 % de la valeur du patrimoine. Deux actifs significatifs du patrimoine sont présents dans cette zone : l'ex-siège de Canal Plus sur le quai André-Citroën – Paris 15<sup>e</sup> arrondissement, et le siège de Lafarge, situé rue des Belles-Feuilles – Paris 16<sup>e</sup> arrondissement.

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 soit 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".

## III.1.2. Répartition sectorielle

Table 4. Répartition du patrimoine en pourcentage de la surface totale par typologie d'actifs



SIIC de Paris est positionnée en tant que foncière spécialiste des actifs de bureaux qui représentent 96,82 % des surfaces, soit 173 980 m<sup>2</sup> et 97,50 % de la valeur totale du patrimoine.

La liste des actifs est présentée dans le tableau suivant avec un détail par colonne de la typologie des actifs :

- les biens affectés aux "Autres usages" représentent 1,41 % des surfaces soit 2 528 m<sup>2</sup> et seulement 0,22 % de la valeur totale du patrimoine ;
- les surfaces de commerces correspondent exclusivement aux commerces de "pieds d'immeubles" de cinq actifs à usage principal de bureaux ; elles restent très marginales et représentent 1,13 % des surfaces soit 2 037 m<sup>2</sup> et 1,57 % de la valeur totale du patrimoine ;

- la surface résidentielle, de 1 154 m<sup>2</sup> au 14, rue de Tilsitt, est conservée en patrimoine dans un souci de cohérence avec l'ensemble immobilier auquel elle appartient. Les surfaces résidentielles totalisent 0,64 % des surfaces totales et 0,72 % de la valeur totale du patrimoine.

La valorisation du patrimoine est présentée en Partie 2, I.1.1.1. "Valorisation du patrimoine" du présent document.



## III.2. LISTE DES IMMEUBLES

Au 31 décembre 2013, le patrimoine immobilier du groupe SIIC de Paris est composé des actifs suivants :

Table 5. Détails du patrimoine du groupe SIIC de Paris

Immeuble	Code postal	Ville	Bureaux (en m <sup>2</sup> )	Commerces (en m <sup>2</sup> )	Résidentiel (en m <sup>2</sup> )	Autres usages (en m <sup>2</sup> )	Surface totale (en m <sup>2</sup> )	Parkings (en unités)
25-27, rue des Pyramides	75001	Paris	1 915				1 915	
22-24, place Vendôme/ 31-33, rue Danièle-Casanova	75001	Paris	2 150	184			2 334	1
2, place Maurice-Quentin	75001	Paris	9 188	845			10 033	
Parking Bourse	75002	Paris						13
2, rue du Quatre-Septembre	75002	Paris	3 868	646			4 514	33
8, rue Lavoisier	75008	Paris	2 707				2 707	15
47, rue de Monceau	75008	Paris	3 676				3 676	26
124-126, rue de Provence	75008	Paris	2 472				2 472	
Parkings Haussmann	75008	Paris						70
9, avenue Percier	75008	Paris	5 937				5 937	8
39, avenue Pierre-1 <sup>er</sup> -de-Serbie	75008	Paris	2 404	87			2 491	21
Parkings Hoche – Carnot – Saint-Honoré	75008	Paris						58
10-12, rue de Tilsitt	75008	Paris	6 000				6 000	98
14, rue de Tilsitt	75008	Paris		275	1 154		1 429	
141, boulevard Haussmann	75008	Paris	1 326				1 326	6
142, boulevard Haussmann	75008	Paris	2 101				2 101	28
36, rue de Liège	75008	Paris	1 600				1 600	
36, rue de Naples	75008	Paris	2 252				2 252	2
73, rue d'Anjou	75008	Paris	1 147				1 147	
85-89, quai André-Citroën	75015	Paris	21 797				21 797	410
43-47, avenue de la Grande-Armée	75016	Paris	900				900	24
61-63, rue des Belles-Feuilles	75016	Paris	11 653				11 653	235
63 bis, boulevard Bessières	75017	Paris	1 410				1 410	32
145-147, rue de Courcelles	75017	Paris	4 838				4 838	19
129, boulevard Malesherbes	75017	Paris	1 175				1 175	
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				4 631	110
8, rue François-Ory	92120	Montrouge	14 038				14 038	304
17, rue Louis-Rouquier	92300	Levallois	1 443				1 443	17
22, rue du Capitaine-Guynemer	92400	Courbevoie	12 008				12 008	188
18, avenue d'Alsace	92400	Courbevoie	22 375				22 375	222
12, cours Michelet	92800	Puteaux	27 356				27 356	97
Les Cadestaux	13127	Vitrolles				253	253	
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>			<b>173 980</b>	<b>2 037</b>	<b>1 154</b>	<b>2 528</b>	<b>179 699</b>	<b>2 037</b>



## III.3. ACQUISITIONS ET CESSIIONS

Table 6. Cessions de l'exercice 2012

Immeuble	Code postal	Ville	Bureaux (en m <sup>2</sup> )	Commerces (en m <sup>2</sup> )	Résidentiel (en m <sup>2</sup> )	Autres usages (en m <sup>2</sup> )	Surface totale (en m <sup>2</sup> )	Parkings (en unités)
30, rue Notre-Dame-des-Victoires	75002	Paris	1 946				1 946	19
65, rue de Courcelles	75008	Paris	911				911	12
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>			<b>2 857</b>				<b>2 857</b>	<b>31</b>

Table 7. Cessions de l'exercice 2013

Immeuble	Code postal	Ville	Bureaux (en m <sup>2</sup> )	Commerces (en m <sup>2</sup> )	Résidentiel (en m <sup>2</sup> )	Autres usages (en m <sup>2</sup> )	Surface totale (en m <sup>2</sup> )	Parkings (en unités)
4-10, avenue de la Grande-Armée	75017	Paris	1 725				1 725	
191, avenue du Général-Leclerc	78220	Viroflay	2 540				2 540	54
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>			<b>4 265</b>				<b>4 265</b>	<b>54</b>



8, rue Lavoisier



## IV. MARCHÉ ET ACTIVITÉS

### IV.1. MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Selon CBRE, l'absence de visibilité et de confiance, le contexte économique dégradé et la concurrence des renégociations ont pesé sur les mouvements. Ainsi, l'année 2013 a été médiocre avec un recul annuel des volumes commercialisés de (25 %). Les zones Paris Centre Ouest et Croissant Ouest ont bien résisté compte tenu de leur localisation et des valeurs revues à la baisse. Ainsi, le stock disponible est contenu dans Paris avec 4,8 % de vacance.

Néanmoins, à fin 2013, on constate une offre immédiate abondante pour la zone de La Défense et un taux de vacance élevé soit 12,2 %. L'offre immédiate, qui a augmenté de 91,3 %, pour s'établir à 401 000 m<sup>2</sup> à fin 2013, devrait continuer de progresser au cours de l'exercice 2014, en raison de la livraison de programmes neufs (Majunga) ou restructurés et du ralentissement de l'activité locative.

Pour les années 2015 et 2016, peu de livraisons sont prévues compte tenu d'une certaine prudence des promoteurs et

investisseurs. Il est également important de noter que seulement 40 % des 1,9 million de m<sup>2</sup> en chantier en Île-de-France restent à commercialiser.

Les loyers moyens évoluent en conséquence des éléments décrits ci-avant, avec une stabilité dans le secteur QCA, une baisse modérée dans la zone Paris Centre Ouest hors QCA de (4,4 %) et une baisse plus importante pour la zone La Défense de (8,9 %). Néanmoins, pour cette dernière, il est remarquable que le loyer moyen "prime" à fin 2013 est équivalent à celui de fin 2012, soit 442 € HT HT/m<sup>2</sup>/an.

2014 devrait être une année de convalescence avec un possible rebond technique de la demande placée notamment au second semestre.

Source : CBRE – Market View – Bureaux Île-de-France/ France – 4<sup>e</sup> trimestre 2013.

Table 8. Tableau récapitulatif des principales données de marché

	Transactions (en m <sup>2</sup> )	Évol. vs 2012	Offre immédiate (en m <sup>2</sup> )	Évol. vs 2012	Loyers moyens	Évol. vs 2012	Investis- sements (en millions d'euros)	Évol. vs 2012	Tx de vacance 2013*	Tx de vacance 2012 *
Paris QCA	95 473 m <sup>2</sup>	- 72,3 %	378 000 m <sup>2</sup>	11,2 %	514 €	- 1,0 %	927	- 76,6 %	6,6 %	4,2 %
Paris Centre Ouest hors QCA	37 474 m <sup>2</sup>	- 55,5 %	126 000 m <sup>2</sup>	14,5 %	392 €	- 4,4 %	212	- 62,0 %	4,4 %	na
Paris Sud	33 136 m <sup>2</sup>	- 89,2 %	180 000 m <sup>2</sup>	- 1,1 %	404 €	- 0,2 %	330	- 85,7 %	3,5 %	3,5 %
Paris Nord Est	13 527 m <sup>2</sup>	- 88,1 %	119 000 m <sup>2</sup>	13,3 %	299 €	- 0,7 %	74	- 70,2 %	3,9 %	3,5 %
La Défense	17 840 m <sup>2</sup>	- 88,9 %	401 000 m <sup>2</sup>	91,9 %	387 €	- 8,9 %	154	- 69,0 %	12,2 %	6,6 %
Croissant Ouest	176 039 m <sup>2</sup>	- 65,2 %	1 093 000 m <sup>2</sup>	11,8 %	285 €	- 0,3 %	714	- 64,3 %	12,5 %	10,8 %
Première Couronne	57 490 m <sup>2</sup>	- 88,8 %	542 000 m <sup>2</sup>	0,6 %	223 €	- 2,6 %	312	- 69,7 %	8,3 %	7,9 %
Deuxième Couronne	80 770 m <sup>2</sup>	- 81,4 %	1 085 000 m <sup>2</sup>	- 3,4 %	135 €	- 6,3 %	185	- 85,9 %	5,3 %	5,8 %
<b>TOTAL IDF</b>	<b>511 749 m<sup>2</sup></b>	<b>- 79,2 %</b>	<b>3 925 000 m<sup>2</sup></b>	<b>9,5 %</b>	<b>312 €</b>	<b>- 2,5 %</b>	<b>2 954</b>	<b>- 75,6 %</b>	<b>7,0 %</b>	<b>6,6 %</b>

\* Source : Immostat et CBRE.

#### IV.1.1. Valeurs locatives

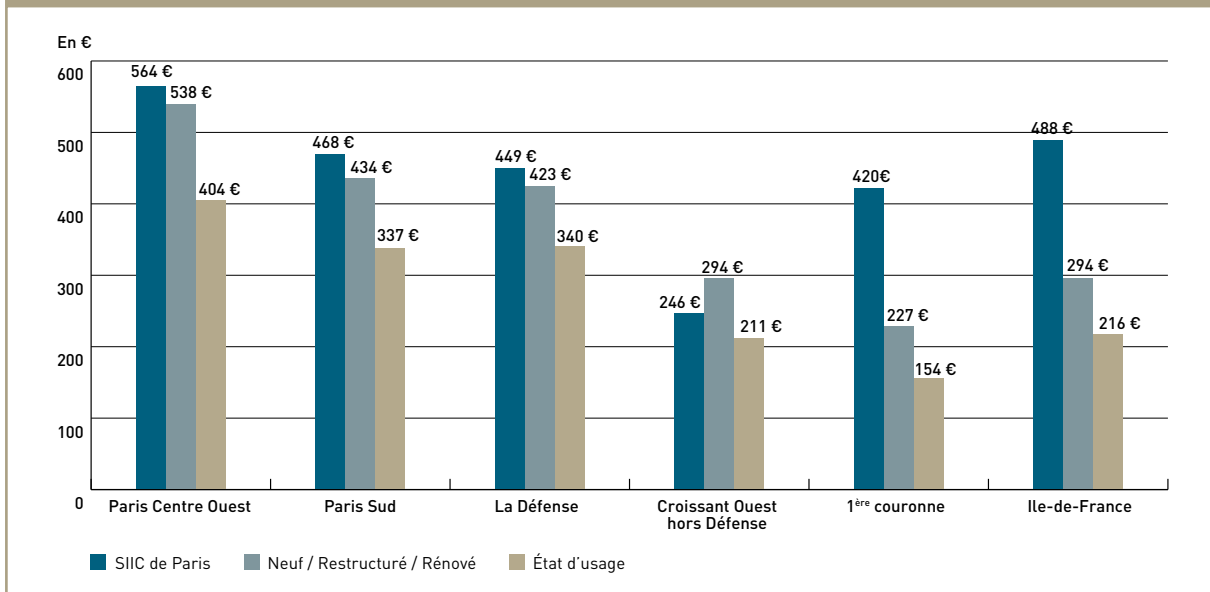
Au 31 décembre 2013, les valeurs locatives de marché des immeubles de bureaux détenus par le groupe SIIC Paris continuent de se maintenir à des niveaux supérieurs à ceux constatés par CBRE au 31 décembre 2013 pour les secteurs géographiques de comparaison, hormis pour la zone "Croissant Ouest" :

- concernant la zone de Paris Centre Ouest, où se concentre 54 % du patrimoine en valeur hors droits, les valeurs locatives moyennes de marché s'établissent à 538 € 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 564 € par m<sup>2</sup> soit un différentiel positif de 4,8 % ;

- concernant le quartier d'affaires de La Défense, où se concentre 27 % du patrimoine en valeur hors droits, les valeurs locatives du groupe SIIC de Paris s'établissent à 449 € par m<sup>2</sup>, soit supérieures de 6,1 % aux moyennes de marché pour les bureaux neufs ou restructurés à 423 € par m<sup>2</sup>.

Table 9. Valeur locative de marché des immeubles de bureaux de SIIC de Paris par rapport au Panel Immostat

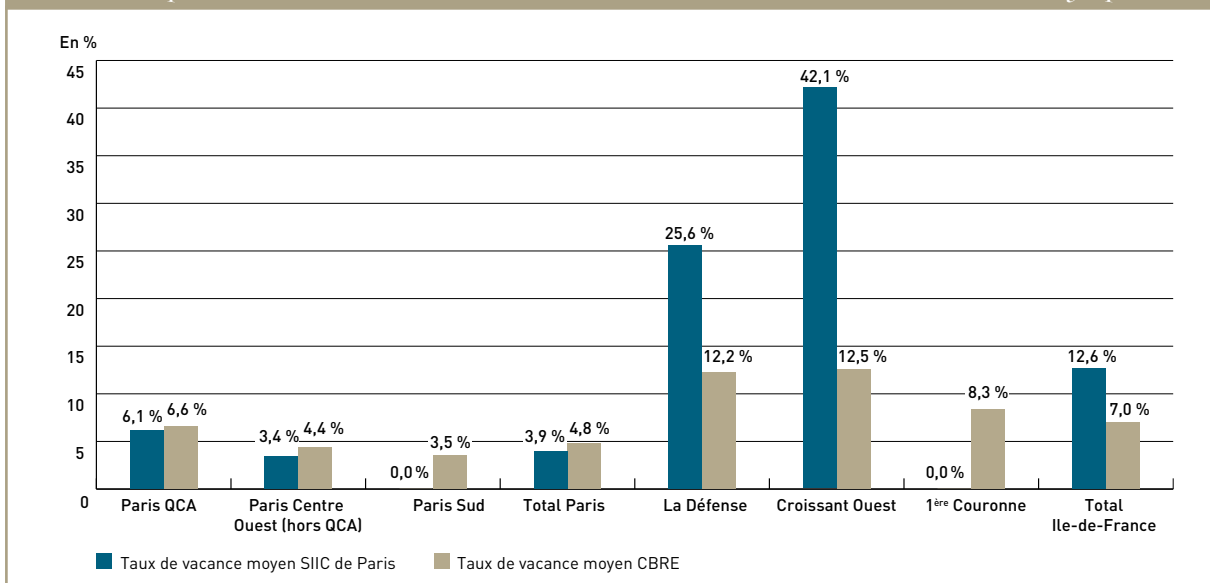


Source : CBRE - Market View - Bureaux Île-de-France/France - 4<sup>e</sup> trimestre 2013.

#### IV.1.2. Vacance commerciale

D'après les analyses CBRE et les données du Panel Immostat à fin décembre 2013, les taux de vacance de SIIC de Paris, pour les zones géographiques de Paris, sont inférieurs à ceux du marché. À l'inverse, pour les zones hors de Paris, les taux de vacance du Groupe sont supérieurs à ceux du marché notamment à La Défense et dans le Croissant Ouest.

Toutefois, la vacance dans le quartier de La Défense n'a été constatée que sur les quatre derniers mois de l'exercice. Par ailleurs, les actifs situés dans le Croissant Ouest ne représentent que 1,31 % de la valeur hors droits de notre patrimoine.

Table 10. Comparaison du taux de vacance commerciale <sup>(1)</sup> de SIIC de Paris "bureaux" vs. taux de vacance moyen par zones

Source : CBRE - Market View Île-de-France/France - 4<sup>e</sup> trimestre 2013 et données SIIC de Paris au 31 décembre 2013.

(1) Taux de vacance commerciale : le taux de vacance commerciale exprime, en pourcentage, le rapport existant entre les surfaces du patrimoine qui ne sont pas louées et la surface totale du patrimoine. Le taux de vacance commerciale est calculé hors surfaces en cours de rénovation lourde et représentées par les surfaces classées en vacance technique.

## IV.2. POSITION CONCURRENTIELLE

Au 31 décembre 2013, l'indice Euronext IEIF SIIC France est composé de 34 sociétés d'investissement immobilier cotées dont la capitalisation boursière totalise 52 457 M€. La première SIIC, Unibail Rodamco, représente 35 % de la capitalisation totale. Les cinq premières SIIC (en sus Klépierre, Gécina, Icade et Foncière des Régions) représentent 76 % de la capitalisation totale à comparer à 73 % en 2012. Les dix premières SIIC, en sus Société Foncière Lyonnaise, Altarea-Cogedim, Mercialis, Foncière des Murs et Foncière des Logements représentent 89 % de la capitalisation totale.

Au sein des 38 SIIC, très peu de foncières sont comparables à SIIC de Paris en termes d'activités, de stratégie et de patrimoine détenu.

Néanmoins, on peut citer trois SIIC proches de SIIC de Paris, en termes de typologie d'actifs détenus, soit :

- Société Foncière Lyonnaise, ou SFL, dispose d'un patrimoine de 3 874 M€ en valeur hors droits, au 31 décembre

2013. Son patrimoine est composé de 18 actifs de grande qualité, principalement de bureaux implantés dans le cœur de Paris (92 %) et dans les meilleurs emplacements du Croissant Ouest parisien (8 %) ;

- Foncière des 6<sup>e</sup> et 7<sup>e</sup> arrondissements de Paris détient un patrimoine de 776 M€ <sup>(1)</sup> au 31 décembre 2013, composé d'ensembles de bureaux de grande qualité, représentant près de 56 000 m<sup>2</sup>, situés exclusivement dans les 6<sup>e</sup> et 7<sup>e</sup> arrondissements de Paris, de deux hôtels dans le 6<sup>e</sup> arrondissement et d'un immeuble d'habitation ;
- Immobilière Dassault, qui dispose d'un patrimoine de sept actifs immobiliers, de grande qualité, essentiellement situé à Paris ou en première couronne. Ce patrimoine est valorisé à 332 M€, en valeur hors droits, au 31 décembre 2013.

(1) Hors quote-part de 32,5 % de la SCI Saints-Pères Fleury et hors participations financières.



2, rue du Quatre-Septembre



## V. HISTORIQUE ET ORGANIGRAMME

---

### V.1. HISTORIQUE

---

**Juillet 1969** : création de la Société, sous le nom d'Immobanque. 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>e</sup> (ex-Bail Saint-honoré).

**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 d'IMMOBANQUE en qualité d'établissement de crédit auprès du Comité des Établissements de Crédit et des Entreprises d'Investissement (CECEI).

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

**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€.

**Décembre 2007** : au cours de l'exercice 2007, le périmètre du Groupe est passé de sept à quatre sociétés : les trois SCI acquises auprès d'Icade-Foncière des Pimonts par la Société en 2006 ayant été dissoutes.

**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.

**Juin 2012** : fusion-absorption de SIIC de Paris 8<sup>e</sup> par SIIC de Paris.

### V.2. ORGANIGRAMME

---

#### V.2.1. Périmètre du Groupe

---

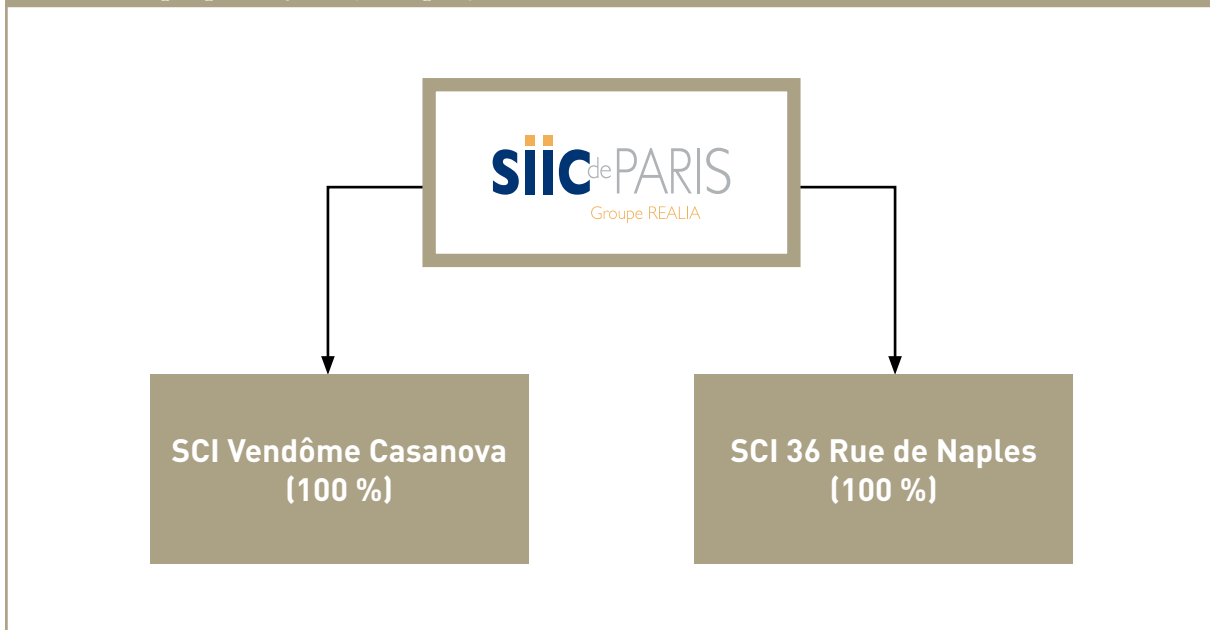
Au 31 décembre 2013, SIIC de Paris détient des participations dans :

- SCI Vendôme Casanova détenue à 100 % ;
- SCI 36 Rue de Naples détenue à 100 %.

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 au 24, place Vendôme – Paris 1<sup>er</sup> arrondissement à travers la détention de la SCI Vendôme Casanova.

Table 11. *Organigramme juridique du groupe SIIC de Paris*



## V.2.2. 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 :

- la SCI 36 Rue de Naples détient un immeuble de 2 252 m<sup>2</sup> à cette adresse ;
- la SCI Vendôme Casanova est propriétaire d'un immeuble situé au 22-24, place Vendôme et au 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.

Les résultats des filiales de SIIC de Paris sont présentés en Note G.6. des comptes sociaux de la Société. Il convient de se reporter en Partie 2, III.2.1.1.1.G.6. "Participations dont la valeur d'inventaire excède 1 % du capital".



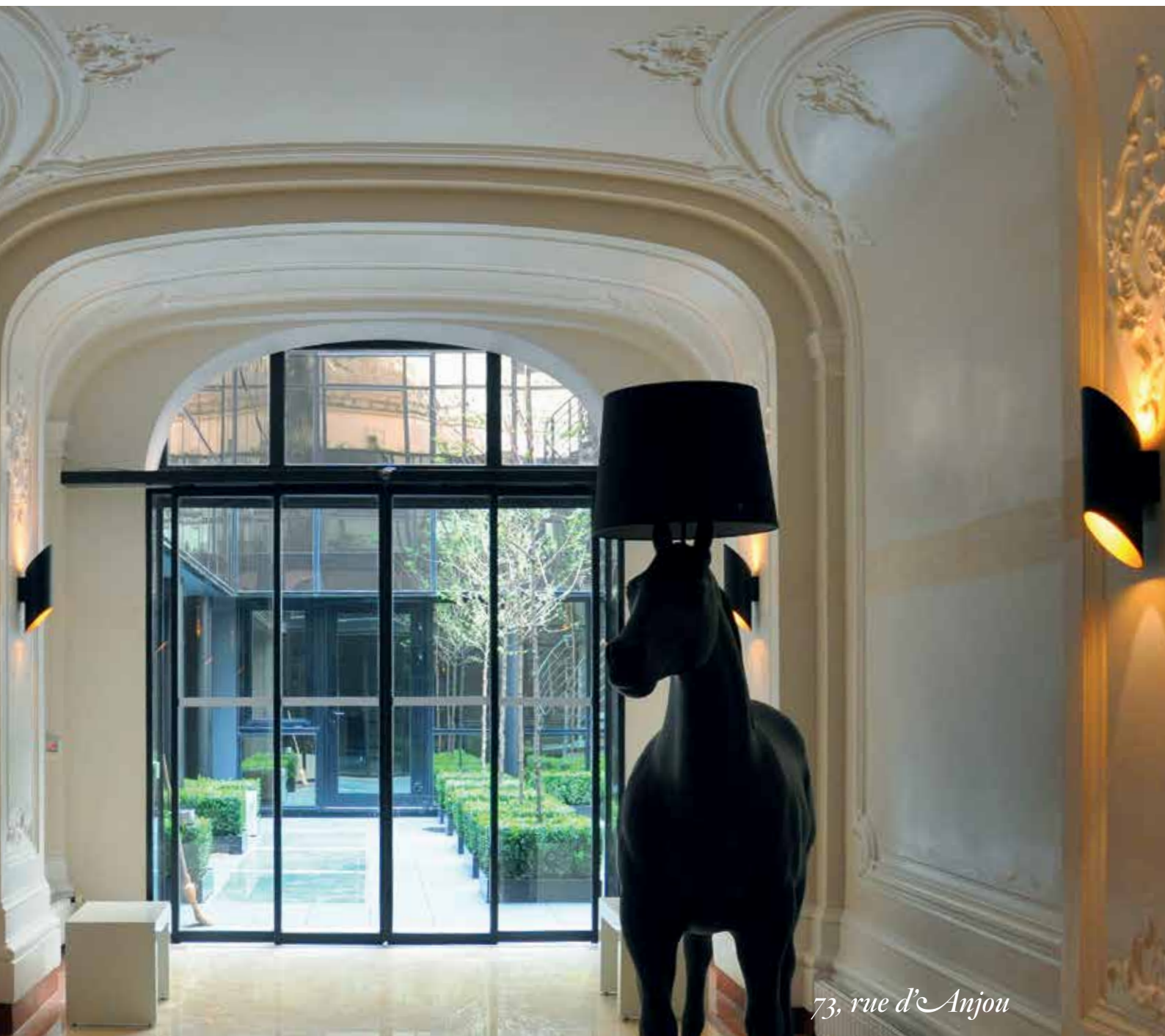


2

# Informations

JURIDIQUES  
ET FINANCIÈRES





*73, rue d'Anjou*

# Informations juridiques et financières



<b>I. RAPPORT DE GESTION</b>	<b>27</b>
<b>I.1. Activité de l'exercice 2013</b>	<b>27</b>
I.1.1. Activité patrimoniale	27
I.1.2. Activité locative	28
I.1.3. Autres faits marquants 2013	32
<b>I.2. Analyse des résultats et de la structure financière</b>	<b>33</b>
I.2.1. Résultats consolidés	33
I.2.2. Structure financière consolidée	38
I.2.3. Endettement	40
I.2.4. Actif Net Réévalué (ANR) et expertises	43
I.2.5. Résultat de la société mère et des filiales	50
I.2.6. Dividendes	50
<b>I.3. Événements récents et perspectives</b>	<b>52</b>
I.3.1. Investissements en cours et futurs	52
I.3.2. Évolution prévisible des loyers	52
I.3.3. Autres tendances	53
<b>I.4. Facteurs de risque</b>	<b>53</b>
I.4.1. Risques liés à l'activité	53
I.4.2. Risques financiers	55
I.4.3. Risques juridiques, réglementaires et fiscaux	58
I.4.4. Risques liés à la gouvernance de la Société	59
I.4.5. Risques liés aux conséquences environnementales de l'activité	60
I.4.6. Recherche et développement, brevets et licences	61
I.4.7. Assurance et couverture des risques	61
I.4.8. Contrats importants	61
I.4.9. Revue des risques	62
<b>I.5. Gouvernance et rémunérations</b>	<b>63</b>
I.5.1. Gouvernance	63
I.5.2. Rémunérations	63
<b>I.6. Capital et actionariat</b>	<b>65</b>
I.6.1. Capital social	65
I.6.2. Actionariat	67
I.6.3. Rachat d'actions propres	68
<b>I.7. Informations non financières, sociales et environnementales</b>	<b>70</b>
I.7.1. Placer la responsabilité environnementale et sociale au cœur de notre stratégie	70
I.7.2. Méthodologie et périmètre de reporting	71
I.7.3. Impliquer les salariés dans la poursuite de nos objectifs	73
I.7.4. Optimiser la performance environnementale de nos actifs	75
I.7.5. Être à l'écoute de nos utilisateurs et parties prenantes	79
<b>I.8. Rapport de l'un des Commissaires aux comptes, désigné organisme tiers indépendant, sur les informations sociales, environnementales et sociétales figurant dans le rapport de gestion</b>	<b>81</b>
I.8.1. Attestation de présence des Informations RSE	82
I.8.2. Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE	82
<b>II. COMPTES CONSOLIDÉS</b>	<b>84</b>
<b>II.1. Comptes consolidés du groupe SIIC de Paris</b>	<b>84</b>
II.1.1. Bilan consolidé	84
II.1.2. Compte de résultat consolidé	86
II.1.3. État du résultat global	87
II.1.4. Tableau de variation des capitaux propres	88
II.1.5. Tableau des flux de trésorerie	89

<b>II.2. Notes et annexes aux comptes consolidés .....</b>	<b>90</b>
II.2.1. Informations sur la Société consolidante .....	90
II.2.2. Événements marquants de la période .....	90
II.2.3. Notes explicatives aux comptes consolidés .....	98
<b>II.3. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés .....</b>	<b>109</b>
<b>III. COMPTES SOCIAUX .....</b>	<b>110</b>
<b>III.1. Comptes annuels de la Société SIIC de Paris .....</b>	<b>110</b>
III.1.1. Bilan .....	110
III.1.2. Compte de résultat .....	112
<b>III.2. Notes et annexes aux comptes sociaux .....</b>	<b>113</b>
III.2.1. Règles et méthodes comptables .....	113
<b>III.3. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels ...</b>	<b>128</b>
<b>IV. RAPPORT DU PRÉSIDENT SUR LA GOUVERNANCE, LA GESTION DES RISQUES ET LE CONTRÔLE INTERNE.....</b>	<b>130</b>
<b>IV.1. Gouvernance .....</b>	<b>130</b>
IV.1.1. Code de gouvernement d'entreprise .....	130
IV.1.2. Conseil d'administration .....	130
IV.1.3. Évaluation du Conseil d'administration .....	136
<b>IV.2. Direction de la Société .....</b>	<b>137</b>
IV.2.1. Direction générale .....	137
IV.2.2. Comité de Direction .....	137
<b>IV.3. Principes et règles de rémunération des dirigeants et Administrateurs .....</b>	<b>138</b>
IV.3.1. Dispositions des statuts et du règlement intérieur .....	138
IV.3.2. Rémunération et avantages accordés aux mandataires sociaux .....	139
<b>IV.4. Participation des actionnaires à l'Assemblée générale .....</b>	<b>139</b>
<b>IV.5. Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique .....</b>	<b>140</b>
IV.5.1. Publication des informations prévues par l'article L. 225-100-3 .....	140
IV.5.2. Dispositif permettant de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle .....	140
<b>IV.6. Pacte d'actionnaires .....</b>	<b>140</b>
<b>IV.7. Autres accords .....</b>	<b>140</b>
<b>IV.8. Gestion des risques et contrôle interne .....</b>	<b>141</b>
IV.8.1. Objectifs .....	141
IV.8.2. Organisation .....	141
IV.8.3. Analyse des risques et procédures de contrôle interne .....	141
<b>IV.9. Annexes au Rapport du Président sur la gouvernance, la gestion des risques et le contrôle interne .....</b>	<b>145</b>
IV.9.1. Règlement intérieur du Conseil d'administration .....	145
IV.9.2. Charte de l'Administrateur .....	147
<b>V. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT SUR LA GOUVERNANCE, LA GESTION DES RISQUES ET LE CONTRÔLE INTERNE.....</b>	<b>148</b>
<b>VI. RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS .....</b>	<b>150</b>







# I. RAPPORT DE GESTION

## I.1. ACTIVITÉ DE L'EXERCICE 2013

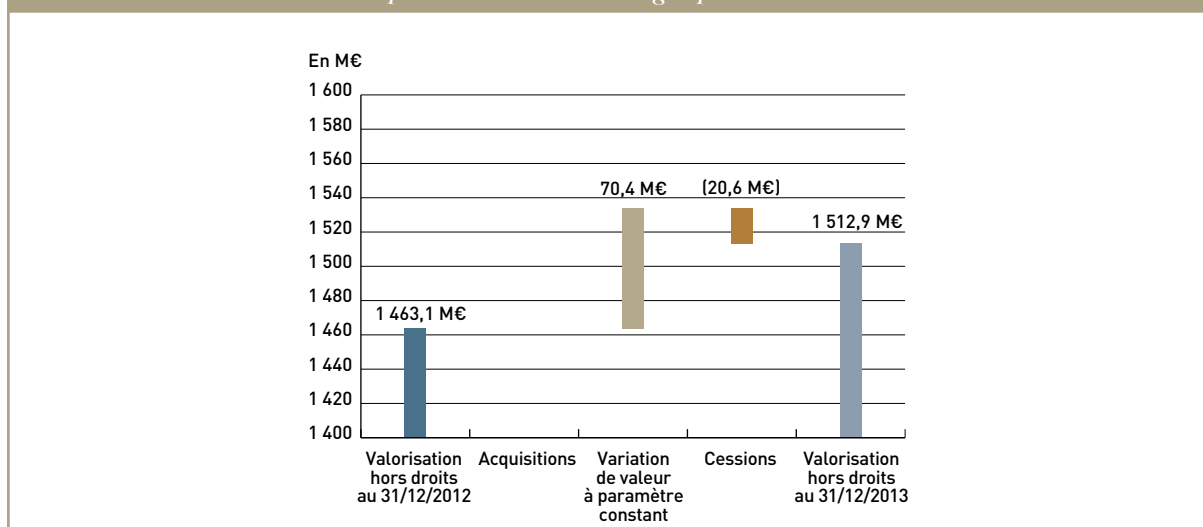
### I.1.1. Activité patrimoniale

#### I.1.1.1. Valorisation du patrimoine

Au 31 décembre 2013, la valorisation hors droits du patrimoine immobilier du Groupe s'établit à 1 512,9 M€, contre 1 463,1 M€ à fin 2012, soit en progression de 3,4 % (y compris cessions). À périmètre constant, la valorisation hors droits

du patrimoine progresse de 4,9 % par rapport au 31 décembre 2012. Cette progression résulte principalement de la baisse des taux de capitalisation qui s'est poursuivie sur l'exercice, et des investissements continus réalisés sur le patrimoine.

Table 12. Évolution de la valeur du patrimoine hors droits du groupe SIIC de Paris

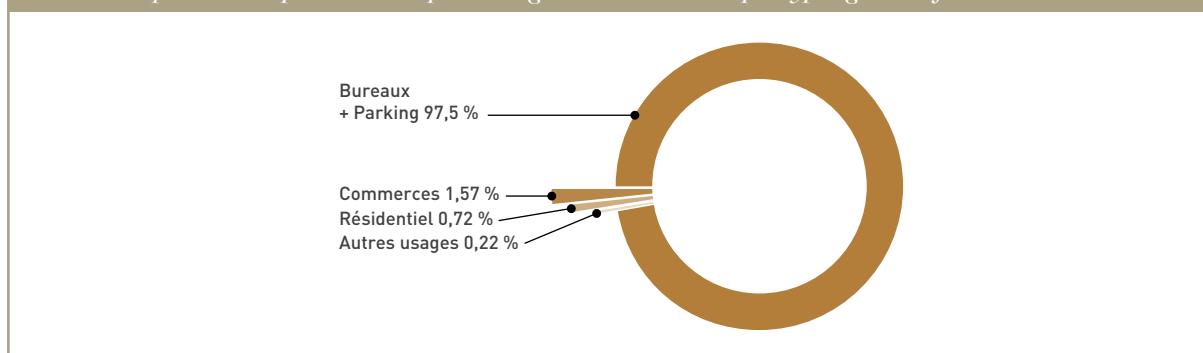


Le patrimoine du groupe SIIC de Paris est concentré à Paris et dans le quartier d'affaires de La Défense où 92 % des actifs sont situés. 35 % des actifs correspondent à des immeubles situés hors de Paris et notamment dans l'Ouest Francilien à La Défense.

Concernant le patrimoine parisien et en termes de valorisation des actifs :

- 55 % des actifs sont localisés dans la zone de Paris Centre Ouest, avec 39 % des actifs dans le Quartier Central des Affaires (QCA) ;
- 11 % des actifs sont localisés dans les autres secteurs parisiens.

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



En termes de valorisation, il est précisé que la valeur des parkings est rattachée, par souci de cohérence, à la typologie "Bureaux". La méthodologie de valorisation et le rapport synthétique de l'expert sont présentés en Partie 2, I.2.4.2. "Expertises" du présent document.

#### I.1.1.2. Acquisitions et cessions

Au 31 décembre 2013, le patrimoine du groupe SIIC de Paris totalise 179 699 m<sup>2</sup> contre 180 837 m<sup>2</sup> au 30 juin 2013, compte tenu d'ajustements de surface réalisés au cours du second semestre en raison de nouveaux relevés géométriques.

SIIC de Paris n'a pas réalisé d'acquisition au cours de l'exercice 2013. Dans le cadre de sa politique d'arbitrage d'actifs non stratégiques, SIIC de Paris a procédé à la cession de 4 265 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux au 1<sup>er</sup> semestre :

- en janvier 2013, l'immeuble sis 191, avenue du Général-Leclerc à Viroflay pour un prix net vendeur de 3 988 K€ ; cette cession a généré une plus-value nette consolidée de 1 014 K€ ;
- en juin 2013, une surface de 1 725 m<sup>2</sup> située au 4-10, avenue de la Grande-Armée, pour un prix net vendeur de 17 622 K€ ; cette cession a généré une plus-value nette consolidée de 5 953 K€.

Les revenus de cessions des immeubles de placement totalisent 21 929 K€ au 31 décembre 2013 à comparer à 23 360 K€. Le résultat de cessions des immeubles de placement est en baisse de 18,5 % et s'établit à 7 240 K€ au 31 décembre 2013.

#### I.1.1.3. Investissements

Au cours de l'exercice 2013, le groupe SIIC de Paris a poursuivi sa politique de valorisation de son patrimoine grâce notamment à la rénovation de certains actifs. Ces travaux de réhabilitation ou de rénovation légère ou lourde visent à maintenir le patrimoine aux plus hautes normes de qualité environnementale et aux meilleurs standards de confort et de sécurité souhaités par les grands utilisateurs.

Les investissements de l'exercice 2013 totalisent 37 258 K€ pour 16 actifs avec notamment :

- 27 701 K€ pour l'actif "Les Miroirs" dans le cadre de sa restructuration complète ; l'avancement technique de cette opération de restructuration est de près de 99 % au 31 décembre 2013 ;
- 2 512 K€ au 22-24, place Vendôme, dans le cadre d'un bail en l'état futur d'achèvement signé en 2012 ;
- 2 363 K€ pour l'actif situé au 163, boulevard Malesherbes pour des travaux de rénovation qui se poursuivront jusqu'à fin 2014 ;
- 1 545 K€ pour l'actif sis 36, rue de Liège pour lequel le Groupe poursuit les travaux de rénovation engagés en 2012 ;
- 1 060 K€ au 10, rue de Tilsitt, prévus dans le cadre du renouvellement du bail ;
- 738 K€ au 73, rue d'Anjou ; les travaux de rénovation engagés en 2012 ont été finalisés au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2013.

Ces investissements ont été essentiellement financés, au cours de l'exercice 2013, sur fonds propres.

Table 14. Investissements au cours des trois derniers exercices

(en milliers d'euros)	Exercice 2013	Exercice 2012	Exercice 2011
Investissements	37 258	24 297	6 560

## I.1.2. Activité locative

### I.1.2.1. Revenus locatifs

En 2013, 74 % des revenus locatifs nets sont générés dans Paris à comparer à 72 % en 2012. L'Île-de-France (hors Paris) contribue aux 26 % de revenus locatifs restants.

Compte tenu de la forte prépondérance de la typologie d'actifs "Bureaux", qui représente près de 100 % des revenus locatifs nets du groupe SIIC de Paris, la répartition des revenus locatifs par typologie d'actifs n'est pas pertinente.

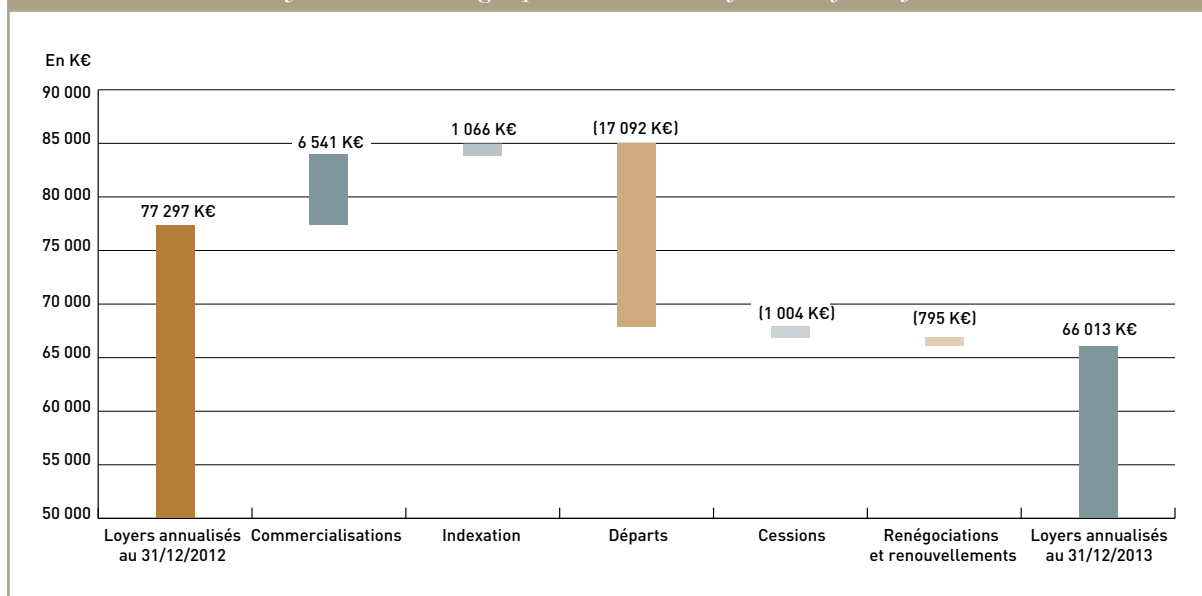
### I.1.2.2. Évolution des loyers bureaux

En comparaison absolue, les loyers de bureaux en base annualisée, sont en baisse de (14,6 %) hors cessions de l'exercice et en baisse de (13,3 %) à périmètre comparable.

Malgré d'importantes commercialisations au cours de l'exercice qui ont permis de générer 6 541 K€ de loyers bureaux complémentaires en base annualisée, les départs de locataire de l'exercice ont eu un impact négatif de (17 092 K€) sur les loyers en base annualisée.

Cette baisse, avait été anticipée et évoquée dans le Rapport annuel 2012, Partie 2, I.3.2. "Évolution prévisible des loyers".

Table 15. Évolution des loyers "Bureaux" du groupe SIIC de Paris de fin 2012 à fin 2013



### I.1.2.3. Commercialisation

Dans un environnement de marché incertain, le Groupe poursuit ses efforts de commercialisation afin de réduire le taux de vacance de ses surfaces de bureaux. Au cours de l'exercice 2013, SIIC de Paris a commercialisé 15 872 m<sup>2</sup> (1) (à comparer à 5 828 m<sup>2</sup> (2) au cours de l'exercice 2012) :

- 11 523 m<sup>2</sup> de bureaux au 12, cours Michelet à La Défense commercialisés au 3<sup>e</sup> trimestre ;
- 2 707 m<sup>2</sup> soit la totalité de l'actif situé 8, rue Lavoisier commercialisés au 3<sup>e</sup> trimestre ;
- 814 m<sup>2</sup> de bureaux au 9, avenue Percier dont 282 m<sup>2</sup> commercialisés au 3<sup>e</sup> trimestre et 582 m<sup>2</sup> commercialisés au 4<sup>e</sup> trimestre ;
- 421 m<sup>2</sup> de bureaux au 52, avenue des Champs-Pierreux commercialisés au 2<sup>e</sup> trimestre.

Pour rappel, un bail en l'état futur d'achèvement de 9 ans ferme a été signé en 2012, sécurisant l'occupation de la surface de 1 650 m<sup>2</sup> au 22-24, place Vendôme.

### I.1.2.4. Répartition géographique des loyers

Les revenus locatifs des zones "Paris – Centre Ouest" et "Paris – Hors Centre Ouest" sont stables.

Pour la zone géographique "Île-de-France (hors Paris)", les revenus locatifs nets sont en baisse de (22,9 %) compte tenu de la vacance partielle de l'actif situé 12, cours Michelet impactant négativement les revenus locatifs bruts et les charges locatives non récupérées de cet actif.

Cette baisse avait été anticipée et évoquée dans le Rapport annuel 2012, Partie 2, I.3.2. "Évolution prévisible des loyers".

Table 16. Répartition géographique des revenus locatifs nets

(en milliers d'euros)	Exercice 2013	Exercice 2012
Paris – Centre Ouest	34 189	34 426
Paris – Hors Centre Ouest	11 867	11 827
Île-de-France (Hors Paris)	16 298	21 139
Province	49	50
<b>Total des revenus locatifs nets</b>	<b>62 403</b>	<b>67 442</b>

### I.1.2.5. Répartition des locataires

Au 31 décembre 2013, le patrimoine immobilier de bureaux du groupe SIIC de Paris était occupé par un total de quarante-neuf locataires. Hormis les locataires de bureaux, le solde du patrimoine de SIIC de Paris est loué auprès de

quinze locataires de commerces, dix locataires résidentiels et un locataire "Autres usages" (hors l'indivision de l'immeuble situé au 191, rue d'Aubervilliers).

Les loyers provenant des surfaces de "Bureaux" représentent 97,6 % des loyers totaux en base annualisée.

(1) Y compris commercialisation de 407 m<sup>2</sup> au 4-10, avenue de la Grande-Armée, permettant de céder l'actif dans de bonnes conditions.

(2) Y compris commercialisation de surfaces de l'actif Notre-Dame-des-Victoires, cédé au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2012.

À la fin de l'exercice 2013, le premier locataire bureaux représentait 18,0 % des loyers annuels bureaux du Groupe. Il est également précisé que les cinq premiers locataires bureaux représentaient 55,3 % des loyers annuels bureaux et les dix premiers locataires bureaux représentaient 78,2 % des loyers annuels bureaux du Groupe.

La répartition sectorielle des locataires "Bureaux" est représentée ci-après en pourcentage des loyers "Bureaux".

En 2013, trois secteurs représentaient plus des deux tiers des revenus en base annualisée :

- le secteur "Public et parapublic", qui représentait 36 % des loyers bureaux en base annualisée, est par nature, un secteur peu exposé au risque de défaut de contrepartie ;
- le secteur "Industrie manufacturière", représentait 17 % des loyers bureaux en base annualisée, avec notamment

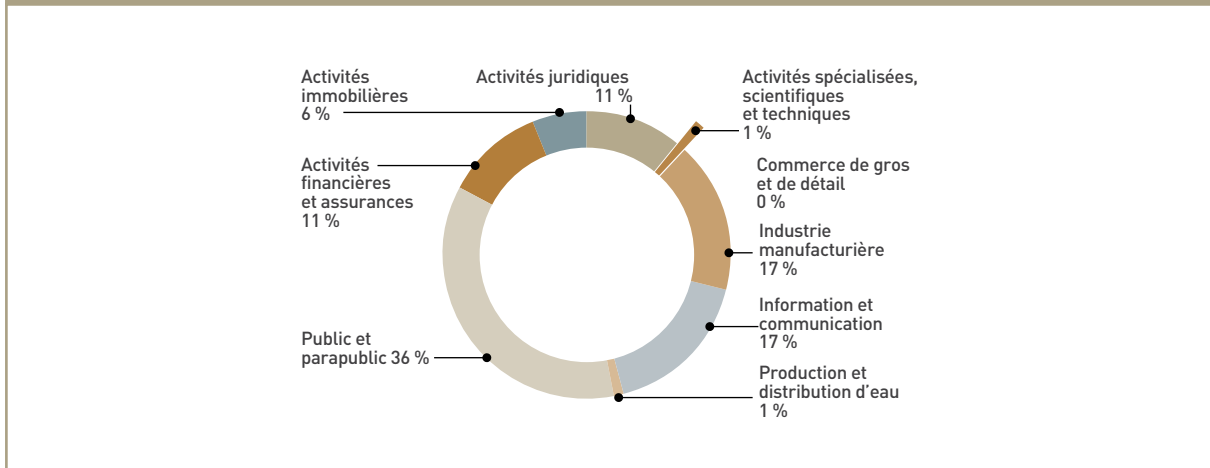
la location de la totalité de l'actif situé au 61-63, rue des Belles-Feuilles à un acteur majeur de ce secteur ;

- le secteur "Information et communication", représentait 17 % des loyers, avec notamment la location de l'actif de Montrouge à un acteur important de ce secteur.

Deux autres secteurs représentaient plus de 10 % des loyers bureaux en base annualisée ; en effet leurs acteurs sont des demandeurs importants de locaux situés dans le Quartier Central des Affaires de Paris compte tenu de leur besoin de représentation. Ainsi, le secteur "Activités financières et assurances" et le secteur "Activités juridiques", représentaient chacun 11 % loyers bureaux en base annualisée.

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 17. Répartition sectorielle des locataires "Bureaux" du groupe SIIC de Paris selon les loyers en base annualisée



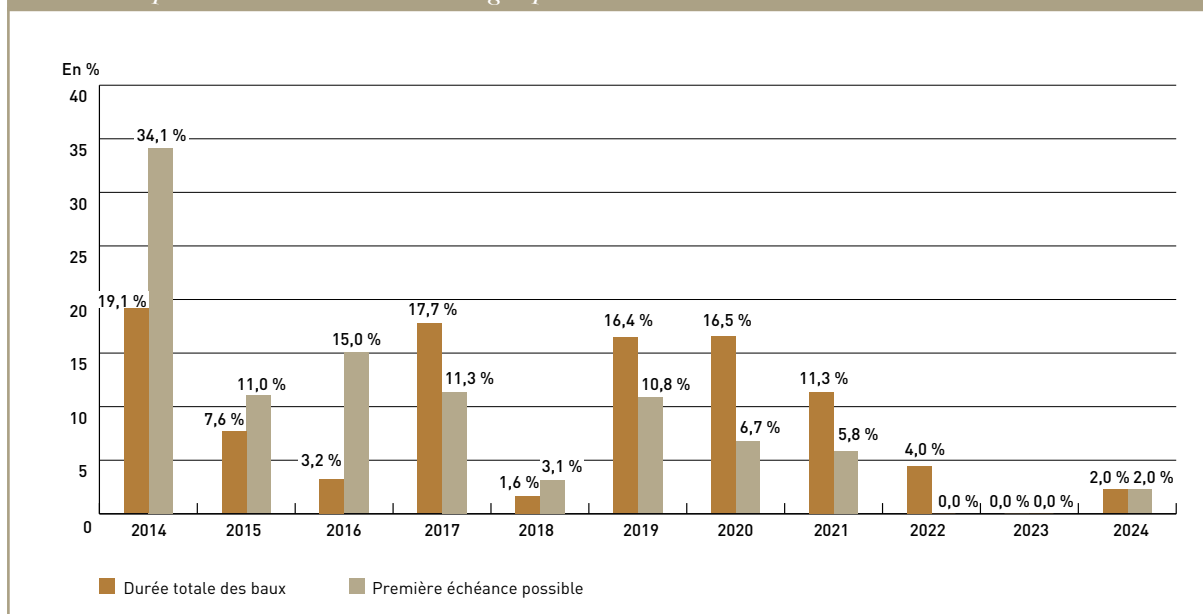
#### 1.1.2.6. Durée des baux

L'étude des baux "Bureaux" du portefeuille du groupe SIIC de Paris fait ressortir une maturité moyenne des baux de 4,5 années. Le Groupe peut, de ce fait, pour les exercices à venir, anticiper une certaine stabilité de ses revenus qui devrait lui permettre de continuer à financer les investissements nécessaires à la valorisation de son patrimoine, comme ceux liés aux travaux de rénovation.

L'échéancier des dates de fin de baux ci-après fait apparaître que 70,1 % des revenus locatifs du Groupe sont sécurisés au-delà de l'année 2016.

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 3,0 années au 31 décembre 2013 contre 3,2 années au 31 décembre 2012.

Table 18. Répartition des baux "Bureaux" du groupe SIIC de Paris



#### I.1.2.7. Vacance

Au 31 décembre 2013, le taux de vacance commerciale bureaux <sup>(1)</sup> (en % de la surface totale et hors vacance technique) s'établit à 12,6 %, contre 5,1 % au 31 décembre 2012. La vacance commerciale bureaux (hors vacance technique) représente 21 992 m<sup>2</sup> à comparer à 9 071 m<sup>2</sup> à fin 2012.

Cette hausse s'explique principalement par les départs de locataires de bureaux pour 32 404 m<sup>2</sup>, compensés partiellement par les commercialisations mentionnées ci-avant.

Le potentiel de loyers des bureaux vacants (hors vacance technique) est valorisé à 8 175 K€ en valeur locative de marché contre 3 398 K€ en 2012. Cette hausse est en ligne avec la hausse du taux de vacance. Le taux de vacance financière bureaux <sup>(2)</sup> s'établit à 9,6 % au 31 décembre 2013, contre 3,8 % au 31 décembre 2012.

La vacance technique bureaux représente 29 490 m<sup>2</sup> soit 17,0 % des surfaces de bureaux et près de 13,4 M€ de loyers potentiels. Au 31 décembre 2013, cinq actifs sont en cours de rénovation :

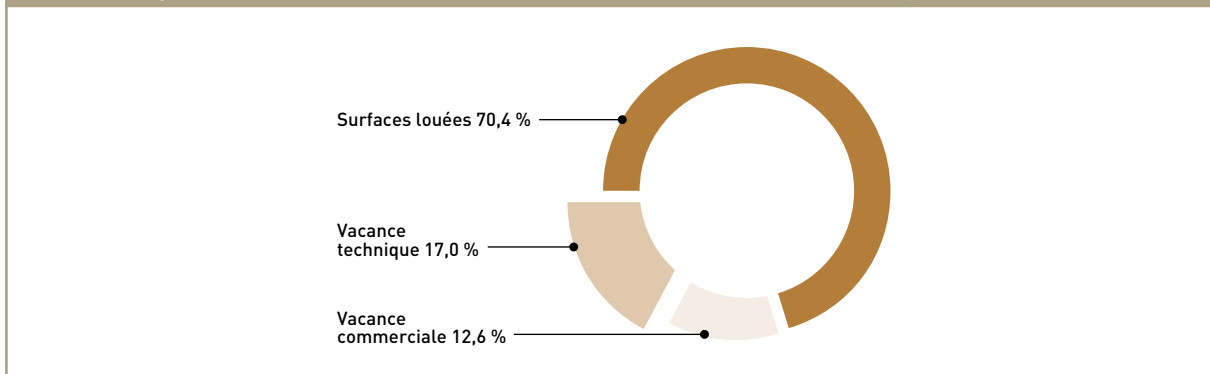
- l'actif "Les Miroirs" situé à Courbevoie, qui représente 22 375 m<sup>2</sup>, dont la livraison est prévue au 1<sup>er</sup> trimestre 2014 ;
- l'immeuble situé au 36, rue de Naples, pour 2 252 m<sup>2</sup> suite à la libération des locaux au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2014 ;
- une partie de l'actif situé au 22-24, place Vendôme pour 1 650 m<sup>2</sup> dont la livraison est prévue au cours du mois de janvier 2014 ;
- l'immeuble situé au 163, boulevard Malesherbes, pour 1 613 m<sup>2</sup> dont la livraison est prévue au 4<sup>e</sup> trimestre 2014 ;
- l'immeuble situé au 36, rue de Liège, pour 1 600 m<sup>2</sup> dont la livraison est prévue au 1<sup>er</sup> trimestre 2014.

(1) Taux de vacance commerciale bureaux : Le taux de vacance commerciale bureaux exprime, en pourcentage, le rapport existant entre les surfaces de bureaux du patrimoine qui ne sont pas louées et la surface totale du patrimoine de bureaux. Le taux de vacance commerciale bureaux est calculé hors surfaces de bureaux en cours de rénovation lourde et représentées par les surfaces classées en vacance technique.

(2) Montant des loyers potentiels sur les locaux vacants (ERV)/montant des loyers SIIC de Paris en base annuelle (ERV) soit 8 175 K€/84 962 K€ ; conformément à la recommandation EPRA.



Table 19. Surfaces louées de bureaux, vacance commerciale "Bureaux" et vacance technique "Bureaux"



### I.1.3. Autres faits marquants 2013

#### I.1.3.1. Distribution de dividendes

L'Assemblée générale des actionnaires de SIIC de Paris, en date du 29 mai 2013, a décidé, sur proposition du Conseil d'administration, le versement d'un dividende complémentaire de 0,71 € par action, soit un montant total de 30 599 K€.

Ce dividende a été mis en paiement le 16 juillet 2013. Compte tenu de l'acompte sur dividende, de 0,14 € par action, soit 6 034 K€, versé le 27 juillet 2012, le dividende, au titre de l'exercice 2012, totalise 0,85 € par action, soit 36 633 K€.



## I.2. ANALYSE DES RÉSULTATS ET DE LA STRUCTURE FINANCIÈRE

### I.2.1. Résultats consolidés

Les chiffres énoncés ci-après s'entendent en données consolidées. Les règles et méthodes comptables nécessaires à leur élaboration sont indiquées dans la Note des comptes

consolidés figurant en Partie 2, II.2.2.1.B. "Principes et méthodes comptables", du présent document.

Table 20. *Compte de résultat annuel consolidé*

<i>(en milliers d'euros)</i>	Note	Exercice 2013	Exercice 2012
<b>Revenus locatifs nets</b>	16	62 403	67 442
Revenus locatifs		69 604	74 051
Charges locatives non récupérées		(7 167)	(6 155)
Autres produits/(charges) nets		14	(433)
Frais de gestion		(48)	(21)
<b>Coûts de structure nets</b>	17	(4 370)	(4 311)
Charges de personnel		(2 216)	(1 892)
Autres charges de structure		(1 810)	(1 926)
Dotation nette aux amortissements et provisions des biens d'exploitation		(344)	(493)
<b>Autres</b>		(31 538)	(4 885)
Dotations aux amortissements des immeubles de placement		(16 300)	(16 176)
(Dotations)/Reprises nettes aux provisions pour risques et charges		253	2 746
(Dotations)/Reprises nettes aux provisions sur actifs		(15 056)	9 399
Autres produits et charges	18	(435)	(854)
<b>Résultat de cessions des immeubles de placement</b>		7 240	8 878
Revenus des cessions d'immeubles de placement		21 929	23 360
Valeur comptable des immeubles de placement cédés		(14 689)	(14 482)
<b>Résultat opérationnel net</b>		<b>33 735</b>	<b>67 124</b>
Coût de l'endettement net	19	(18 964)	(19 817)
dont Produits financiers		8	14
dont Charges financières		(18 972)	(19 831)
Produits nets sur cessions de titres non consolidés		63	222
<b>Résultat courant avant impôt</b>		<b>14 834</b>	<b>47 529</b>
Impôt	11	(153)	(1 186)
<b>Résultat net</b>		<b>14 681</b>	<b>46 343</b>
<i>dont part attribuable aux actionnaires de la société mère</i>		14 681	46 343
<i>dont part attribuable aux intérêts ne conférant pas le contrôle</i>			
Résultat net (part attribuable aux actionnaires de la société mère) par action <i>(en €)</i>		0,34	1,08
Résultat net (part attribuable aux actionnaires de la société mère) dilué par action <i>(en €)</i>		0,34	1,08

Table 21. *Compte de résultat consolidé 2013 par zone géographique*

Compte de résultat par zone géographique (en milliers d'euros)	Exercice 2013	Paris – Centre Ouest	Paris – Hors Centre Ouest	Île-de- France (Hors Paris)	Province
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>62 403</b>	<b>34 189</b>	<b>11 867</b>	<b>16 298</b>	<b>49</b>
Revenus locatifs	69 604	35 743	13 332	20 478	51
Charges locatives non récupérées	(7 167)	(1 666)	(818)	(4 681)	(2)
Charges refacturées	11 838	4 579	4 252	3 004	3
Charges refacturables	(11 756)	(4 554)	(4 252)	(2 947)	(3)
Charges non récupérables	(7 249)	(1 691)	(818)	(4 738)	(2)
Autres produits/(charges) nets	14	160	(647)	501	
Charges nettes sur créances douteuses	(539)	127	(648)	(18)	
Autres produits	4 493	3 964	1	528	
Autres charges	(3 940)	(3 931)		(9)	
Frais de gestion	(48)	(48)			
<b>Autres produits et charges d'exploitation</b>	<b>(31 356)</b>	<b>10 911</b>	<b>(3 128)</b>	<b>(39 139)</b>	
Dotations aux amortissements des immeubles de placement	(16 300)	(7 456)	(3 128)	(5 716)	
(Dotations)/Reprises nettes aux provisions sur actifs	(15 056)	18 367		(33 423)	
<b>Résultat d'exploitation avant frais financiers et charges générales d'exploitation</b>	<b>31 047</b>	<b>45 100</b>	<b>8 739</b>	<b>(22 841)</b>	<b>49</b>
Répartition des principaux actifs par zone géographique	<b>31/12/2013</b>	Paris – Centre Ouest	Paris – Hors Centre Ouest	Île-de- France (Hors Paris)	Province
Immeubles de placement	1 043 697	556 698	175 210	311 720	69
Immeubles en développement	154 354	10 320		144 034	
Immeubles destiné à la vente					
<b>Total du patrimoine (VNC)</b>	<b>1 198 051</b>	<b>567 018</b>	<b>175 210</b>	<b>455 754</b>	<b>69</b>

### 1.2.1.1. Revenus locatifs

Les revenus locatifs annuels bruts sont en baisse de (6,0 %) entre 2012 et 2013, compte tenu notamment d'importantes libérations de surfaces partiellement compensées par les commercialisations.

Les charges locatives non récupérées sont en hausse de 16,4 % en raison de la vacance partielle de l'actif sis 12, cours Michelet à La Défense. En conséquence, les revenus locatifs annuels nets sont en baisse de (7,5 %), entre 2012 et 2013.

Hors prise en compte de l'actif sis 12, cours Michelet, les revenus locatifs nets sont stables à + 0,2 %, de 2012 à 2013.

Table 22. *Revenus locatifs nets consolidés*

(en milliers d'euros)	Exercice 2013	Exercice 2012
Revenus locatifs	69 604	74 051
Charges locatives non récupérées	(7 167)	(6 155)
Autres produits/(charges) nets	14	(433)
Frais de gestion	(48)	(21)
<b>Total Revenus locatifs nets</b>	<b>62 403</b>	<b>67 442</b>

La répartition des revenus locatifs par zone géographique est présentée en Note 20 "Information par zone géographique" des annexes aux comptes consolidés. Il convient de se reporter en Partie 2, II.2.3. "Notes explicatives aux comptes consolidés".

### I.2.1.2. Résultat opérationnel

#### Coûts de structure nets

Les coûts de structure nets sont stables en raison d'une hausse des "charges de personnel" compensée par une baisse des "autres charges de structure" et une baisse des dotations aux amortissements des biens d'exploitation.

Table 23. Coûts de structure nets consolidés

(en milliers d'euros)	Exercice 2013	Exercice 2012
Charges de personnel	(2 216)	(1 892)
Autres charges de structure	(1 810)	(1 926)
Frais administratifs	(1 282)	(1 451)
Impôts, taxes et versements assimilés	(528)	(475)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	(344)	(493)
<b>Total Coûts de structure nets</b>	<b>(4 370)</b>	<b>(4 311)</b>

#### Dépréciations et reprises

Les justes valeurs des immeubles de placement, en développement, et destinés à la vente résultent des expertises effectuées par CB Richard Ellis au 31 décembre 2013.

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).

Au 1<sup>er</sup> janvier 2013, au terme du processus d'évaluation de la valeur d'utilité décrit au paragraphe II.2.2.1.B.18. "Dépréciation d'actifs", cinq actifs destinés à être conservés avaient fait l'objet de dépréciations. Les évolutions des valeurs d'utilité de ces immeubles ont donné globalement lieu à une dotation pour dépréciation de 15 056 K€ au cours de l'année 2013.

Cette dotation globale pour dépréciation se décompose en une reprise de provision pour 12 027 K€ au composant "Terrain", une reprise de provision de 4 224 K€ au composant "Construction", ainsi qu'une dépréciation de 31 307 K€ des immobilisations en cours. Au 31 décembre 2013, la dépréciation totale constatée dans les comptes consolidés s'élève à 47 543 K€, dont 15 616 K€ au titre des immeubles de placements et 31 927 K€ au titre des immeubles en développement.

Les amortissements et provisions pour dépréciation des immeubles de placement et immeubles en développement s'élèvent ainsi à 163 591 K€ au 31 décembre 2013.

#### Résultats de cession d'immeubles de placement

Les détails concernant les cessions de l'exercice sont présentés en Partie 2, I.1.1.2. "Acquisitions et cessions", du présent document de référence.

Les revenus de cessions des immeubles de placement totalisent 21 929 K€ au 31 décembre 2013 à comparer à 23 360 K€ au 31 décembre 2012. Le résultat de cessions des immeubles de placement est en baisse de (18,5 %) et s'établit à 7 240 K€ au 31 décembre 2013.

#### Résultat opérationnel net

Le résultat opérationnel net est en baisse de (49,7 %) entre 2012 et 2013 :

- revenus locatifs nets en baisse de (7,5 %) comme expliqué ci-avant ;
- d'une baisse importante des dotations et reprises nettes aux provisions sur actifs qui passe de + 9 399 K€ pour l'exercice 2012 à (15 056 K€) pour l'exercice 2013 compte tenu des éléments décrits ci-avant au paragraphe "Dépréciations et reprises" ;
- et de cessions moindres sur l'exercice 2013, contribuant au résultat à hauteur de 7 240 K€, à comparer à 8 878 K€ sur l'exercice 2012, comme expliqué ci-avant.

### I.2.1.3. Résultat net

#### Coût de l'endettement net

La baisse de (2,8 %) des emprunts et dettes financières et la baisse de l'Euribor 1 mois a permis une diminution de (4,3 %) du coût de l'endettement net. En 2013, la moyenne mensuelle du taux Euribor 1 mois s'établit à 0,130 % à comparer à 0,326 %, au cours de l'exercice 2012.

Table 24. Coût de l'endettement net consolidé du groupe SIIC de Paris

(en milliers d'euros)	Exercice 2013	Exercice 2012
Produits financiers	8	14
Intérêts et produits assimilés (dont produits de trésorerie)	8	14
Charges financières	(18 972)	(19 831)
Intérêts et charges assimilées	(18 972)	(19 748)
Impôts, commissions, courtages sur cessions de titres		(83)
<b>Coût de l'endettement net</b>	<b>(18 964)</b>	<b>(19 817)</b>

**Résultat net consolidé**

Compte tenu des éléments décrits ci-avant et notamment de la baisse du résultat net entre 2012 et 2013, le résultat net consolidé s'établit à 14 681 K€ contre 46 343 K€ en 2012.

**I.2.1.4. Cash-flow de l'exercice****Cash-flow récurrent**

Le cash-flow récurrent consolidé est en baisse de (10,8 %) en raison notamment de la diminution des revenus locatifs nets.

Table 25. Évolution du cash-flow récurrent

(en milliers d'euros sauf données par action)	Exercice 2013	Exercice 2012
<b>Résultat opérationnel net</b>	<b>33 735</b>	<b>67 124</b>
Amortissements et provisions	32 040	5 207
Autres éléments non récurrents	(634)	24
Résultat de cession	(7 240)	(8 878)
Coût de l'endettement net	(18 964)	(19 817)
<b>Cash-flow récurrent</b>	<b>38 937</b>	<b>43 660</b>
Nombre d'actions	43 096 988	43 096 988
<b>Cash-flow récurrent par action</b>	<b>0,90</b>	<b>1,01</b>

**Cash-flow total**

Le cash-flow total suit la même tendance avec une baisse de (8,4 %) par rapport à l'exercice 2012.

Table 26. Évolution du cash-flow total

(en milliers d'euros sauf données par action)	Exercice 2013	Exercice 2012
<b>Résultat opérationnel net</b>	<b>33 735</b>	<b>67 124</b>
VNC des actifs cédés	14 689	14 482
Amortissements et provisions	32 040	5 207
Coût de l'endettement net	(18 964)	(19 817)
Produits nets de cession de titres non consolidés	63	222
<b>Cash-flow total</b>	<b>61 563</b>	<b>67 218</b>
Nombre d'actions	43 096 988	43 096 988
<b>Cash-flow total par action</b>	<b>1,43</b>	<b>1,56</b>



## Analyse du tableau des flux de trésorerie

Table 27. Analyse du tableau des flux de trésorerie

(en milliers d'euros)	Exercice 2013	Exercice 2012
<b>I. Flux de trésorerie des activités opérationnelles</b>		
Résultat net avant impôt et avant intérêts nets	33 798	67 263
Dotation nette aux amortissements et provisions sur actifs immobilisés	31 700	7 270
Dotation nette aux provisions pour risques et charges	(199)	(2 720)
Plus-values de cessions	(7 240)	(8 878)
Autres éléments non cash		2
<b>Marge brute d'autofinancement</b>	<b>58 059</b>	<b>62 937</b>
Incidence de la variation du BFR	5 552	(1 748)
Impôts – remboursement (paiement)	(153)	(2 404)
<b>Total des flux de trésorerie opérationnels</b>	<b>63 458</b>	<b>58 785</b>
<b>II. Flux de trésorerie des activités d'investissement</b>		
Acquisitions et travaux – immeubles de placement	(34 311)	(24 316)
Acquisitions d'immobilisations d'exploitation	(132)	(257)
Cessions d'immeubles de placement	21 901	23 360
Flux net affecté aux opérations sur actions propres	46	(5)
<b>Total des flux de trésorerie d'investissement</b>	<b>(12 496)</b>	<b>(1 218)</b>
<b>III. Flux de trésorerie des activités de financement</b>		
Frais de fusion SIIC de Paris 8 <sup>e</sup>		(885)
Souscription d'emprunts et de dettes financières		37 648
Remboursement d'emprunts et de dettes financières	(14 428)	(32 993)
Intérêts versés nets	(19 168)	(20 070)
Dividendes distribués	(30 584)	(10 283)
<b>Total des flux de trésorerie de financement</b>	<b>(64 180)</b>	<b>(26 583)</b>
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>(13 218)</b>	<b>30 984</b>
Trésorerie à l'ouverture	46 337	15 353
Trésorerie à la clôture	33 119	46 337
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>(13 218)</b>	<b>30 984</b>

### Flux de trésorerie opérationnels consolidés

La marge brute d'autofinancement est en baisse de (7,8 %), de 2012 à 2013, compte tenu principalement de la baisse des revenus locatifs nets.

En dépit de la baisse de la marge brute d'autofinancement, les flux de trésorerie opérationnels consolidés sont en hausse de 7,9 %, en raison de l'amélioration du besoin en fonds de roulement pour 5 552 K€ pour l'exercice 2013 à comparer à (1 748 K€) pour l'exercice 2012.

### Flux de trésorerie d'investissement consolidés

Les flux de trésorerie d'investissement consolidés sont impactés par les investissements importants de l'exercice, dans le cadre des travaux de rénovation d'immeubles, pour (34 311 K€), à comparer à (24 316 K€) pour l'exercice précédent.

Les dépenses liées aux travaux de rénovation sont détaillées en Partie 2, I.1.1.3. "Investissements".

### Flux de trésorerie de financement consolidés

Les flux de trésorerie de financement consolidés s'établissent à (64 180 K€) pour l'exercice 2013 en raison notamment :

- de remboursements d'emprunts et de dettes financières qui totalisent (14 428 K€) en 2013 résultant :
  - de l'amortissement de l'emprunt de 545 M€ pour (12 578 K€),
  - du remboursement de l'emprunt de 37 M€ pour (1 850 K€) ;
- d'intérêts versés qui totalisent (19 168 K€) (stables en comparaison de l'exercice 2012) dont :
  - (1 077 K€) dans le cadre de l'emprunt de 37 M€,
  - (4 243 K€) dans le cadre de l'emprunt de 545 M€,
  - (13 099 K€) dans le cadre des contrats d'échange de taux ;
- de dividendes versés aux actionnaires en augmentation à (30 584 K€) pour l'exercice 2013 à comparer à (10 283 K€) pour l'exercice précédent.

## I.2.2. Structure financière consolidée

## I.2.2.1. Capacité d'autofinancement

Table 28. Capacité d'autofinancement

<i>(en milliers d'euros)</i>	Exercice 2013	Exercice 2012
Résultat opérationnel net	33 735	67 124
Charges nettes sur créances douteuses	539	657
Amortissements et provisions	31 447	4 524
Résultat de cession	(7 240)	(8 878)
Excédent brut d'exploitation	58 481	63 427
Coût de l'endettement net	(18 964)	(19 817)
Autres produits et charges financières	63	222
Impôt sur les sociétés et <i>exit tax</i>	(153)	(1 186)
<b>Capacité d'autofinancement</b>	<b>39 427</b>	<b>42 646</b>

La baisse des revenus locatifs impacte négativement l'excédent brut d'exploitation qui est en baisse de (7,8 %). Malgré une diminution du coût de l'endettement net et de l'impôt, la capacité d'autofinancement est en retrait de (7,6 %), à fin 2013.

## I.2.2.2. Besoin en fonds de roulement

Le besoin en fonds de roulement évolue favorablement au cours de l'exercice 2013, soit à 1 620 K€ à fin 2013, à comparer à 11 343 K€ à fin 2012. Cette évolution favorable est liée à la diminution des créances d'exploitation de (8 925 K€).

Table 29. Évolution du besoin en fonds de roulement

(en milliers d'euros)	31/12/2013	31/12/2012
<b>Créances d'exploitation</b>	36 315	45 240
Créances clients	32 683	40 501
Autres créances à moins d'un an	3 632	4 739
<b>Dettes d'exploitation</b>	(34 695)	(33 897)
Provisions à court terme	(1 329)	(1 582)
Dépôts de garantie à moins d'un an	(350)	(3 838)
Dettes fournisseurs et autres dettes	(33 016)	(28 477)
<b>Besoin en fonds de roulement</b>	<b>1 620</b>	<b>11 343</b>

### I.2.2.3. Capitaux propres

Table 30. Tableau 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 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>
Distribution de dividendes			(10 283)				(10 283)		(10 283)
Résultat global pour la période			46 343		7 478		53 821		53 821
Titres d'autocontrôle						(5)	(5)		(5)
Fusion SIIC de Paris/SIIC de Paris 8 <sup>e</sup>	851	3 361	1 116		14		5 342	(6 235)	(893)
<b>Au 31 décembre 2012</b>	<b>68 955</b>	<b>424 163</b>	<b>253 263</b>		<b>(19 486)</b>	<b>(403)</b>	<b>726 492</b>		<b>726 492</b>
Distribution de dividendes			(30 584)				(30 584)		(30 584)
Résultat global pour la période			14 681		13 044		27 725		27 725
Titres d'autocontrôle						46	46		46
<b>Au 31 décembre 2013</b>	<b>68 955</b>	<b>424 163</b>	<b>237 360</b>		<b>(6 442)</b>	<b>(357)</b>	<b>723 679</b>		<b>723 679</b>

À la fin de l'exercice 2013, les capitaux propres consolidés sont stables à 723 679 K€.

### I.2.3. Endettement

#### I.2.3.1. Structure de la dette consolidée

Comme indiqué ci-avant, au cours de l'exercice 2013, le remboursement d'emprunts et de dettes financières totalise 14 428 K€ et la souscription d'emprunts et de dettes financières est nulle. En conséquence, au 31 décembre 2013, les emprunts auprès des établissements de crédits s'élèvent à 497 534 K€ et 93 K€ d'intérêts courus.

Le montant de 497 534 K€ est constitué des dettes suivantes :

- un prêt de 545 000 K€ contracté en 2007 auprès d'un pool bancaire de seize établissements, dont le chef de file est Bankia (ex-Caja Madrid) et visant à consolider l'intégralité de son endettement pour une durée de dix ans :
  - ce prêt porte intérêt au taux Euribor 1 mois augmenté d'une marge fixe de 75 points de base. En 2013, ce prêt

a été amorti pour un montant de (13 280 K€) selon le plan d'amortissement, et l'encours s'élève à 464 800 K€ au 31 décembre 2013. Il convient de retrancher à ce montant les frais d'émission d'emprunt pour (2 186 K€) ;

- un prêt de 37 000 K€ consenti par Banque Palatine en mai 2012 :
  - cet emprunt porte intérêt au taux Euribor 3 mois augmenté de 275 points de base et a pour échéance le 5 janvier 2017. Les frais d'émission d'emprunt s'élèvent à (308 K€) et sont amortis sur la durée du prêt. L'emprunt sera remboursé en cinq échéances dont trois échéances à venir de 1 850 K€ en mai 2014, mai 2015 et mai 2016 puis, une dernière échéance de 29 600 K€, le 5 janvier 2017. Au 31 décembre 2013, l'encours selon l'échéancier s'élève à 35 150 K€ dont il convient de retrancher les frais d'émission d'emprunt pour 230 K€.

Les caractéristiques des emprunts consolidés auprès des établissements de crédit de SIIC de Paris, au 31 décembre 2013, sont les suivantes :

#### Détail de l'endettement du groupe SIIC de Paris

Prêt/Crédit <i>(en milliers d'euros)</i>	Date de début	Date de fin	Intérêts exercice 2013	Dettes au 31/12/2013	% de la dette totale	Taux d'intérêt
Prêt Pool Bancaire Bankia (ex-Caja Madrid)	27/04/2007	24/04/2017	4 243	464 800	93,0 %	Euribor 1M + 0,75 %
Prêt Banque Palatine	30/05/2012	05/01/2017	1 077	35 150	7,0 %	Euribor 3M + 2,75 %
			<b>5 320</b>	<b>499 950</b>	<b>100,0 %</b>	

L'écart entre le montant de 499 950 K€ présenté dans ce tableau et le montant de 497 534 K€, indiqué ci-avant, résulte de l'incorporation des frais d'émission d'emprunt pour un montant de 2 416 K€.

Un tableau des échéances des créances et des dettes sur les établissements de crédit est présenté en Note 10 "Information par zone géographique" des annexes aux comptes consolidés. Il convient de se reporter en Partie 2, II.2.3. "Notes explicatives aux comptes consolidés".

Dans le cadre de la restructuration du financement, huit contrats d'échange de taux ont été contractés sur l'exercice 2007 afin de couvrir le risque de taux du groupe SIIC de Paris. L'emprunt contracté le 20 avril 2012 pour un montant de 37 000 K€ auprès de la banque Palatine est également couvert pour partie contre le risque de taux par la mise en place d'un contrat de garantie de taux plafond à palier.

Lors de leur mise en place, il a été déterminé par un cabinet indépendant que ces instruments répondaient aux critères d'éligibilité de la comptabilité de couverture.

Au 31 décembre 2013, la juste valeur des contrats d'échange de taux d'intérêt s'élève à (6 426 K€). L'efficacité des relations de couverture a été évaluée à 100 % par un cabinet indépendant.

#### I.2.3.2. Ratio d'endettement net bancaire

Le ratio d'endettement net bancaire (hors droits) est en baisse de 31,8 % à 30,7 % à fin 2013. En effet, à fin 2013, la dette nette bancaire est stable à 464 415 K€ et la valorisation des actifs (hors droits) est en hausse de 3,4 %.

En 2013, la maturité moyenne de la dette consolidée du Groupe est de 3,2 années contre 4,1 années en 2012. Le taux moyen de refinancement du groupe SIIC de Paris est de 4,17 % pour la période 2013 contre 4,18 % en 2012.

Table 31. Ratio d'endettement net bancaire (hors droits et droits inclus) de SIIC de Paris

(en milliers d'euros)	31/12/2013	31/12/2012
Crédit syndiqué long terme	462 614	475 269
Autres emprunts long terme	34 920	36 693
Autres crédits		
<b>Dettes brutes bancaires</b>	<b>497 534</b>	<b>511 962</b>
Trésorerie	33 119	46 337
<b>Dettes nettes bancaires</b>	<b>464 415</b>	<b>465 625</b>
Valorisation droits inclus des actifs	1 587 465	1 543 058
<b>Ratio d'endettement net bancaire (droits inclus)</b>	<b>29,26 %</b>	<b>30,18 %</b>
Valorisation hors droits des actifs	1 512 863	1 463 135
<b>Ratio d'endettement net bancaire (hors droits)</b>	<b>30,70 %</b>	<b>31,82 %</b>
<b>Maturité moyenne (années)</b>	<b>3,2</b>	<b>4,1</b>
<b>Taux de refinancement</b>	<b>4,17 %</b>	<b>4,18 %</b>

### 1.2.3.3. Ratio Loan-to-Value <sup>(1)</sup>

Au 31 décembre 2013, le ratio *Loan-to-Value* est équivalent au ratio d'endettement net bancaire.

Table 32. Ratio Loan-to-Value de SIIC de Paris

(en milliers d'euros)	31/12/2013	31/12/2012
Crédit syndiqué long terme	462 614	475 269
Autres emprunts long terme	34 920	36 693
Autres crédits		
Dividendes à payer		
Emprunt Groupe		
<b>Dettes brutes</b>	<b>497 534</b>	<b>511 962</b>
Trésorerie	33 119	46 337
<b>Dettes nettes</b>	<b>464 415</b>	<b>465 625</b>
Valorisation droits inclus des actifs	1 587 465	1 543 058
<b>Ratio Loan-To-Value (droits inclus)</b>	<b>29,26 %</b>	<b>30,18 %</b>
Valorisation hors droits des actifs	1 512 863	1 463 135
<b>Ratio Loan-To-Value (hors droits)</b>	<b>30,70 %</b>	<b>31,82 %</b>

### 1.2.3.4. Restriction éventuelle à l'utilisation de capitaux

Il n'existe aucune restriction portant sur l'utilisation de ses capitaux par le Groupe. Les engagements consentis par SIIC de Paris aux établissements prêteurs sont répertoriés ci-après. Au 31 décembre 2013, l'ensemble de ces engagements sont respectés.

#### Prêt de 545 M€ – pool bancaire

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 55,0 % 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 de financement du groupe SIIC de Paris.

Le 19 décembre 2008, le calcul du covenant concernant le ratio de service de la dette a été révisé par un avenant, qui a introduit de nouvelles modalités. Le contrat prévoit un amortissement progressif de 20 % du capital à compter du 30 juin 2009 et un remboursement à terme de 80 % le 27 avril 2017.

Le 29 décembre 2009, l'immeuble du 22 rue du Capitaine Guynemer à Courbevoie, a été inclus dans les garanties du prêt. Le 29 mai 2012, l'immeuble du 9, avenue Percier à Paris a été inclus dans les garanties du prêt à l'issue de la fusion-absorption de SIIC de Paris 8° par SIIC de Paris.

(1) Ratio Loan-to-Value = Dette nette/Valorisation Droits Inclus des Actifs.



Au 31 décembre 2013, 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 (hors actifs apportés par SFL et les immeubles sis au 39, avenue Pierre-1<sup>er</sup>-de-Serbie, au 141, boulevard Haussmann et au 142, boulevard Haussmann à Paris), ainsi qu'un nantissement des parts de SIIC de Paris dans les SCI Vendôme Casanova et 36 Rue de Naples. De même, les comptes bancaires de SIIC de Paris font l'objet d'un nantissement. Il a, pour finir, été constitué une délégation du bénéfice des polices d'assurances et des instruments de couverture de taux d'intérêts, ainsi qu'une cession Dailly à titre de garantie des créances de loyers issues des baux du périmètre de financement.

### Prêt de 37 M€ – Banque Palatine

Les trois principaux covenants liés à cet emprunt sont :

- le respect d'un ratio de couverture de service de la dette de minimum 1,10 ;
- le respect d'un ratio *Loan-to-Value* consolidé inférieur ou égal à 45 % <sup>(1)</sup> ;
- le respect d'un ratio *Loan-to-Value* "Biens Immobiliers" inférieur ou égal à 52,5 % <sup>(2)</sup>.

Au 31 décembre 2013, SIIC de Paris remplit ses obligations au titre de cet emprunt.

Ce contrat de crédit de 37 000 K€ prévoit, par ailleurs, une promesse d'hypothèque sur les immeubles sis au 39, avenue Pierre-1<sup>er</sup>-de-Serbie, au 141, boulevard Haussmann et au 142, boulevard Haussmann à Paris.



8, rue Lavoisier

(1) Ratio LTV consolidé SIIC de Paris désigne le rapport entre montant en principal restant dû au titre de l'endettement total de SIIC de Paris et la valeur des biens immobiliers telle qu'établie par la dernière expertise en date.

(2) Ratio LTV biens immobiliers désigne le rapport entre montant en principal restant dû au titre du crédit et la valeur des biens immobiliers telle qu'établie par la dernière expertise en date.

## I.2.4. Actif Net Réévalué (ANR) et expertises

### I.2.4.1. Actif Net Réévalué (ANR)

Le groupe SIIC de Paris établit un actif net réévalué basé sur les valeurs des expertises externes de son patrimoine. Les valeurs d'expertise des actifs sont établies par CB Richard Ellis Valuation selon les méthodes décrites à l'alinéa I.2.4.2 "Expertises".

Le groupe SIIC de Paris a calculé à partir de cet exercice l'actif net réévalué triple net EPRA. Au 31 décembre 2013, il s'établit à 1 070 491 K€ soit 24,84 € par action.

L'actif net réévalué de liquidation (hors droits) au 31 décembre 2013, calculé selon la méthode utilisée en

2012 est en hausse de 5,5 % et s'établit à 1 038 905 K€ contre 984 609 K€ au 31 décembre 2012. Cette hausse est due à l'augmentation de 22,1 % de la plus-value potentielle sur le patrimoine, consécutive de l'appréciation globale des actifs de SIIC de Paris.

Compte tenu d'un nombre d'actions stable au cours des deux derniers exercices, l'ANR par action suit une hausse comparable de 5,5 %. À titre de rappel, le cours de clôture de l'action SIIC de Paris s'établit à 17,00 € par action au 31 décembre 2013. Il en résulte une prime potentielle sur la valeur de l'action de l'ordre de 41,8 %.

Table 33. Groupe SIIC de Paris – Actif net réévalué

<i>(en milliers d'euros)</i>	ANR de liquidation		ANR de reconstitution	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
<b>Capitaux propres – part attribuable aux actionnaires de la société mère</b>	<b>723 679</b>	<b>726 492</b>	<b>723 679</b>	<b>726 492</b>
Capital Social	68 955	68 955	68 955	68 955
Primes	424 163	424 163	424 163	424 163
Réserves	215 880	187 031	215 880	187 031
Résultat de la période	14 681	46 343	14 681	46 343
<b>Plus-value sur patrimoine – part attribuable aux actionnaires de la société mère</b>	<b>314 812</b>	<b>257 758</b>	<b>389 414</b>	<b>337 681</b>
Valeur de reconstitution/de liquidation	1 512 863	1 463 135	1 587 465	1 543 058
Valeur Nette Comptable consolidée	(1 198 051)	(1 205 377)	(1 198 051)	(1 205 377)
<b>Actions propres (net d'impôt)</b>	<b>414</b>	<b>359</b>	<b>414</b>	<b>359</b>
Valeur des titres	414	359	414	359
Fiscalité sur plus-value latente				
<b>Actif net réévalué</b>	<b>1 038 905</b>	<b>984 609</b>	<b>1 113 507</b>	<b>1 064 532</b>
<b>Actif net réévalué (en euros/action)</b>	<b>24,11</b>	<b>22,85</b>	<b>25,84</b>	<b>24,70</b>

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2013
<b>ANR triple net EPRA</b>	<b>1 070 491</b>
<b>Capitaux propres – part attribuable aux actionnaires de la société mère</b>	<b>723 679</b>
Capital social	68 955
Primes	424 163
Réserves	215 880
Résultat de la période	14 681
<b>Plus-value sur patrimoine – part attribuable aux actionnaires de la société mère</b>	<b>314 812</b>
Valeur de reconstitution/de liquidation	1 512 863
Valeur Nette Comptable consolidée	(1 198 051)
Ajustement juste valeur de la dette	32 000
<b>Actif net réévalué triple net EPRA</b>	<b>1 070 491</b>
<b>Actif net réévalué (en euros/action) triple net EPRA</b>	<b>24,84</b>

#### I.2.4.2. Expertises

##### Méthodologie

Lors de chaque arrêté comptable, chaque actif immobilier est évalué séparément par un expert indépendant à sa juste valeur. Ces justes valeurs correspondent selon la norme IFRS 13 au prix qui serait perçu pour sa vente lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation. Conformément à la norme IFRS 13, ces évaluations tiennent compte de l'utilisation optimale de chaque actif ("*High and Best use*").

Les valeurs d'expertise des actifs sont établies par CB Richard Ellis Valuation par application de la méthode "Hardcore capitalization" pour les immeubles de placement. 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 d'expertises des immeubles en développement sont déterminées par CB Richard Ellis Valuation par application de la méthode des DCF (*Discounted Cash-Flows*). Cette méthode consiste à actualiser les flux financiers futurs générés par l'actif, y compris la revente supposée au terme d'une durée de détention définie. Ces flux financiers correspondent à l'ensemble des flux financiers générés par l'actif, diminué des dépenses non refacturables liées à cet actif.

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 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 une nouvelle évaluation, sur la base, notamment, d'un modèle DCF (*Discounted Cash-Flows*) afin de mieux refléter la valeur des actifs, et sert de base à une dépréciation éventuelle. À ce titre, il est tenu compte avec précision de la stratégie de détention du Groupe, actif par actif, et des horizons de détention. Par ailleurs, une analyse approfondie des risques est menée, celle-ci étant susceptible d'influer sur le taux de capitalisation retenu pour la détermination des valeurs terminales des actifs.

Les techniques de valorisation décrites ci-dessus s'appuient notamment sur des paramètres observables ainsi que sur des paramètres non observables. Le niveau hiérarchique de juste valeur correspond selon la norme IFRS 13 au niveau le plus bas des données d'entrée utilisées par la technique de valorisation. Les justes valeurs du groupe SIIC de Paris déterminées par CB Richard Ellis Valuation relèvent donc du niveau 3 au regard de la hiérarchie des justes valeurs définie par la norme IFRS 13.

Dans le cadre de la campagne d'expertises au 31 décembre 2013, un échantillon de cinq 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 deux ans. Les trois immeubles situés dans le quartier de La Défense ont fait l'objet d'une double expertise réalisée par des experts indépendants au 31 décembre 2013.

Les cinq actifs visités sont les suivants :

- 25-27, rue des Pyramides – 75001 Paris ;
- 22-24, place Vendôme/31-33, rue Casanova – 75001 Paris ;
- 8, rue Lavoisier – 75008 Paris ;
- 2, rue du Quatre-Septembre – 75002 Paris ;
- Between, 18, avenue d'Alsace – VU – 92400 Courbevoie.

SIIC de Paris indique que, compte tenu de la rotation interne des équipes chargées de l'expertise au sein du cabinet, CB Richard Ellis réalise les expertises depuis le 31 décembre 2008.

À titre d'information au regard de la recommandation de l'Autorité des marchés financiers (*Recommandation de l'AMF sur la présentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées*) concernant l'impact de la maturité, il est précisé que cet impact est pris en compte dans la méthodologie appliquée par CB Richard Ellis. Cette méthode "consiste à actualiser les flux futurs nets générés par l'actif, ces flux étant déterminés d'une part par l'état locatif transmis, et d'autre part par le scénario locatif retenu par l'expert (renouvellements, départs, travaux...)".

Le tableau ci-après présente les taux de rendement initial <sup>(1)</sup> et de capitalisation <sup>(2)</sup> pour le patrimoine "Bureaux" hors immeubles en développement.

Table 34. Taux de rendement initial <sup>(1)</sup> et taux de capitalisation <sup>(2)</sup>

Localisation	Taux de rendement Initial des surfaces louées			Taux de capitalisation		
	Max.	Min.	Moy. pond.	Max.	Min.	Moy. pond.
Paris – Centre Ouest	7,47 %	3,27 %	4,69 %	6,00 %	4,00 %	4,51 %
Paris – Hors Centre Ouest	7,93 %	4,96 %	7,44 %	5,50 %	5,00 %	5,42 %
Île-de France hors Paris	9,14 %	3,76 %	4,40 %	7,00 %	5,80 %	5,94 %

(1) Le taux de rendement initial net (côté acquéreur/investisseur) exprime, en pourcentage, le rapport existant entre le revenu net de l'immeuble et le capital engagé par l'acquéreur (prix d'acquisition + frais et droits de mutation = valeur vénale brute dite « acte en mains »). Il est dit net lorsque l'on retient au numérateur le revenu net de l'immeuble.

(2) Le taux de capitalisation (côté vendeur) exprime, en pourcentage, le rapport existant entre le revenu brut ou net de l'immeuble et sa valeur vénale. Il est dit brut ou net selon que l'on retient au numérateur le revenu brut ou le revenu net de l'immeuble.

### Comptabilisation dans les comptes consolidés IFRS

Les Notes 1 à 5 des "Notes explicatives aux comptes consolidés" présentées en Partie 2, II.2.3 détaillent la comptabilisation des immobilisations de SIIC de Paris au 31 décembre 2013 : la Note 1 concerne les immeubles de

placement, la Note 2 les immeubles en développement, la Note 3 les immeubles destinés à la vente, la Note 4 la juste valeur des immeubles et la Note 5 les immobilisations d'exploitation.

Répartition des principaux actifs par zone géographique (en milliers d'euros)	31/12/2013	Paris – Centre Ouest	Paris – Hors Centre Ouest	Île-de-France (hors Paris)	Province
Immeubles de placement	1 043 697	556 698	175 210	311 720	69
Immeubles en développement	154 354	10 320		144 034	
Immeubles destinés à la vente					
<b>Total du patrimoine (VNC)</b>	<b>1 198 051</b>	<b>567 018</b>	<b>175 210</b>	<b>455 754</b>	<b>69</b>



73, rue d'Anjou

## RAPPORT D'EXPERTISE SYNTHÉTIQUE

Portefeuille immobilier de SIIC de Paris – Groupe REALIA

31 décembre 2013

CBRE Valuation

#### 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 2013.

#### Date du rapport

31 décembre 2013

#### Destinataire

SIIC de Paris

24, place Vendôme

75001 Paris

À l'attention de M. Jorge Sanz Marcelo, Directeur général délégué

#### Les biens immobiliers

SIIC de Paris possède 36 biens immobiliers, dont 35 sont situés en Île-de-France, et 1 dans le sud de la France.

Pour la présente campagne, les actifs qui ont été visités sont les suivants :

Immeuble	Code Postal	Ville
25-27, rue des Pyramides	75001	Paris
22-24, place Vendôme/31-33, rue Casanova	75001	Paris
8, rue Lavoisier	75017	Paris
2, rue du Quatre-Septembre	75008	Paris
BETWEEN, 18, avenue d'Alsace – VU	92400	Courbevoise

#### Documents fournis

Nous avons reçu 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 à la charge du bailleur ;
- état de la vacance et de la commercialisation du patrimoine ;
- liste des actifs bénéficiant du régime TVA à la date d'expertise ;
- état locatif complet du patrimoine.

*Juste valeur brute totale du portefeuille immobilier de SIIC de paris au 31 décembre 2013*

**1 587 464 995 €**

#### Instructions

En accord avec vos instructions datées du 21 octobre 2013, nous avons procédé à l'évaluation en Juste Valeur des biens immobiliers mentionnés ci-après et, tant que cela était possible, nous avons mené à bien toutes les démarches nécessaires pour vous communiquer notre estimation de leur Juste Valeur au 31 décembre 2013.

#### Date de l'expertise

31 décembre 2013

#### 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 Évaluation Immobilière (version 4 – octobre 2012), et du Red Book version 8 de la RICS.

#### Visites

Jérôme de Laboulaye et Karen Chung, représentants de CBRE Valuation, ont effectué plusieurs visites au cours du mois de Décembre 2013 avec Madame Ariane Meer, représentant de la société SIIC de Paris. Tous les actifs ont déjà fait l'objet de visites intérieures au cours des campagnes précédentes.

*Juste valeur nette totale du portefeuille immobilier de SIIC de paris au 31 décembre 2012*

**1 512 862 642 €**

Chaque bien immobilier a été évalué 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 Justes Valeurs communiquées sont basées sur le champ d'analyse et les hypothèses de travail sont mentionnées dans ce rapport.



### Ventilations des justes valeurs brutes

En respect des recommandations d'application CESR 1a 128 du règlement européen et du code de déontologie

adopté par la FSIF, nous fournissons la ventilation des Justes Valeurs Brutes par secteur géographique et par nature :

#### Ventilation géographique

	Nombre d'actifs	Juste Valeur Brute (en euros)
Paris intra-muros (75)	29	1 058 253 682
Hauts-de-Seine (92)	6	528 880 109
Bouches du Rhône (13)	1	331 204
<b>Total</b>	<b>36</b>	<b>1 587 464 995</b>

#### Ventilation par nature

	Nombre d'actifs	Juste Valeur Brute (en euros)
Bureaux	29	1 566 702 487
Habitation	1	16 034 624
Industriel	1	331 204
Parkings	5	4 396 680
<b>Total</b>	<b>36</b>	<b>1 587 464 995</b>

### Frais et droits de mutation – régime TVA

Le montant des frais d'acquisition, en cas de transaction assujettie aux droits de mutation, est forfaité à 6,20 %

de la Juste Valeur Nette pour les ventes de locaux commerciaux et professionnels et 1,80 % pour les actifs en TVA.

#### Actifs cessionnables sous le régime TVA au 31 décembre 2013

Immeuble	Code postal	Ville
129, boulevard Malesherbes	75017	Paris
8-22, rue François Ory	92120	Montrouge
163, boulevard Malesherbes	75017	Paris
MIROIRS, 18, avenue d'Alsace	92400	Courbevoie
COFACE, 12, cours Michelet	92800	Puteaux

\* Pour l'immeuble Coface, régime TVA retenu en concordance avec les hypothèses de travaux lourds retenus dans le cadre de l'évaluation.

### Norme IFRS 13

Conformément à la demande de notre Client, cette expertise est réalisée dans le cadre de la norme IFRS 13.

#### Juste Valeur

La Juste Valeur est un concept défini par les normes comptables internationales IFRS. Toute entreprise cotée à la Bourse d'un pays membre de l'Union Européenne prépare ses comptes consolidés en respectant les normes IFRS.

Les normes IAS 16 (immobilisations corporelles) et IAS 40 (immeubles de placement) concernent particulièrement les biens immobiliers. La première traite principalement des immeubles d'exploitation, la deuxième des biens immobiliers détenus par les investisseurs.

Elles permettent à une entreprise de choisir parmi deux méthodes de comptabilisation de leurs actifs immobiliers, à savoir :

- le modèle de la juste valeur ;
- ou le modèle du coût.

Le premier est conseillé, mais non obligatoire, pour les immeubles de placement, alors que le deuxième est retenu le plus souvent pour les immeubles d'exploitation.

L'entreprise qui retient le modèle du coût fera néanmoins figurer dans les annexes aux comptes la Juste Valeur de ses actifs. Ainsi, dans tous les cas les sociétés cotées en France sont dans l'obligation de déterminer la Juste Valeur de leurs actifs dans le cadre de la préparation de leurs comptes consolidés.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, il convient de retenir la nouvelle définition de la norme IFRS 13 (détermination de la Juste Valeur), selon laquelle la Juste Valeur est :

“Le prix qui serait reçu pour vendre un actif ou payé pour transférer un passif lors d’une transaction classique entre des intervenants du marché à la date d’évaluation.”

#### Methodologie

Nous communiquons notre estimation de la Juste Valeur (“Fair Value”) des actifs à la date d’Expertise. Nous utilisons le logiciel **Argus Investor** (ex-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 Juste Valeur Droits Inclus de l’actif. Enfin, la Juste Valeur Nette au m<sup>2</sup> obtenue est analysée à titre de recoupement.

Conformément à la demande de notre Client, quatre 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 Quatre-Septembre – 75 002 Paris
- Le Guynemer – 92400 Courbevoie

En accord avec notre Client, 4 actifs ont fait l’objet d’une valorisation uniquement sous la méthode des DCF, et ce compte tenu de leur statut d’immeuble en redéveloppement. Il s’agit des actifs suivants :

- 36, rue de Liège – 75008 Paris
- 163, boulevard Malesherbes – 75017 Paris
- “Between” – 18, avenue d’Alsace – 92400 Courbevoie
- “Easy Building” – 12, cours Michelet – 92800 Puteaux

#### Rating des paramètres de l’évaluation

Paramètres principaux	Niveau
Loyer couru	2
Taux équivalent	3
Valeur locative de marché	3
Charges non récupérables	3
Hypothèse de renouvellement ou départ des locataires	3

Niveau hiérarchique de l'évaluation :

- Le niveau hiérarchique des évaluations correspond au niveau de rating du paramètre significatif le moins observable.
- Le niveau hiérarchique des évaluations réalisées est donc le niveau 3.

*Highest and Best Use :*

Nous n'avons pas identifié d'usage alternatif des immeubles qui produirait des Justes Valeurs supérieures à celles que nous avons déterminées compte tenu de leurs usages respectifs actuels.

*Confidentialité*

Ce Rapport d'Expertise est strictement confidentiel et destiné aux parties désignées ou à leurs conseillers

professionnels dans le but spécifique auquel ils se réfèrent et leur contenu ne doit en aucun cas être divulgué ou utilisé à d'autres fins.

*Publication*

Tout ou partie de notre rapport, toute référence à ce dernier, ne doit pas figurer dans un document diffusé, une circulaire ou un état, publié ou divulgué oralement à une tierce personne sans autorisation écrite préalable de notre part concernant la forme et le contexte d'une telle publication ou divulgation. Cette autorisation est requise, que CBRE Valuation soit cité dans ce document ou non et que les rapports soient associés à d'autres ou non.

Cordialement,



Karen Chung  
Expert Immobilier  
Département International  
CBRE Valuation



Jérôme de Laboulaye, MRICS  
Directeur adjoint  
du Département International  
CBRE Valuation



Denis François, FRICS  
Président  
CBRE Valuation

### I.2.5. Résultat de la société mère et des filiales

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 au 24, place Vendôme à Paris. Maintenant, la Société a pour activité unique la détention en patrimoine d'immeubles, essentiellement de bureaux, en vue de les louer à des utilisateurs finaux.

À la clôture de l'exercice, le capital social de SIIC de Paris est constitué de 43 096 988 actions de 1,60 € de nominal, soit un montant entièrement libéré de 68 955 180,80 €.

Le bilan et le compte de résultat de SIIC de Paris SA se caractérisent par les données suivantes :

■ total du bilan	1 197 828 K€ ;
■ chiffre d'affaires	79 245 K€ ;
■ résultat net comptable	24 608 K€.

Les résultats de la société mère au cours des cinq derniers exercices sont inclus en Note G.7. des comptes sociaux de la Société. Il convient de se reporter en Partie 2, III.2.1.1.1.G.7. "Résultats des cinq derniers exercices".

Les filiales de la Société ont toutes la même activité, à savoir la détention en patrimoine d'immeubles, essentiellement de bureaux, en vue de les louer à des utilisateurs finaux.

■ 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 neuf ans dont six ans fermes ; la SCI 36 Rue de Naples affiche un chiffre d'affaires de 1 800 K€ et un résultat net de 984 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 ; la SCI Vendôme Casanova affiche un chiffre d'affaires de 4 093 K€ et un résultat net déficitaire de 39 K€.

Le détail des participations et des résultats des filiales de SIIC de Paris est indiqué en Note 20 "Information par zone géographique" des annexes aux comptes consolidés. Il convient de se reporter en Partie 2, II.2.3. "Notes explicatives aux comptes consolidés".

### I.2.6. 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 95 % des bénéfices provenant de la location d'immeubles avant la fin de l'exercice qui suit leur réalisation et de 60 % 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 sociétés ayant le même statut fiscal de SIIC.

Cette obligation de distribution s'effectue dans la limite du résultat comptable de l'exercice au titre duquel la distribution est effectuée. L'excédent éventuel de distribution obligatoire est reporté sur les années suivantes jusqu'à apurement complet.

#### I.2.6.1. Affectation du résultat

Le résultat de l'exercice 2013 s'élève à 24 608 K€ et, compte tenu du report à nouveau de 22 658 K€, le bénéfice distribuable s'élève à 47 266 K€. Le Conseil d'administration de SIIC de Paris, réuni en date du 12 février 2014, a décidé de proposer à la prochaine Assemblée générale d'affecter le bénéfice distribuable de l'exercice clos le 31 décembre 2013 comme suit :

■ à la réserve légale :	0 K€ ;
■ aux actionnaires un dividende de :	24 565 K€ ;
■ au compte de report à nouveau :	22 701 K€ ;
■ <b>total des affectations :</b>	<b>47 266 K€.</b>

Cette répartition correspond à un dividende de 0,57 € par action au titre de l'exercice 2013.

### I.2.6.2. Distribution des trois derniers exercices

En application de l'article 243 bis du Code général des impôts, il est rappelé que la Société a procédé, au titre des trois derniers exercices, aux distributions suivantes :

Table 35. Distributions effectuées au titre des trois derniers exercices par SIIC de Paris SA

	Au titre de l'exercice 2012	Au titre de l'exercice 2011	Au titre de l'exercice 2010
Capital rémunéré	68 955 181 €	68 104 208 €	68 104 208 €
Nombre d'actions	43 096 988	42 565 130	42 565 130
Dividende net par action	0,71 €	0,43 €	0,04 €
Avoir fiscal	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Total par action</b>	<b>0,71 €</b>	<b>0,43 €</b>	<b>0,04 €</b>





### I.3. ÉVÉNEMENTS RÉCENTS ET PERSPECTIVES

#### I.3.1. Investissements en cours et futurs

##### I.3.1.1. Investissements en cours

###### Livraisons au 1<sup>er</sup> trimestre 2014

###### Opération de développement Les Miroirs

Au 31 décembre 2013, l'avancement technique de cette opération de restructuration ressort à près de 99 %. La livraison de cet actif est prévue au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2014. L'actif "Les Miroirs" devrait 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.

Le Groupe s'est engagé fermement auprès de ses fournisseurs à investir 223 K€ sur cette opération en 2014.

###### Autres opérations

Des travaux de rénovation concernant le hall et les surfaces commerciales dans le cadre d'un bail en l'état futur d'achèvement de l'actif situé au 24, place Vendôme ; la livraison de cet actif est prévue au cours du mois de janvier 2014.

Au 36, rue de Liège dans le huitième arrondissement de Paris, les travaux seront finalisés dans le courant du 1<sup>er</sup> trimestre 2014. Le Groupe s'est engagé fermement auprès de ses fournisseurs à investir 809 K€ sur cette opération en 2014.

###### Autres opérations au cours de l'exercice

Le projet de restructuration de l'immeuble situé au 163, boulevard Malesherbes est en cours. Au 31 décembre 2013, les travaux de curage et de désamiantage sont d'ores et déjà finalisés et la livraison du projet est prévue pour le 4<sup>e</sup> trimestre 2014.

Le Groupe s'est engagé fermement auprès de ses fournisseurs à investir 3 828 K€ sur cette opération en 2014.

Des travaux de rénovation ont été engagés sur l'actif sis 36, rue de Naples, qui représente 2 252 m<sup>2</sup>, suite à la libération des locaux au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2013. La livraison est prévue pour le 4<sup>e</sup> trimestre 2014.

Table 36. Récapitulatif des principaux projets de rénovation lourde

Immeuble	Code postal	Ville	Secteur	Surface (en m <sup>2</sup> )
22-24, place Vendôme/31-33, rue Danièle-Casanova	75001	Paris	QCA	2 150
36, rue de Liège	75008	Paris	PCO	1 600
36, rue de Naples	75008	Paris	QCA	2 252
163, boulevard Malesherbes	75017	Paris	QCA	1 613
18, quai d'Alsace	92400	Courbevoie	La Défense	22 375

Ces investissements qualitatifs contribueront ainsi à la valorisation du patrimoine du Groupe.

###### Méthode de financement

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

##### I.3.1.2. Engagements fermes et financements attendus

Comme indiqué en Note 15 "Engagements hors bilan" des annexes aux comptes consolidés, SIIC de Paris s'est engagé sur un montant de 5 171 K€ de travaux pour les exercices à venir, à comparer à 26 030 K€ d'engagements à fin 2012.

Il convient de se reporter en Partie 2, II.2.3. "Notes explicatives aux comptes consolidés".

Ces investissements seront financés, au cours de l'exercice 2014, par prélèvement sur la trésorerie disponible du Groupe.

#### I.3.2. Évolution prévisible des loyers

SIIC de Paris prévoit une baisse de (4,8 %) de ses loyers pour l'exercice 2014.

L'évolution prévue s'estime sur la base de la commercialisation des surfaces vacantes ou devenues vacantes au cours de l'exercice et des surfaces en cours de rénovation.

Cette baisse des loyers s'explique pour l'essentiel par la vacance partielle de l'immeuble sis 12, cours Michelet à La Défense.

### I.3.3. Autres tendances

#### I.3.3.1. Principales tendances d'activité depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014

À la date du présent rapport annuel, l'activité du groupe SIIC de Paris reste stable et les conditions macroéconomiques actuelles n'ont pas affecté directement l'activité courante du groupe SIIC de Paris.

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.

#### I.3.3.2. Éléments susceptibles d'influer sur les perspectives de SIIC de Paris

Dans le contexte actuel, les principaux 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, aucune défaillance n'est à déplorer. Le Groupe vérifie en continu, par les liens étroits qu'il 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.

## I.4. FACTEURS DE RISQUE

### I.4.1. Risques liés à l'activité

#### I.4.1.1. Risques clients/risques locatifs

L'essentiel du chiffre d'affaires du groupe SIIC de Paris est représenté par l'activité locative.

Au 31 décembre 2013, le patrimoine immobilier de bureaux du groupe SIIC de Paris était occupé par un total de quarante-neuf locataires. Hormis les locataires de bureaux, le solde du patrimoine de SIIC de Paris est loué auprès de quinze locataires de commerces, dix locataires résidentiels et un locataire "Autres usages" (hors l'indivision de l'immeuble situé au 191, rue d'Aubervilliers).

Les loyers provenant des surfaces de "Bureaux" représentent 97,6 % des loyers totaux en base annualisée.

À la fin de l'exercice 2013, le premier locataire bureaux représentait 18,0 % des loyers annuels bureaux du Groupe. Il est également précisé que les cinq premiers locataires bureaux représentaient 55,3 % des loyers annuels bureaux et les dix premiers locataires bureaux représentaient 78,2 % des loyers annuels bureaux du Groupe.

La gestion du risque de contrepartie dans l'activité locative du groupe SIIC de Paris reste 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 en Partie 2, I.1.2.5. "Répartition des locataires" du présent document, 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 4 302 K€ constaté en fin d'exercice dans les comptes consolidés du groupe SIIC de Paris porte le taux d'impayés de l'exercice à 6,2 %. Ce montant est provisionné à 86 % soit l'équivalent du montant hors taxes de l'ensemble de ces créances. La Note 7 "Créances clients" des annexes aux comptes consolidés, présente l'état des créances clients au 31 décembre 2013. Il convient de se reporter en Partie 2, II.2.3. "Notes explicatives aux comptes consolidés".

SIIC de Paris conserve une relation de proximité 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 et aux attentes de ses locataires. Elle entretient régulièrement son patrimoine avec la réalisation de travaux de rafraîchissement, d'embellissement ou de rénovation adéquats.

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

#### I.4.1.2. Risques liés à la commercialisation de surfaces vacantes

Au départ d'un locataire ou après son éviction, SIIC de Paris doit procéder à la commercialisation des surfaces vacantes. Cette commercialisation peut être affectée par l'importance de la demande correspondant au bien proposé ainsi que par le contexte économique général qui influe sur 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 en Partie 1, IV.1. "Le marché des bureaux en Île-de-France" du présent document. 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.

Les tableaux insérés en Partie 2, I.1.2.6. "Durée des baux" 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 aux renégociations. Ainsi, SIIC de Paris conserve une étroite proximité avec l'ensemble de ses locataires et engage un suivi des locataires par des professionnels de la gestion d'actifs.

Comme expliqué précédemment, la Société s'efforce de gérer au mieux le risque de contrepartie afin d'éviter les évictions et d'anticiper la recherche de nouveaux locataires. À cette fin, la Société a mis en place, pour chaque actif, un plan prévisionnel sur cinq 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 immobiliers. 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 inhérentes.

#### 1.4.1.3. 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 réduction 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 qu'un prolongement 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 trois ans prenant en compte l'indexation des loyers de relocation, les taux de vacance liés aux travaux nécessaires après le 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 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.

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

La stratégie de développement de SIIC de Paris est ciblée sur les actifs de bureaux détenus en pleine propriété, situés à Paris ou 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 suivant en Partie 2, 1.4.1.5. "Risques liés à la concurrence sur les marchés immobiliers" du présent document), 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 impacté par les conditions de marché : la Société pourrait ne pas pouvoir céder dans des conditions de marché ou dans des délais satisfaisants certains actifs qui ne correspondraient pas totalement ou plus à sa stratégie et à son positionnement.

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.

#### 1.4.1.5. 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 en Partie 1, IV.1. "Le marché des bureaux en Île-de-France" du présent document.

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 au mieux l'investissement ainsi réalisé.

#### I.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 (Nexity, BNP Paribas REPM, CBRE Property Management, Yxime 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 de certains fournisseurs ou prestataires de la Société ou la baisse de qualité de leurs prestations pourraient affecter la Société et entraîner des difficultés dans le cadre de la gestion quotidienne ou un ralentissement des chantiers en cours dans le cadre de projets de 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, voir la facturation de pénalités de retard à la charge de la Société. Afin de minimiser ces risques, les fournisseurs ont été choisis par la Société parmi des entreprises de tout premier plan, dont la solvabilité est avérée.

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 4 août 2008, SIIC de Paris indique ci-après les informations relatives aux délais de paiement des fournisseurs.

Au 31 décembre 2013, le solde des dettes à l'égard des fournisseurs et fournisseurs d'immobilisations s'élève à 8 683 K€, dont 6 897 K€ de factures non parvenues. Le solde, soit 1 786 K€, est constitué de 87 % de dettes non échues, et 13 % de dettes échues depuis moins de 30 jours. Le détail des dettes fournisseurs et autres dettes est disponible en Note 14 "Dettes fournisseurs et autres dettes" des annexes aux comptes consolidés. Il convient de se reporter en Partie 2, II.2.3. "Notes explicatives aux comptes consolidés".

Sur l'exercice 2013, le délai moyen de paiement des fournisseurs a été systématiquement inférieur à 30 jours, soit environ 13 jours en moyenne.

## I.4.2. Risques financiers

### I.4.2.1. Risques de liquidité – financement du besoin en fonds de roulement

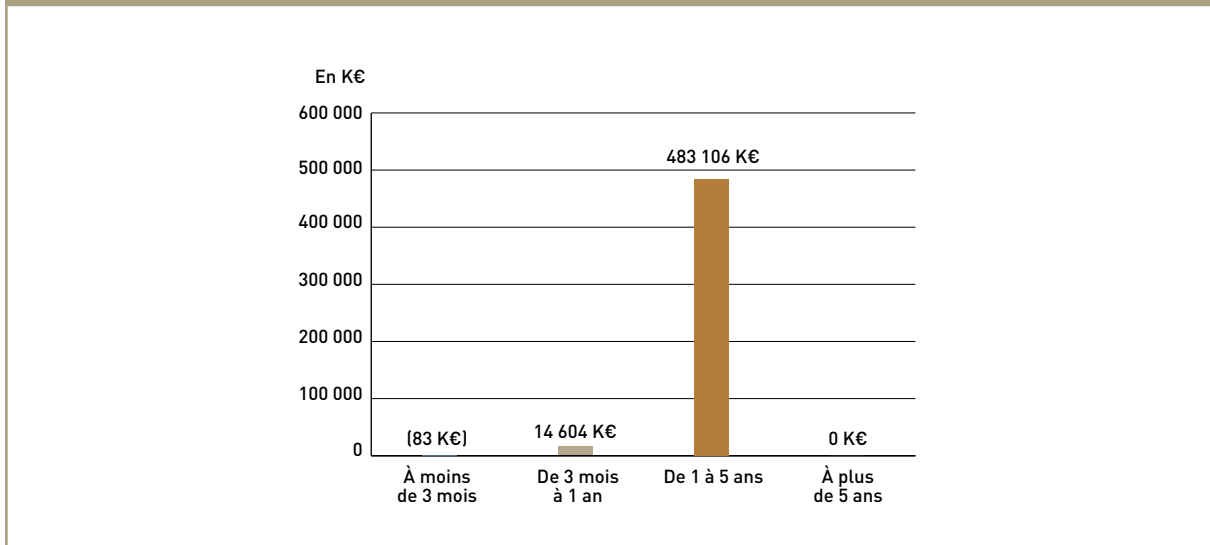
SIIC de Paris a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

Le niveau du besoin en fonds de roulement est présenté en Partie 2, I.2.2.2. "Besoin en fonds de roulement" du présent document.

Les capacités d'accès au crédit de SIIC de Paris sont jugées excellentes. Des détails concernant les engagements de SIIC de Paris au titre de ses emprunts et des dettes auprès des actionnaires sont disponibles en Partie 2, I.2.3. "Endettement" du présent document. Les faits générateurs relatifs aux clauses de défauts et d'exigibilité anticipée y sont également présentés

L'échéancier des dettes est présenté en Note 10 "Emprunts et dettes financières" des annexes aux comptes consolidés. Il convient de se reporter en Partie 2, II.2.3. "Notes explicatives aux comptes consolidés".

Table 37. *Échéance des emprunts du Groupe*



Le groupe SIIC de Paris n'aura pas à procéder à des remboursements d'emprunt ou de dettes financières au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2014. Le montant affiché de (83 K€) correspond exclusivement à l'étalement des frais d'emprunts sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2014.

Au cours de l'exercice 2014, SIIC de Paris devra faire face à des échéances de remboursement d'emprunts et de dettes financières, identiques aux échéances de remboursement de 2013, soit 14 521 K€.

#### 1.4.2.2. Risque 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 en en Partie 2, I.2.3. "Endettement" du présent document, huit contrats d'échange de taux ont été contractés

avec Bankia (ex-Caja Madrid) et Banesto au cours de l'exercice 2007 afin de couvrir le risque de taux du groupe SIIC de Paris.

Au 31 décembre 2013, le montant nominal total de la couverture constituée de ces huit contrats d'échange de taux s'élève à 286 200 K€. Au 31 décembre 2013, la juste valeur des contrats d'échange de taux d'intérêt s'élève à (6 426 K€).

L'emprunt contracté en avril 2012 pour un montant de 37 000 K€ auprès de Banque Palatine est également couvert pour partie contre le risque de taux suite à la mise en place d'un contrat de garantie de taux plafond à palier d'un montant nominal de 10 000 K€.

Lors de leur mise en place, il a été déterminé par un cabinet indépendant que ces instruments répondaient aux critères d'éligibilité de la comptabilité de couverture. L'efficacité des relations de couverture a été évaluée à 100 % par un cabinet indépendant.

L'incidence sur le compte de résultat de l'exercice de l'activité de ces huit contrats d'échange de taux constitue une charge de (13 099 K€) contre une charge de (12 745 K€) en 2012.

À titre d'information, il est précisé que le taux de refinancement net de l'exercice 2013 s'établit à 4,17 %.



Table 38. Présentation de la couverture du risque de taux

(en milliers d'euros)	31/12/2013	31/12/2012
<b>Dettes totales brutes à taux variable</b>	<b>499 950</b>	<b>515 080</b>
Caps de taux	10 000	10 000
Swaps de taux	286 200	294 600
<b>Dettes à taux variable non couvertes</b>	<b>203 750</b>	<b>210 480</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 2013, et en raison

des conditions contractuelles des emprunts de SIIC de Paris, une variation de 100 bps à la hausse des taux d'intérêts, aurait un impact négatif de 3 238 K€ sur le résultat de l'exercice 2013.

Table 39. Détermination de la position nette après gestion

(en milliers d'euros)	À moins d'un an	1 an à 5 ans	À plus de 5 ans	Total
Passifs financiers	14 521	483 106		497 627
Actifs financiers				
<b>Position nette avant gestion</b>	<b>14 521</b>	<b>483 106</b>		<b>497 627</b>
Hors bilan	296 200			296 200
<b>Position nette après gestion</b>	<b>(281 679)</b>	<b>483 106</b>		<b>201 427</b>
<b>% de couverture</b>	<b>2 039,8 %</b>			<b>59,5 %</b>

Il est précisé que l'ensemble des dettes du groupe SIIC de Paris a été contracté à taux variables en référence aux taux Euribor 1 mois et 3 mois.

L'écart entre le montant présenté dans ce tableau de 497 627 K€ et le montant indiqué ci-avant de 499 950 K€ résulte de l'incorporation des frais d'émission d'emprunt pour un montant de 2 416 K€ et des intérêts courus pour (93 K€).

#### 1.4.2.3. 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.

#### 1.4.2.4. Risques sur actions

Suite à la fusion/absorption de SIIC de Paris 8°, SIIC de Paris ne détient plus d'actions de sociétés cotées.

Dans le cadre de la gestion de sa trésorerie, elle procède uniquement de façon occasionnelle à l'acquisition et à la cession, dans une optique de placement à court terme (environ trois 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 2013, le groupe SIIC de Paris ne détient pas de valeurs mobilières.

#### 1.4.2.5. Risques liés aux engagements pris par le Groupe – hors bilan

La Note 15 "Engagements hors bilan" des annexes aux comptes consolidés donne le détail des engagements hors bilan donnés et reçus par SIIC de Paris au 31 décembre 2013. Il convient de se reporter en Partie 2, II.2.3. "Notes explicatives aux comptes consolidés".

Les engagements hors bilan donnés sont constitués exclusivement des garanties consenties auprès des établissements de crédit pour un montant global de 499 950 K€. Ces garanties sont liées aux garanties accordées dans le cadre des deux emprunts de SIIC de Paris soit :

- le prêt du pool bancaire constitué par Bankia (ex-Caja Madrid), dont la principale garantie est une promesse d'hypothèque sur le patrimoine propre de la Société ;
- le prêt Banque Palatine, dont la principale garantie est une promesse d'hypothèque sur trois actifs de SIIC de Paris.

Les engagements sur contrats d'instruments financiers à terme sont constitués par les huit contrats d'échange de taux d'intérêts pour 286 200 K€ et le contrat de garantie de taux plafond à palier d'un montant nominal de 10 000 K€. Des détails concernant la couverture de ces contrats d'échange de taux sont donnés au paragraphe "Risque de taux". Se reporter en Partie 2, I.4.2.2. "Risque de taux" du présent document.

SIIC de Paris s'est engagé sur un montant de 5 171 K€ de travaux pour les exercices à venir, à comparer à 26 030 K€ d'engagements à fin 2012. Ces investissements sont détaillés en Partie 2, I.3.2. "Investissements en cours et futurs" du présent document.

### I.4.3. Risques juridiques, réglementaires et fiscaux

#### I.4.3.1. 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.

SIIC de Paris conteste à l'ancien locataire de l'immeuble situé au 2, rue du Quatre-Septembre, la date de fin de bail et la demande de révision du loyer. 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 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 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. Aux termes du jugement rendu le 5 avril 2012, le Tribunal a décidé que le congé du locataire avait pris effet au 31 mars 2010, mais que le locataire devait payer des indemnités d'occupation d'un montant égal au loyer jusqu'au 2 juillet 2010. Le locataire a interjeté appel de ce jugement.

Un des locataires de l'immeuble situé au 142, boulevard Haussmann a assigné en référé SIIC de Paris 8<sup>e</sup> (1) en raison d'une mauvaise régulation de la température de ses bureaux par la climatisation de l'immeuble. La demande du locataire est estimée à près de 1 000 K€ y compris dommages et intérêts. SIIC de Paris conteste le montant de l'indemnité car les dysfonctionnements de la climatisation ont pour origine un mauvais cloisonnement des bureaux par le locataire. Au cours du 2<sup>e</sup> semestre 2013, SIIC de Paris et le locataire ont réglé à l'amiable ce différend.

Au mois de mars 2010, le locataire de l'immeuble situé 10-12, rue de Tilsitt avait notifié à SIIC de Paris une demande de révision fondée sur l'article L. 145-39 du Code de commerce. Le locataire avait ensuite 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 avait 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. Le locataire avait alors interjeté appel de ce jugement le 6 octobre 2011 et l'audience de plaidoirie avait été fixée au 19 mars 2013. Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2013, SIIC de Paris et le locataire ont mis fin à ce litige en trouvant un accord dans le cadre de la négociation du bail.

Ces litiges n'ont pas été provisionnés dans les comptes au 31 décembre 2013.

À 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 douze derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du Groupe.

(1) SIIC de Paris 8<sup>e</sup> a été absorbée par SIIC de Paris au 1<sup>er</sup> juin 2012.

#### I.4.3.2. Réglementation et risques liés à son évolution

##### Réglementation immobilière et des baux commerciaux

SIIC de Paris est dépendante de la réglementation concernant les baux commerciaux qui permet notamment à ses locataires de dénoncer le bail à certaines échéances.

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 six 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 en Partie 2, I.1.2. "Activité locative" du présent document.

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 les 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 en Partie 2, I.4.1.2. "Risques liés à la commercialisation de surface vacante" du présent document.

#### I.4.3.3. 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 bénéficiaires des SIIC provenant du secteur exonéré sont obligatoirement distribués au minimum à hauteur de :

- 95 % pour les opérations liées à la location des actifs ;
- 60 % 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.

#### I.4.4. Risques liés à la gouvernance de la Société

##### I.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, REALIA Patrimonio SLU 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 (voir reproduction de

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).

Par ailleurs, dans l'hypothèse d'une sortie du régime fiscal SIIC au-delà du délai de dix ans, soit à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014, SIIC de Paris ne sera plus redevable de l'*exit tax*.

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.

l'article 19 en Partie 3, I.4. "Dispositions concernant les membres du Conseil d'administration" du présent document).

Le Conseil d'administration est actuellement composé de dix Administrateurs et deux Censeurs.

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 29,6 % 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 Middlenext :

- 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 les Censeurs, Monsieur Matthieu Feffer et Les Assurances Mutuelles Le Conservateur, chargés de veiller à la stricte application des statuts et prenant part aux délibérations du Conseil d'administration avec voix consultative.

Il est également précisé, que la fréquence et le nombre de réunions du Conseil d'administration, permettent une information et un contrôle continu de l'activité et des résultats de la Société. 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. Voir le rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés, en Partie 2, VI. "Rapport sur les conventions réglementées" du présent document.

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'Adminis-

trateur 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 que 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.

#### 1.4.4.2. 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".

### 1.4.5. Risques liés aux conséquences environnementales de l'activité

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

Comme décrit très précisément dans l'état de son patrimoine en Partie 1, III. "Patrimoine" du présent document, 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.

#### I.4.6. Recherche et développement, brevets et licences

SIIC 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.

#### I.4.7. Assurance 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 douze 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, des 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 au 24, place Vendôme – Paris 1<sup>er</sup> arrondissement.

SIIC de Paris est également bénéficiaire d'une police "Responsabilité des Dirigeants" qui garantit les dirigeants du groupe SIIC de Paris dans une limite de 15 000 K€.

Au titre de l'exercice 2013, le groupe SIIC de Paris a dépensé 66 K€ de primes d'assurance "dommage-ouvrage", 160 K€ de primes d'assurance "contrats multirisques" et 87 K€ de diverses primes d'assurance "responsabilité civile" et 90 K€ de primes d'assurance "tous risques chantiers".

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 répercutées sur les locataires.

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

#### I.4.8. Contrats importants

Le contrat de financement de 545 M€, décrit notamment en Partie 2, I.2.3. "Endettement" du présent document, est toujours en cours à la date du présent document et n'a pas fait l'objet de novation au cours de l'exercice 2013.

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.



## I.4.9. 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 au présent Chapitre 4. "Facteurs de risque".



*8, rue Lavoisier*

## I.5. GOUVERNANCE ET RÉMUNÉRATIONS

### I.5.1. Gouvernance

L'organisation de la gouvernance est présentée dans le "Rapport du Président sur la gouvernance, la gestion des risques et le contrôle interne", lequel a été approuvé par le Conseil d'administration lors de la réunion du 12 février 2014.

### I.5.2. Rémunérations

#### I.5.2.1. 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 2013, 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 2013, et plus généralement, depuis sa nomination par le Conseil d'administration du 30 mai 2006 à ces fonctions jusqu'au 29 mai 2013.

SIIC de Paris a conclu un contrat de travail avec Monsieur Jorge Sanz Marcelo le 29 mai 2013. Monsieur Jorge Sanz Marcelo a été embauché en qualité de Directeur général délégué en charge de la conduite des opérations de SIIC de Paris.

Le contrat de travail a reçu un avis favorable du Comité des nominations et des rémunérations puis du Conseil d'administration en date du 29 mai 2013. Les objectifs à prendre en compte pour déterminer la rémunération variable de Monsieur Jorge Sanz Marcelo ont reçu un avis favorable du Comité des nominations et des rémunérations puis du Conseil d'administration en date du 30 octobre 2013.

**Table 40. 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 2013	Exercice 2012
<b>M. Ignacio Bayón Mariné</b> Président-Directeur général	Rémunérations dues au titre de l'exercice	0 €	0 €
	Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	0 €	0 €
	Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice <sup>(1)</sup>	0 €	0 €
	Valorisation des actions attribuées gratuitement <sup>(1)</sup>	0 €	0 €
<b>Total</b>		<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>M. Jorge Sanz Marcelo</b> Directeur général délégué	Rémunérations dues au titre de l'exercice	265 184 €	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>265 184 €</b>	<b>0 €</b>

*(1) 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.*

	Dues au titre de 2013	Versées en 2013	Dues au titre de 2012	Versées en 2012
<b>M. Jorge Sanz Marcelo</b> Directeur général délégué				
Rémunération fixe	142 917 €	142 917 €	0 €	0 €
Rémunération variable	80 850 €	45 000 €	0 €	0 €
Rémunération variable pluriannuelle	0 €	0 €	0 €	0 €
Rémunération exceptionnelle	0 €	0 €	0 €	0 €
Jetons de présence	0 €	0 €	0 €	0 €
Avantages en nature : transport et logement	41 417 €	41 417 €	0 €	0 €
<b>Total</b>	<b>265 184 €</b>	<b>229 334 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>

La rémunération fixe brute annuelle de Monsieur Jorge Sanz Marcelo a été fixée à 245 000 €.

Concernant la rémunération variable de Monsieur Jorge Sanz Marcelo, certains critères qualitatifs ont été préétablis et définis de manière précise mais ne sont pas rendus publics pour des raisons de confidentialité.

Il est également précisé que :

- au cours des exercices clos les 31 décembre 2011, 2012 et 2013, ni SIIC de Paris, ni aucune autre société du Groupe n'a versé d'avantages en nature aux Dirigeants mandataires sociaux de la Société, hormis, pour l'exercice 2013, au Directeur général délégué comme indiqué ci-avant ;
- 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 et options sur actions) 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.

En conséquence les tableaux n° 4, 5, 6, 7, 8, 9 et 10 demandés par la recommandation de l'AMF sur la rémunération des mandataires sociaux du 17 décembre 2013 sont sans objet. Les tableaux 1, 2 et 3 et 11 sont présentés dans ce document.

Au titre de l'exercice 2013, le montant cumulé des rémunérations perçues par les Administrateurs et mandataires sociaux dépendant du Groupe REALIA, au titre de leurs fonctions exercées au sein de REALIA Business, s'élève à 2,09 M€ de salaires fixes et variables assortis d'un montant global d'avantages en nature égale à 0,07 M€ à comparer à respectivement 2,6 M€ et 0,1 M€ pour l'exercice 2012.

#### 1.5.2.2. Jetons de présence

Les règles de répartition des jetons de présence et les jetons de présence versés au cours des deux derniers exercices (tableau 3 de la recommandation de l'AMF sur la rémunération des mandataires sociaux du 17 décembre 2013) sont présentés dans le "Rapport du Président sur la gouvernance, la gestion des risques et le contrôle interne", en Partie 2, IV.3 "Principes et règles de rémunération des Dirigeants et Administrateurs" du présent document.

#### 1.5.2.3. Éléments complémentaires

Table 41. *Éléments complémentaires de rémunération et autres informations (tableau 11 de la recommandation AMF du 17 décembre 2013)*

	Contrat de travail	Régime de retraite supplémentaire <sup>(1)</sup>	Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions	Indemnités relatives à une clause de non-concurrence
<b>M. Ignacio Bayón Maríné</b> Président-Directeur général Début de mandat : 20 juillet 2006 Échéance du mandat actuel : Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018	Non	12 500 €	Non	Non
<b>M. Jorge Sanz Marcelo</b> Directeur général délégué Début de mandat : 30 mai 2006	Oui	12 500 €	Oui <sup>(2)</sup>	Non

(1) 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 à ses dirigeants mandataires sociaux. Ceux-ci bénéficient par ailleurs d'un régime de retraite supplémentaire auquel REALIA BUSINESS contribue, qui prévoit 7 % de la rémunération fixe de chaque employé de REALIA avec un maximum de 12 500 € par an.

(2) L'indemnité légale ou conventionnelle de licenciement, en cas de rupture du contrat de travail à l'initiative de l'employeur, ne serait en tout état de cause, pas inférieure à un montant équivalent à deux ans de salaire fixe brut.

## I.6. CAPITAL ET ACTIONNARIAT

### I.6.1. Capital social

#### I.6.1.1. Montant du capital souscrit

Selon l'article 6 des statuts mis à jour le 1<sup>er</sup> juin 2012, le capital social est fixé à la somme de 68 955 180,80 € divisée en 43 096 988 actions de 1,60 € de nominal chacune. Il n'existe pas d'actions non représentatives du capital.

Au cours de l'exercice 2012, dans le cadre de l'opération de fusion absorption de SIIC de Paris 8<sup>e</sup> par SIIC de Paris, SIIC de Paris a procédé à une augmentation de son capital d'un montant nominal de 850 972,80 € pour le porter de 68 104 208 € à 68 955 180,80 €, par la création de 531 858 actions nouvelles ordinaires directement attribuées aux actionnaires de la société absorbée, SIIC de Paris 8<sup>e</sup>, à l'exception de SIIC de Paris.

#### I.6.1.2. Évolution du capital social au cours des trois derniers exercices

Aucune modification du capital social n'est intervenue au cours de l'exercice 2013.

Aucune modification du capital social n'est intervenue au cours de l'exercice 2011.

Table 42. *Évolution du capital social au cours des trois derniers exercices*

Date de l'Opération	Nature de l'opération	Nombre d'actions créées (- annulées)	Valeur nominale des actions	Évolution du capital social	Montant du capital social (post-opération)	Nombre total d'actions composant le capital
4 juin 2012	Rémunération d'une fusion	531 858	1,60 €	850 972,80 €	68 955 180,80 €	43 096 988

**I.6.1.3. Capital autorisé non émis**

À la clôture de l'exercice 2013, ni les Administrateurs, ni les dirigeants, ni les salariés de la Société ne possèdent de droit visant à augmenter le capital.

Il est également précisé qu'au 31 décembre 2013, les options ayant été attribuées au cours des exercices précédents ont été exercées ou ont fait l'objet de renonciation. Par conséquent, plus aucune option de souscription ou d'achat d'actions de la Société n'était susceptible d'être exercée par les salariés ou les mandataires sociaux de la Société.

Aucune attribution d'option de souscription ou d'achat d'actions, ni d'actions gratuites n'a été effectuée par la Société au cours de l'exercice 2013. Il n'existe pas, au 31 décembre 2013, de valeurs mobilières donnant accès à terme au capital de la Société.

Les résolutions en cours de validité, votées par l'Assemblée générale des actionnaires, autorisant l'émission de titres donnant accès au capital, sont décrites ci-après.

**Table 43. Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité**

Date de l'Assemblée générale	N° de résolution	Durée	Objet de la délégation	Plafond	Utilisation au cours de l'exercice 2013
29 mai 2013	8	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
29 mai 2013	9	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
29 mai 2013	10	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 douze mois	Non
29 mai 2013	11	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
29 mai 2013	12	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
29 mai 2013	13	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
29 mai 2013	15	26 mois	Limitation globale des délégations et autorisations d'augmentation de capital	300 000 000 €	Non



## I.6.2. Actionnariat

### I.6.2.1. Répartition du capital

Au 31 décembre 2013, la Société, dont l'intégralité des actions ne peut être détenue que sous la forme nominative par ses porteurs, comptait près de 650 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.

Table 44. Récapitulatif des principaux actionnaires de SIIC de Paris au cours des trois derniers exercices

Actionnaires	Situation au 31/12/2013			Situation au 31/12/2012			Situation au 31/12/2011		
	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	58,9 %	59,0 %	25 403 770	58,9 %	59,0 %	25 403 770	59,68 %	59,72 %
Société Foncière Lyonnaise	12 769 538	29,6 %	29,6 %	12 769 538	29,6 %	29,6 %	12 769 538	30,00 %	30,02 %
2.201 SLU	1 818 350	4,2 %	4,2 %	1 818 350	4,2 %	4,2 %	1 818 350	4,27 %	4,27 %
Garber Investment BV	976 210	2,3 %	2,3 %	976 210	2,3 %	2,3 %	976 210	2,29 %	2,29 %
Marlolan SL	976 210	2,3 %	2,3 %	976 210	2,3 %	2,3 %	976 210	2,29 %	2,29 %
FCP Valfrance	377 500	0,9 %	0,9 %	370 000	0,9 %	0,9 %	265 000	0,62 %	0,62 %
Les Assurances Mutuelles Le Conservateur	310 768	0,7 %	0,7 %	310 768	0,7 %	0,7 %	na	na	na
<b>Total</b>	<b>42 632 346</b>	<b>98,9 %</b>	<b>99,0 %</b>	<b>42 624 846</b>	<b>98,9 %</b>	<b>99,0 %</b>	<b>42 209 078</b>	<b>99,16 %</b>	<b>99,16 %</b>
Autodétention	23 407	0,1 %	0,0 %	26 634	0,1 %	0,0 %	25 839	0,06 %	0,00 %
Administrateurs (hors 2 201 SLU)	315	0,0 %	0,0 %	313	0,0 %	0,0 %	313	0,00 %	0,00 %
Flottant	440 920	1,0 %	1,0 %	445 195	1,0 %	1,0 %	329 900	0,78 %	0,78 %
<b>Total</b>	<b>43 096 988</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>43 096 988</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>42 565 130</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

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

Les participations actuelles des Dirigeants et membres du Conseil d'administration dans le capital de SIIC de Paris sont détaillées dans le "Rapport du Président sur la gouvernance, la gestion des risques et le contrôle interne", en Partie 2, IV.1.2.1. "Composition du Conseil" du présent document.

Aucune opération n'a été réalisée en 2013 sur les titres de la Société par ses dirigeants ou ses Administrateurs.

La Société est contrôlée par le groupe REALIA, comme explicité en Partie 2, I.4.4.1. "Risques liés à l'influence exercée sur la Société par son actionnaire de référence".

### I.6.2.2. Évolution de l'actionnariat et franchissements de seuils

#### Exercice 2013

Au cours de l'exercice 2013, aucun mouvement significatif n'a modifié la répartition de l'actionnariat de SIIC de Paris. Au cours de l'année 2013, aucune déclaration de franchissement de seuil n'a été effectuée auprès de l'Autorité des marchés financiers ou portée à la connaissance de la Société.

#### Exercice 2012

Au cours de l'exercice 2012, l'actionnariat de SIIC de Paris a été modifié avec la création de 531 858 actions nouvelles ordinaires directement attribuées aux actionnaires de la société absorbée, SIIC de Paris 8<sup>e</sup>, à l'exception de SIIC de Paris, selon une parité d'échange de huit actions SIIC de Paris pour treize actions SIIC de Paris 8<sup>e</sup>. Ainsi, "FCP Valfrance" et "Les Assurances Mutuelles Le Conservateur" détiennent respectivement, au 31 décembre 2012, 370 000 et 310 768 actions SIIC de Paris.

**Exercice 2011**

Au cours de l'exercice 2011, aucun mouvement significatif n'a modifié la répartition de l'actionnariat de SIIC de Paris. Au cours de l'année 2011, 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 45. Déclarations de franchissement de seuils au capital de SIIC de Paris au cours de l'année 2011**

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	1 400 000	3,29 %

**I.6.2.3. 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.

**I.6.2.4. Capital faisant l'objet d'une option ou d'un accord prévoyant de le placer sous option**

À la date du présent document de référence, aucun capital ne fait l'objet d'une option ou d'un accord prévoyant de le placer sous option.

**I.6.3. Rachat d'actions propres**

Au 31 décembre 2013, SIIC de Paris détient 23 903 actions propres dont le coût d'acquisition, soit (357 K€), est enregistré en diminution des capitaux propres.

Les rachats d'actions propres effectués sur l'exercice 2013 ont été faits exclusivement dans le cadre du contrat de liquidité confié pour l'animation du cours de SIIC de Paris à Crédit Agricole Cheuvreux.

Au titre du contrat de liquidité confié par SIIC de Paris à Crédit Agricole Cheuvreux dès le 14 septembre 2011, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité au 31 décembre 2013 :

- nombre d'actions : 23 903 actions ;
- cours au 31/12/2013 : 17,00 € ;

- valorisation des actions : 23 903 \* 17,00 € = 406 351,00 € ;
- espèces : 443 024,55 € ;
- **total (Actions + Espèces) : 849 375,55 €.**

L'Assemblée générale mixte du 29 mai 2013, 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 acheter, à faire acheter ou à vendre des actions de la Société dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme de rachat d'actions. Le prix maximum de rachat par la Société de ses propres actions a été fixé par l'Assemblée générale à 30,0 € par action et ce dans une enveloppe n'excédant pas 10 % des actions composant le capital.

Table 46. *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	30,0 €/action
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> <li>• de mettre en œuvre les pratiques de marché admises par l'Autorité des marchés financiers telles que (i) l'achat d'actions de la Société pour conservation et remise ultérieure à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe ou (ii) les opérations d'achat ou de vente dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement et conforme à la charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers, ainsi que (iii) toute pratique de marché qui serait ultérieurement admise par l'Autorité des marchés financiers ou par la loi ;</li> <li>• de couvrir des plans d'options d'achat d'actions octroyés dans les conditions prévues aux articles L. 225-179 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>• d'attribuer gratuitement dans les conditions visées par les articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce aux salariés ou mandataires sociaux de la Société ou des sociétés ou groupements qui lui sont liés au sens de la réglementation en vigueur, des actions de la Société, en vertu d'autorisations ultérieures ;</li> <li>• de mettre en place et d'honorer des obligations et notamment de remettre des actions à l'occasion de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens immédiatement ou à terme à des actions de la Société, ainsi que réaliser toutes opérations de couverture à raison des obligations de la Société (ou de l'une de ses filiales) liées à ces valeurs mobilières, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le Conseil d'administration ou la personne agissant sur la délégation du Conseil d'administration appréciera ;</li> <li>• de proposer aux salariés d'acquérir des actions, notamment dans le cadre d'un Plan d'Épargne Entreprise dans les conditions prévues par les articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail en application de toute autorisation ultérieure ;</li> <li>• de réduire le capital de la Société en application de toute autorisation en ce sens décidée par l'Assemblée générale.</li> </ul>
<b>Durée du programme</b>	<b>18 mois maximum</b>

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 231-40 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.

Il sera proposé le renouvellement de l'autorisation accordée au Conseil d'administration pour la mise en œuvre du programme de rachat lors de l'Assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

## I.7. INFORMATIONS NON FINANCIÈRES, SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES

---

### I.7.1. Placer la responsabilité environnementale et sociale au cœur de notre stratégie

L'année 2013 a permis de placer notre responsabilité environnementale et sociale au cœur de notre stratégie et définir un plan d'action associé.

Sur le volet environnemental d'abord, puisque nous avons fait de notre démarche de certification environnementale des actifs une ligne directrice, et nous avons défini des objectifs ambitieux de réduction de notre empreinte environnementale à horizon 2020. En marge de l'opération de rénovation BBC et de la certification HQE Exploitation de l'immeuble "Les Miroirs", nous nous sommes donné l'ambition d'obtenir une certification en exploitation pour au moins huit immeubles et 60 % de la surface du patrimoine à horizon 2020. Après avoir réalisé en 2013 une cartographie énergétique de ce patrimoine, nous souhaitons réduire nos consommations énergétiques finales de 25 %, nos émissions de gaz à effet de serre de 15 % et nos consommations d'eau de 10 % d'ici 2020. Ces objectifs ambitieux ont été définis dans la lignée des recommandations des lois Grenelle. Ils sont complétés par des actions en faveur de la biodiversité, de la qualité de l'air et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. Nous savons à quel point ces initiatives contribuent à l'amélioration du confort d'utilisation de nos actifs, et sont, par conséquent, une de nos principales préoccupations.

Ces actions sont envisageables grâce à une politique de rénovation proactive et au dialogue entretenu avec l'ensemble de nos parties prenantes. Nous impliquons de

ce fait nos utilisateurs et exploitants dans la structuration de notre reporting environnemental et la définition d'une feuille de route en la matière. Nous poursuivons, en ce sens notre objectif de généralisation des annexes environnementales à horizon 2015 pour tous nos baux d'une surface supérieure à 2 000 m<sup>2</sup>. Cela contribue à structurer la remontée d'informations et à impliquer nos utilisateurs dans l'amélioration de notre performance. Cette organisation nous a d'ores et déjà permis de couvrir 100 % de nos consommations énergétiques de notre périmètre de reporting.

Nous complétons cette démarche environnementale par des actions en matière sociale et sociétale. À ce titre, l'égalité de traitement et la formation des salariés sont des valeurs de notre politique de ressources humaines. Notre attachement à l'éthique et la loyauté des pratiques SIIC est également formalisé dans une charte commune à l'ensemble des salariés du Groupe.

2013 aura donc été une année de formalisation de nos ambitions en termes de responsabilité environnementale et sociale. Ce deuxième exercice de reporting RSE, élaboré en conformité avec l'article 225 de la loi Grenelle II, en est le témoignage.

Jorge Sanz Marcelo  
Directeur général délégué  
SIIC de Paris

## I.7.2. Méthodologie et périmètre de reporting

### A. Périmètre de reporting

Le périmètre du reporting environnemental de SIIC de Paris couvre 80 % des actifs du parc immobilier de SIIC de Paris en nombre, 92 % du patrimoine en surface et 76 % en valeur (valeur d'expertise au 31 décembre 2013).

Le principe de répartition par famille de "phase de vie", utilisé pour le reporting environnemental 2012, n'a pas été reconduit pour l'exercice 2013. Une distinction entre les actifs vacants et les actifs en travaux a néanmoins été conservée dans l'affichage des ratios d'intensité surfacique. En 2013, les actifs entièrement vacants représentent 16,3 % du périmètre de reporting environnemental, tandis que les actifs en travaux représentent 0,9 % de ce périmètre.

Libellé	Nombre de bâtiments	Surface (en m <sup>2</sup> )
<b>Périmètre de reporting environnemental</b>		
<b>Immeubles en exploitation</b>	<b>20</b>	
124-126, rue de Provence		2 472
14, rue de Tilsitt		1 429
141, boulevard Haussmann		1 326
142, boulevard Haussmann		2 101
145-147, rue de Courcelles		4 838
2, place Maurice-Quentin		10 033
2, rue du Quatre-Septembre		4 514
22-24, place Vendôme/ 31-33, rue Danièle-Casanova		2 334
25-27, rue des Pyramides		1 915
36, rue de Naples		2 252
39, avenue Pierre-1 <sup>er</sup> -de-Serbie		2 491
85-89, quai André-Citroën		21 797
12, cours Michelet		28 418
22, rue du Capitaine-Guynemer		12 008
52, avenue des Champs-Pierreux		4 631
8, rue François-Ory		14 038
61-63, rue des Belles-Feuilles		11 653
10-12, rue de Tilsitt		6 000
129, boulevard Malesherbes		1 281
9, avenue Percier		5 844
<b>Immeubles en travaux</b>	<b>1</b>	
36, rue de Liège		1 600
<b>Immeubles vacants</b>	<b>4</b>	
8, rue Lavoisier		2 707
163, boulevard Malesherbes		1 613
18, avenue d'Alsace		22 375
73, rue d'Anjou		1 203
<b>Total</b>	<b>25</b>	<b>170 873</b>



Une seconde répartition du patrimoine, utilisée pour le reporting 2012, classe les immeubles selon leur isolation et le type d'énergie de chauffage utilisée (électricité, gaz ou eau chaude). Les opérations de travaux réalisées au

cours de l'exercice 2013 ont entraîné des mouvements au sein de ces familles, rendant difficile la comparaison des évolutions 2012-2013 sur une même famille. La répartition des actifs utilisée par l'exercice 2013 est présentée ci-après :

Libellé	Nombre de bâtiments	Surface (en m <sup>2</sup> )
<b>Famille 1 : Isolés, tout électrique</b>	<b>5</b>	
25-27, rue des Pyramides		1 915
52, avenue des Champs-Pierreux		4 631
8, rue François-Ory		14 038
129, boulevard Malesherbes		1 281
8, rue Lavoisier		2 707
<b>Famille 2 : Isolés, gaz</b>	<b>2</b>	
14, rue de Tilsitt		1 429
36, rue de Liège		1 600
<b>Famille 3 : Isolés, eau chaude</b>	<b>15</b>	
124-126, rue de Provence		2 472
141, boulevard Haussmann		1 326
142, boulevard Haussmann		2 101
145-147, rue de Courcelles		4 838
2, place Maurice-Quentin		10 033
85-89, quai André-Citroën		21 797
9, avenue Percier		5 844
12, cours Michelet		28 418
18, avenue d'Alsace		22 375
73, rue d'Anjou		1 203
22, rue du Capitaine-Guynemer		12 008
10-12, rue de Tilsitt		6 000
22-24, place Vendôme/		
31-33, rue Danièle-Casanova		2 334
2, rue du Quatre-Septembre		4 514
61-63, rue des Belles-Feuilles		11 653
<b>Famille 4 : Non isolés, gaz</b>	<b>3</b>	
36, rue de Naples		2 252
39, avenue Pierre-1 <sup>er</sup> -de-Serbie		2 491
163, boulevard Malesherbes		1 613
<b>Total</b>	<b>25</b>	<b>170 873</b>

Le périmètre de reporting social couvre l'intégralité des employés du siège social de SIIC de Paris, soit 14 salariés. Le périmètre de reporting sociétal couvre l'ensemble des prestataires et des marchés de SIIC de Paris.

Le périmètre de couverture de la collecte des données environnementales obtenu pour l'année 2013 et pondéré par la surface est détaillé ci-après :

	Scope 1 : Bailleur	Scope 2 : Preneur
Activités concernées	Gestion des immeubles par l'asset management et le property-manager de SIIC de Paris	Usage des immeubles par les locataires
Surface concernée	Parties communes des immeubles et usages d'équipements partagés (RIE, chauffage, climatisation...)	Parties privatives des immeubles et usages privatifs des locataires
Consommations énergétiques	100 %	96 %
Eau	80 %	(1)
Déchets	28 %	(1)

(1) Les consommations d'eau et les déchets des locataires ont été comptabilisés dans le scope 1 pour l'exercice 2013.

## B. Méthodologie de reporting

Le reporting présenté se base sur les indicateurs définis par le décret n° 2012-557 du 24 avril 2012, dans la version appliquée aux sociétés cotées.

Un protocole de reporting RSE, élaboré par le bureau d'études Sinteo, a été mis à disposition du Commissaire aux comptes.

Nom	Fonction	Rôle
Jorge Sanz Marcelo	Directeur général délégué de SIIC de Paris	Définition de la stratégie
Santiago de Graeve	Directeur administratif et financier	Définition de la politique développement durable
Thierry Porceddu	Directeur technique	Mise en place de la stratégie environnementale Gestion des données environnementales
Gloria Lourmande	Responsable des comptabilités	Gestion des données sociales
Ariane Meer	Directrice d'Opérations	Définition de la politique développement durable et négociation avec les locataires

Ce travail est mené en étroite collaboration avec les parties prenantes de SIIC de Paris. Une liste récapitulative des principales parties prenantes impliquées dans la mise en œuvre de la politique RSE de SIIC de Paris est détaillée ci-dessous :

- les *property managers* : gestionnaires techniques des immeubles, qui assurent auprès des locataires la gestion technique des immeubles ;
- les AMO (Assistant Maître d'Ouvrage) : un AMO environnement prend en charge l'étude de certification de l'immeuble au regard de ses qualités environnementales. Il est en contact avec le bureau d'études techniques spécialisé dans l'environnement ;

## C. Gouvernance

L'ensemble des métiers de SIIC de Paris sont représentés au sein du Comité de pilotage ayant en charge la définition de la stratégie de développement durable et sa mise en œuvre. Les collaborateurs participant activement au Comité de pilotage sont listés ci-après :

- les entreprises de travaux : s'engagent à réaliser les travaux dans le respect de l'environnement et du cahier des charges de SIIC de Paris ;
- le maître d'œuvre : conçoit le projet en tenant compte des aspects environnementaux et la politique de SIIC de Paris ;
- les Commissaires aux comptes : dans le cadre du décret de vérification des informations environnementales, sociales et sociétales devant être publiées (article 225, Code de commerce), le commissaire aux comptes mandaté effectue un travail de vérification de la présence et de la sincérité des informations détaillées dans le présent rapport.

### I.7.3. Impliquer les salariés dans la poursuite de nos objectifs

La taille de SIIC de Paris permet une forte réactivité et implication de l'ensemble des salariés dans la définition et la conduite de la stratégie. Ils sont aussi les principaux moteurs de la mise en œuvre concrète de la politique RSE de la Société. À ce titre, SIIC de Paris s'efforce de déployer une politique ambitieuse de formation permettant d'accompagner une montée en compétence des salariés adaptée à

leurs besoins. À ce titre, le nombre d'heures de formation dont ont bénéficié les salariés a augmenté de 73 % entre 2012 et 2013. La mixité homme-femmes et l'égalité de traitement sont également des valeurs primordiales de SIIC de Paris. Ainsi et en 2013, les femmes représentaient 57 % du personnel et 100 % d'entre elles sont cadres.

Les principaux indicateurs relatifs à notre politique sociale sont détaillés ci-après :

### A. Indicateurs clés sociaux

Catégorie	Indicateur	Période		
		au 31/12/2013	au 31/12/2012	au 31/12/2011
<b>Emploi</b>	Effectif physique	14	14	16
	Nombre de CDI	14	13	15
	Nombre de CDD	0	1	1
	Part de femmes dans l'effectif physique	57 %	64 %	69 %
	Part d'hommes dans l'effectif physique	43 %	36 %	31 %
	Part de femmes cadres	100 %	100 %	90 %
<b>Emploi</b>	Embauches	3	0	3
	Départs	3	1	1
	Licenciements	0	1	0
<b>Emploi</b>	Masse salariale au 31 décembre 2013 <i>(en euros)</i>	1 412 211	1 150 571	1 093 792
	Rémunération brute mensuelle moyenne ramenée à l'effectif moyen en ETP <i>(en euros)</i>	7 717	6 392	6 111
	Évolution de la rémunération brute mensuelle moyenne	20,73 %	4,60 %	na
<b>Organisation du temps de travail</b>	Nombres d'heures annuelles théoriques travaillées	27 604	26 846	27 014
	Nombres d'heures d'absence	218	289	270
	Taux d'absentéisme global	0,95 %	1,08 %	1,00 %
<b>Santé et sécurité</b>	Maladies professionnelles	0	0	0
	Accidents du travail	0	0	0
<b>Formation</b>	Dépenses totales de formation <i>(en euros)</i>	29 958	33 689	18 726
	Nombre d'heures totales de formation	520	300	na
	Dépenses totales de formation par rapport à la masse salariale	2,12 %	2,93 %	1,71 %

### B. Relations sociales

Compte tenu de son effectif, SIIC de Paris ne dispose pas d'instances représentatives du personnel.

### C. Égalité de traitement

La mixité homme-femme est un pilier de la politique sociale de SIIC de Paris. Un accès équitable à la formation professionnelle a été déployé depuis deux ans. Étant donné ses effectifs, SIIC de Paris n'a pas mis en place d'action spécifique contre les discriminations et ne compte pas à ce jour de travailleur handicapé parmi ses salariés.

### D. Promotion et respect des stipulations des Conventions fondamentales de l'Organisation International du Travail

La nature de l'activité de SIIC de Paris, qui consiste à exploiter des actifs tertiaires, n'entraîne pas de risques directs liés aux conditions de travail de ses salariés. SIIC de Paris respecte le Code du Travail français dans son intégralité, et notamment les aspects liés au travail des enfants, au travail forcé et au respect de la législation en termes d'emploi des personnes handicapées. Depuis 2012, SIIC de Paris et le groupe REALIA ont déployé une charte éthique qui définit un socle commun de règles de comportement s'appliquant à tous les collaborateurs.

## I.7.4. Optimiser la performance environnementale de nos actifs

### A. Stratégie environnementale

La stratégie environnementale de SIIC de Paris s'est structurée durant l'année écoulée et s'est dotée d'une feuille de route claire à horizon 2020.

2013 aura été, en ce sens, l'année qui a permis de fiabiliser le suivi des consommations et de construire le socle nécessaire au déploiement de la stratégie environnementale. La réalisation d'une cartographie énergétique et la poursuite d'un suivi régulier des immeubles ont permis d'améliorer considérablement notre connaissance du patrimoine en termes de performance environnementale. À titre d'exemple, le taux de reporting des consommations énergétiques atteint 100 % pour le périmètre "Bailleur" (parties communes) et 96 % pour le périmètre "Preneur" (parties privatives).

La poursuite du déploiement des annexes environnementales sur les baux supérieurs à 2 000 m<sup>2</sup> contribue largement à ce résultat exemplaire, dans une logique "gagnant-gagnant" d'échange d'information relative aux données environnementales entre locataire et bailleur. Si trois actifs sont concernés en 2013, la généralisation des annexes environnementales sur l'ensemble des baux concernés est prévue pour 2015.

La démarche de labellisation et de certification des actifs constitue aussi un axe stratégique de la politique de développement durable SIIC. Après l'obtention de certifications Bâtiment Basse Consommation (BBC) et HQE Exploitation pour l'immeuble de la Défense Les Miroirs, l'immeuble Le Guynemer fait lui aussi l'objet d'une étude de faisabilité pour une certification Breeam-in-Use. D'ici 2020, SIIC de Paris ambitionne de détenir huit actifs et 60 % de la surface de son patrimoine certifiés en exploitation, via les labels HQE exploitation, BREEAM-in use ou LEED EBOM.

Enfin et dans le cadre de la stratégie patrimoniale, des audits environnementaux sont systématiquement réalisés en phase d'acquisitions et de due diligence. Tout projet de restructuration s'accompagne également d'une prise en compte de l'accès aux personnes à mobilité réduite.

Cette feuille de route environnementale, qui implique et sollicite l'ensemble des parties prenantes – locataires et gestionnaires techniques – va dans le sens d'une amélioration du confort d'utilisation. Elle permet à SIIC de Paris de se fixer des objectifs ambitieux de réduction de son empreinte environnementale à horizon 2020. Ils sont détaillés dans le paragraphe suivant.

### B. Réduction des consommations énergétiques

Des objectifs ambitieux de réduction des consommations d'énergie, d'eau et des émissions de gaz à effet de serre ont été fixés en 2013 à horizon 2020.

#### ■ consommations énergétiques :

- 25 % sur les consommations énergétiques finales d'ici 2020 (intensité surfacique, en kWh/m<sup>2</sup>.an, tout type d'énergie confondu) ;

#### ■ émissions de gaz à effet de serre :

- 15 % sur émissions de gaz à effet de serre d'ici 2020 (intensité surfacique, en kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>.an) ;

#### ■ consommations d'eau :

- 10 % sur les consommations d'eau à horizon d'ici 2020 (intensité surfacique, en m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.an).

Ces objectifs s'appliqueront sur un périmètre courant de 25 immeubles en 2013. Les actifs cédés ou acquis d'ici 2020 seront pris en compte dans la comptabilisation des consommations et l'atteinte des objectifs si leur utilisation correspond à un usage de "bureaux". Des consommations liées à des process spécifiques des utilisateurs pourront être exclues du reporting si ces process sont différents de l'activité principale de l'utilisateur.

Les consommations relatives à l'exercice 2013 constitueront l'année de référence pour la fixation des objectifs. Leur niveau d'attente sera mesuré à partir du reporting 2014.

## Indicateurs clés environnementaux

	Référence EPRA/GRI CRESS	Unité	2012	2013	Évolution 2012-2013	Objectif 2020	Taux de couverture		
								Scope 1 : Bailleur	Scope 2 : Preneur
<b>Consommations d'énergie</b>									
Consommation d'énergie finale	EN 3 & 4	MWhEF	43 335	43 520	0,4 %			100 %	96 %
Dont électricité		MWhEF	31 466	27 898	- 11 %				
Dont autres énergies		MWhEF	11 869	15 622	32 %				
Dont actifs en travaux		MWhEF		61					
Dont actifs vacants		MWhEF		1 043					
<b>Par m<sup>2</sup></b>	<b>CRE 1</b>	<b>kwhEF/m<sup>2</sup></b>	<b>254</b>	<b>255</b>	<b>0,4 %</b>	<b>≈ - 25 %</b>		<b>100 %</b>	<b>96 %</b>
Moyenne des actifs en travaux		kwhEF/m <sup>2</sup>		38					
Moyenne des actifs vacants		kwhEF/m <sup>2</sup>		37					
Consommation d'énergie primaire		MWhEP	93 051	78 049	- 16 %			100 %	96 %
Dont actifs en travaux		MWhEP		159					
Dont actifs vacants		MWhEP		2 492					
<b>Par m<sup>2</sup></b>		<b>kwhEP/m<sup>2</sup></b>	<b>545</b>	<b>457</b>	<b>- 16 %</b>	<b>↘</b>		<b>100 %</b>	<b>96 %</b>
Moyenne des actifs en travaux		kwhEP/m <sup>2</sup>		99					
Moyenne des actifs vacants		kwhEP/m <sup>2</sup>		89					
<b>Émissions de gaz à effet de serre</b>									
Émissions totales	EN 16	T CO <sub>2</sub> e	4 190	4 538	8 %			100 %	96 %
<b>Par m<sup>2</sup></b>	<b>EN8</b>	<b>kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup></b>	<b>25</b>	<b>27</b>	<b>8 %</b>	<b>↗ - 15 %</b>			
Dont actifs en travaux		m <sup>3</sup>		3					
Dont actifs vacants				4					
<b>Eau</b>									
Consommation totale	EN8	m <sup>3</sup>	63 801	65 526	3 %			80 %	na
Dont actifs vacants				1 355					
<b>Par m<sup>2</sup></b>		<b>m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></b>	<b>0,37</b>	<b>0,38</b>	<b>3 %</b>	<b>- 10 %</b>		<b>80 %</b>	<b>na</b>
<b>Déchets</b>									
Tonnage total	EN22	T	nd	1 127	nd			28 %	na
<b>Par m<sup>2</sup></b>	-	<b>kg/m<sup>2</sup></b>	<b>nd</b>	<b>6,60</b>	<b>nd</b>				
<b>Par personne</b>	<b>EN22</b>	<b>kg/nbETP</b>	<b>nd</b>	<b>nd</b>	<b>nd</b>				
% de déchets triés	EN22	%	nd	nd	nd				

Ces indicateurs environnementaux mettent en évidence des évolutions disparates entre 2012 et 2013.

La consommation d'énergie finale augmente très légèrement (+ 0,4 %). Les réductions des consommations électriques observées sur huit actifs sont compensées par la prise en compte de consommations non comptabilisées en 2012.

Le raccordement de l'actif sis au 22-24, place Vendôme au réseau de chaud et froid urbain (CPCU/Climespace) en 2013 et l'installation d'un système de climatisation sur l'immeuble sis au 2, rue Quatre Septembre compensent également les économies réalisées par ailleurs. Elles expliquent en grande partie l'augmentation importante (+32 %) des consommations énergétiques hors électricité ainsi que l'augmentation de 8 % des émissions de gaz à effet de serre entre 2012 et 2013.

La politique active d'entretien et rénovation du patrimoine a néanmoins permis de réaliser une baisse significative des consommations d'énergie primaire. Cette politique est détaillée dans le paragraphe "Moyens consacrés à la

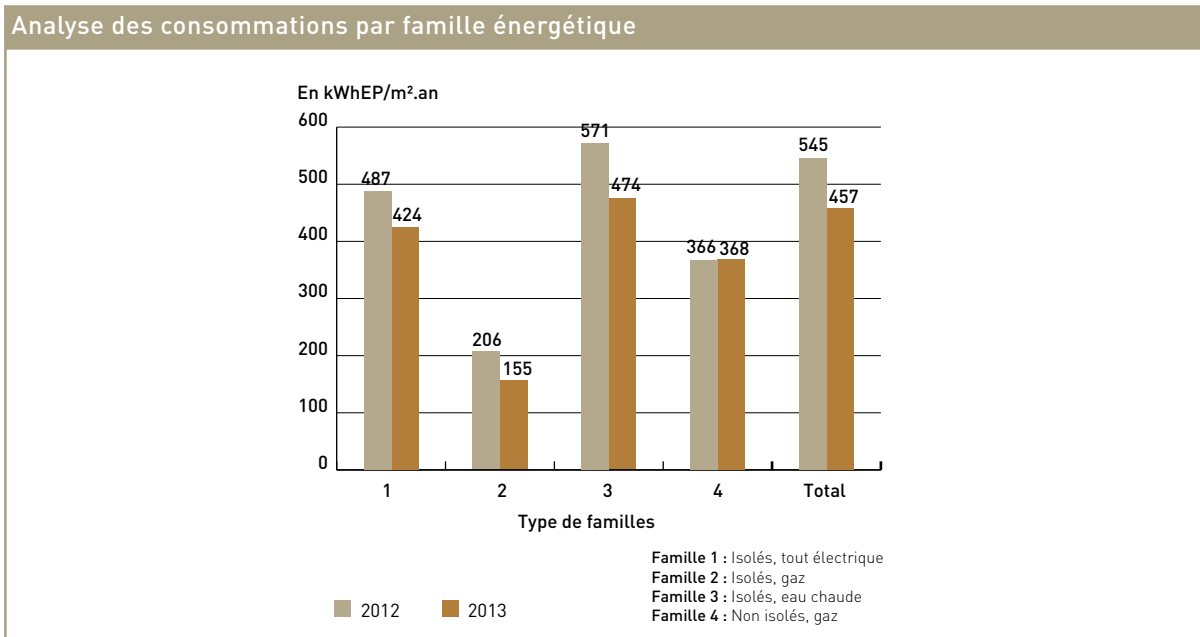
prévention des risques environnementaux et des pollutions" ci-après.

La vacance observée en 2013 sur les actifs situés au 163, boulevard Malesherbes, 18, rue d'Alsace et 73, rue d'Anjou et la réalisation d'importants travaux sur l'immeuble sis au 36, rue Liège contribuent, cependant, à cette baisse. Les immeubles vacants ou en travaux ont été intégrés aux résultats finaux pour permettre un suivi de leurs consommations. Les différences de résultats obtenues entre les immeubles en exploitation, les vacants et ceux en travaux sont, néanmoins, détaillées dans le tableau des indicateurs environnementaux ci-dessus.

Les consommations totales d'eau et le tonnage des déchets ont été extrapolés pour couvrir l'ensemble du périmètre de reporting environnemental, qui représente 92,3 % du patrimoine. Les ratios 2013 de l'OID – Observatoire de l'Immobilier Durable, publiés dans son baromètre annuel, ont été utilisés pour calculer les consommations du périmètre non couvert.



Les taux de couverture des consommations sont définis dans le chapitre II.a "Périmètre de reporting".



**Répartition du patrimoine par famille énergétique**

	Nombre de bâtiments	Surface de la famille énergétique	Part sur le périmètre de reporting environnemental
<b>Famille 1 :</b> Isolés, tout électrique	5	<b>24 572</b>	14,4 %
<b>Famille 2 :</b> Isolés, gaz	2	<b>3 029</b>	1,8 %
<b>Famille 3 :</b> Isolés, eau chaude	15	<b>136 916</b>	80,1 %
<b>Famille 4 :</b> Non isolés, gaz	3	<b>6 356</b>	3,7 %
	<b>25</b>		

Par souci de cohérence avec la politique d'audits énergétiques de SIIC de Paris et la méthodologie de reporting environnemental présentée dans le rapport annuel 2012, les évolutions entre 2012 et 2013 pour chacune des familles énergétiques sont présentées ci-dessus. Elles mettent en

exergue une baisse significative de la consommation d'énergie primaire pour les familles 1, 2 et 4, qui représentent 98,2 % du périmètre de reporting environnemental en 2013.

### C. Certifications environnementales

À fin 2013, un actif fait l'objet d'une étude de faisabilité en vue d'une certification environnementale en exploitation Breeam-in-Use. SIIC de Paris a l'ambition de faire certifier 60 % de son patrimoine en exploitation à horizon 2020, avec des objectifs intermédiaires détaillés ci-après :

Année d'atteinte de l'objectif	2015	2017	2020
Nombre d'actifs certifiés	5	7	8
Part du patrimoine certifié en exploitation ( <i>en surface utile</i> )	25 %	40 %	60 %

### D. Formation et information des salariés en matière de protection de l'environnement

La formation des salariés sur les enjeux de performance environnementale et de développement durable engagée en 2012 s'est poursuivie en 2013. SIIC de Paris a fait appel au cabinet de conseil et d'ingénierie Sinteo pour l'accompagner dans la fiabilisation de son reporting environnemental et la prise en compte des évolutions réglementaires inhérentes.

### E. Moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions

Les principaux risques environnementaux induits par l'activité de SIIC de Paris sont avant tout liés à la qualité de l'air intérieur et la présence d'amiante et de plomb au sein de ses actifs. Ces risques sont maîtrisés dans le cadre de la politique d'entretien des immeubles, qui comporte des actions de désamiantage et déplombage.

Aucune provision pour risque environnemental n'est comptabilisée dans les comptes de SIIC de Paris au 31 décembre.

En 2013, près de 37 M€ de travaux ont été engagés sur le patrimoine de SIIC de Paris.

Parmi les travaux réalisés, est à noter la poursuite de l'éradication du fluide frigorigène R22 grâce à des travaux réalisés sur les actifs situés au 36, rue Liège, 10, avenue de La Grande-Armée et 61, rue de Belles-Feuilles.

Des remplacements de CTA, GTC et convecteurs électriques plus performants ont également été menés sur l'immeuble sis au 2, rue Maurice-Quentin tandis que l'actif situé au 22-24, place Vendôme a bénéficié d'un raccordement au réseau de chaud et froid urbain CPCU et Climespace ainsi que d'un remplacement des vitrages.

## F. Pollution et gestion des déchets

La quantité de déchets produite en 2013 par les locataires et sur les chantiers SIIC s'élève à 1 127 tonnes. Une réflexion engagée avec les property managers devrait permettre la mise en place d'un plan d'actions de réduction de production de déchets.

S'agissant de l'utilisation des sols, une étude de sols est réalisée en amont des travaux pour tous les nouveaux projets de développement.

## G. Prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution

Un dialogue préventif avec les locataires et riverains est mis en œuvre avant et pendant chaque opération de rénovation lourde via le développement des "rencontres riverains" et la définition d'un "planning bruit". Cette politique a été appliquée avec succès dans le cadre de la rénovation de l'immeuble Les Miroirs à La Défense. Des études acoustiques réalisées ponctuellement permettent aussi de prendre en compte les actions à entreprendre pour limiter les nuisances sonores et améliorer le confort des utilisateurs.

## H. Utilisation durable des ressources

### Consommations d'eau et approvisionnement

La consommation totale d'eau du patrimoine de SIIC de Paris atteint 65 526 m<sup>3</sup> soit 0,38 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.an en 2013. Ce niveau de consommation se situe en dessous de la moyenne 2013 publiée par l'Observatoire de l'immobilier durable, établie à 0,47 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.an. Le taux de couverture des consommations d'eau atteint à présent 80 %, ce qui a permis de fiabiliser cette donnée. Le travail des property managers, réalisé en étroite collaboration avec les *asset managers* de SIIC de Paris, a permis d'attendre ce taux de couverture et la mise en place d'un reporting périodique efficace. L'installation de compteurs et de sous-compteurs permettant d'isoler les consommations, notamment celle de l'immeuble sis au 22-24, place Vendôme, a facilité la mise en œuvre de ce reporting.

Les consommations d'eau augmentent très légèrement entre 2012 et 2013 (+3 %). Initialement fixé à 5 % d'ici 2015, l'objectif de réduction des consommations d'eau a été revu à la hausse et fixé à 10 % d'ici à 2020.

SIIC de Paris s'efforce également de comptabiliser l'eau utilisée sur ses chantiers, même si les quantités concernées restent faibles en raison de l'absence d'activité importante de construction.

### Consommation de matières premières et les mesures prises pour améliorer l'efficacité de leur utilisation

La consommation de matières premières liée à l'activité "corporate" de SIIC de Paris est relativement faible et se limite à l'achat de fournitures de bureaux.

En 2013, SIIC de Paris a consommé 305 ramettes de papier A4 et 28 ramettes de papier A3. Ces achats ont été comptabilisés le bilan des émissions de gaz à effet de serre de la Société.

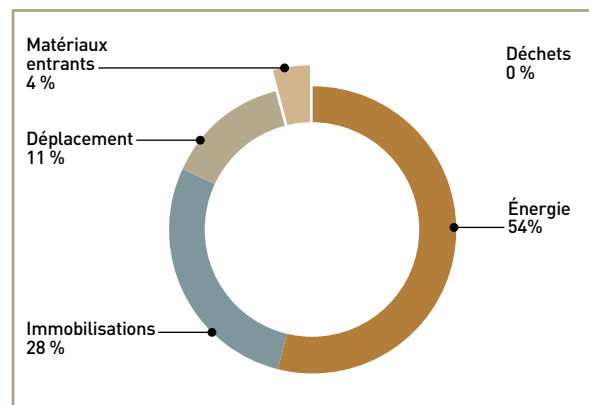
Afin de limiter son empreinte environnementale, SIIC de Paris a renforcé en 2013 l'usage de papier recyclé. Ses salariés sont fortement incités à utiliser moins de papier, et à privilégier l'impression noir et blanc et trier le papier dans des conteneurs dédiés.

## I. Changement climatique

Réalisé pour la première fois en 2013 avec l'aide du bureau d'études Sinteo, le Bilan Carbone® "Corporate" de SIIC de Paris comptabilise les émissions de gaz à effet de serre liés aux activités propres de SIIC de Paris, et non à son patrimoine. Ce bilan des émissions de gaz à effet de serre est compatible avec la méthode Bilan Carbone®. Il va permettre d'élaborer un plan d'actions en vue de réduire l'empreinte carbone de la Société.

Indicateurs clés :

- émissions totales : 58 t.eqCO<sub>2</sub> ;
- émissions par ETP : 4,9 t.eqCO<sub>2</sub>.



## J. Protection de la biodiversité

SIIC de Paris s'efforce d'intégrer au mieux ses immeubles dans leur environnement. Lors des phases de travaux ou de restructuration, la foncière étudie systématiquement la possibilité de mettre en place des projets de préservation de la biodiversité, en collaboration avec les collectivités locales. Cette préoccupation a conduit SIIC de Paris au verdissement de certaines toitures, ou l'installation de patios et de murs végétaux. Un mur végétal a été notamment installé sur l'immeuble situé au 8, rue Lavoisier.

### 1.7.5. Être à l'écoute de nos utilisateurs et parties prenantes

SIIC de Paris souhaite faire contribuer les utilisateurs, exploitants et investisseurs à sa politique de développement durable et de stratégie environnementale. Leur participation et implication sont essentielles à l'atteinte des objectifs fixés à horizon 2020. C'est dans ce cadre que des réunions d'information sont régulièrement organisées entre SIIC de Paris, les property managers, les locataires et *facility managers*. Ces réunions seront complétées par l'organisation

de comités chargés du suivi des annexes environnementales des baux. Pour illustrer cette organisation et gouvernance partagée, SIIC de Paris a souhaité donner la parole à deux acteurs fortement impliqués, Patrick Glandières, Directeur administratif et financier France de Van Cleef & Arpels et Amélie Alazard, Directeur adjoint Property Management France de BNP Paribas Real Estate. Leur témoignage est présenté ci-après.

#### Patrice Glandières

Directeur administratif et financier France  
Van Cleef & Arpels

#### Comment interprétez-vous la stratégie RSE de SIIC de Paris ?

Nous avons pu apprécier, dès l'année dernière, l'effort de transparence et de reporting extra-financier mis en œuvre par SIIC de Paris. Ce travail de reporting, renforcé en 2013, nous permet de mieux appréhender la stratégie environnementale déployée par la foncière et suivre son évolution dans le temps. Les objectifs fixés à horizon 2020 en termes de performance énergétique et certification environnementale sont ambitieux. Ils illustrent une volonté de placer ces sujets au cœur de sa stratégie patrimoniale et d'impliquer les locataires.

#### Quelles retombées concrètes avez-vous pu observer dans votre immeuble ?

Concrètement et en qualité de locataire au sein de l'immeuble historique Vendôme/Casanova, nous avons été directement concernés par cette politique. En effet, plus de 3,4 millions de travaux de rénovation ont été réalisés sur cet actif en 2013 et vont permettre d'améliorer durablement le confort d'utilisation et la performance environnementale. En marge des travaux de désamiantage et déplombage, l'immeuble a été raccordé aux réseaux de chaud et froid urbain CPCU et Climespace. De nouveaux vitrages plus performants ont également été installés et complétés par une isolation intérieure supplémentaire. Ces travaux ont été réalisés dans le plus grand respect de la qualité architecturale historique de l'immeuble et en conformité avec nos attentes. Nous avons, d'ores et déjà, pu observer des améliorations.

#### Amélie Alazard

Directeur adjoint Property Management France  
BNP Paribas Real Estate

#### 1/ Dans le cadre de votre mandat de property management, comment participez-vous à la mise en œuvre de la politique environnementale de SIIC de Paris ?

Depuis plusieurs années, BNP Paribas Real Estate Property Management France met tout en œuvre pour accompagner son mandant SIIC de Paris dans la gestion de ses actifs dans le cadre des missions de gestion technique incluant le relationnel bailleur-preneur dans toutes ses démarches.

Avec l'évolution du marché tertiaire et sa réglementation (notamment environnementale avec la loi Grenelle 2), SIIC de Paris a organisé une réflexion dès 2011, relative à sa stratégie en termes de développement durable et responsable et étudier les impacts environnementaux de ses actifs. Afin de mener à bien cette mission, BNP Paribas Real Estate Property Management France a été fortement impliqué dès le départ, pour accompagner la SIIC de Paris dans le cadre de la Loi Grenelle 2 et de sa politique RSE.

La mission s'est déroulée en plusieurs étapes : recensement des équipements techniques par site puis visite des sites, modélisation et réalisation d'une cartographie par immeuble, et enfin collecte des données pour les équipements communs et pour les parties privatives.

Cette démarche, ayant été effectuée sur deux années consécutives au moins, nous avons pu au fil du temps sensibiliser tant les prestataires de maintenance (multi techniques ou autres) que les locataires afin de collecter l'ensemble des données nécessaires. Auprès des locataires, nous avons mené un travail de fond pour leur expliquer le but et l'importance de la démarche entreprise par leur Bailleur SIIC de Paris afin de les impliquer et ainsi obtenir leurs données propres (consommations, nombre de personnes présentes sur site, estimations du volume de déchets) de manière à ce que les résultats soient les plus réalistes possibles.

Grâce à une meilleure compréhension des acteurs, et le renouvellement de la démarche dans le temps, les locataires sont sensibilisés à ce travail de collecte et nous transmettent plus facilement leurs données. En qualité de mandataire, nous collectons auprès de chaque acteur (prestataires de maintenance et locataires) les informations, que nous transmettons ensuite à notre mandant SIIC de Paris ainsi qu'à la société Sinteo qui les accompagne dans cette démarche environnementale et qui traite les données.

Au fil de la collecte des informations, et grâce aux outils déployés par Sinteo, des points réguliers sont faits pour étudier les données (données manquantes, données inexploitable, données reçues) et pouvoir ensuite orienter notre travail (complément de collecte, relance auprès des locataires pour informations non reçues).

...

De son côté BNP Paribas Real Estate Property Management France étudie et propose à son mandant SIIC de Paris des partenariats pour faciliter et fluidifier la collecte d'informations. À cet effet, Partners & Services a été approché pour étudier et chiffrer la pose de compteurs intelligents, avec une télé relève automatique (tant pour les services généraux des parties communes que pour les parties privatives), pour l'ensemble des fluides (eau, électricité, gaz...).

## 2/ Quelle est la nature du dialogue avec les utilisateurs-locataires et SIIC de Paris sur ces sujets ?

Lors de la première campagne de collecte, nous n'avions qu'un taux faible de retour d'informations sur les données énergétiques privatives. En effet, les preneurs n'étaient pas sensibilisés à cette démarche et à son utilité pour le bailleur. Cette méconnaissance concernait, de façon encore plus marquée, les petites et moyennes entreprises. Les PME n'ont pas forcément de collaborateurs en interne qui sont spécialisés ou même simplement sensibilisés à cette démarche.

Nous sommes donc allés rencontrer plusieurs locataires pour leur exposer en détail la démarche et son contenu. Lors des échanges, et selon la motivation des locataires,

nous avons également pu aller plus loin dans la démarche puisque certains locataires nous ont demandé de les assister dans des projets de travaux (travaux sur les éclairages : passer l'ensemble des luminaires en LED – travaux de comptage : suppression de plusieurs compteurs en tarif jaune pour passer sur un seul compteur en tarif vert) ou de services (mise en place d'un tri sélectif pour l'immeuble, création d'emplacements vélo).

À ce jour, nous pouvons noter une nette amélioration des retours des utilisateurs et des données privatives des locataires.

En parallèle, nous allons continuer à travailler en ce sens, afin de collecter les données (privatives et communes) et proposer des travaux d'amélioration (modernisation et ajustement des variables de régulation des systèmes de chauffage/refroidissement de l'air et/ou d'équipements techniques dans le cadre d'une rénovation d'immeuble, remplacement des éclairages et mise en place de détecteurs de présence dans les parties communes, choix des végétaux pour limiter la consommation d'eau, création ou modification d'emplacements pour les deux-roues).

### A. Impact territorial, économique et social

Étant donné la situation historique et la qualité architecturale de son patrimoine SIIC, l'insertion dans la ville et le quartier est une des priorités de SIIC de Paris en matière de démarche sociétale. Elle s'engage à ce titre à participer aux problématiques locales dès que cela est en son pouvoir et à appliquer les recommandations des architectes des Bâtiments de France.

### B. Sous-traitance et fournisseurs

Dans le cadre des appels d'offres émis par SIIC de Paris, le pourcentage de prise en compte des aspects environnementaux s'élève à 15 %. Un minimum de trois offres est requis pour chaque mission, conformément à une démarche de diversification des partenaires : cet engagement de SIIC de Paris s'inscrit au-delà de la réglementation.

Une charte d'achats responsables sera mise en œuvre en 2014 et appliquée pour tout achat effectué au siège de SIIC de Paris pour prendre en compte de manière systématique les trois critères suivants : la qualité, le coût et les impacts environnementaux.

### C. Loyauté des pratiques

SIIC de Paris s'assure systématiquement que ses procédures de validation (internes et corporate) sont respectées en amont de la signature de tout marché. En effet, tous les marchés de la foncière sont validés en Comité de Direction

avant leur signature, afin de vérifier le respect des procédures de contrôle interne mises en place contre la corruption (procédure de réponse à un appel d'offres).

Par ailleurs, pour cultiver le respect de comportements responsables au sein de l'entreprise, SIIC de Paris prépare une charte éthique : celle-ci établira, au-delà des réglementations régissant son activité, un ensemble de règles qui s'appliqueront aux collaborateurs de l'entreprise. Ainsi, cette charte définira l'obligation d'adopter un comportement :

- conforme aux règles de déontologie relatives à l'activité de l'entreprise ;
- respectueux des conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail.

Cette charte éthique rappellera également les valeurs partagées par l'ensemble du Groupe REALIA, qui s'articulent autour de cinq grands axes :

- le service au client ;
- la transparence ;
- le respect des lois et réglementations ;
- le dialogue avec les différentes parties prenantes de son activité ;
- la recherche d'excellence et d'innovation dans les solutions apportées à ses clients.

## I.8. RAPPORT DE L'UN DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, DÉSIGNÉ ORGANISME TIERS INDÉPENDANT, SUR LES INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIÉTALES FIGURANT DANS LE RAPPORT DE GESTION

Exercice clos le 31 décembre 2013

Aux actionnaires,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de la société SIIC de Paris, désigné organisme tiers indépendant, dont la recevabilité de la demande d'accréditation a été admise par le COFRAC, nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées présentées dans le rapport de gestion (ci-après les "Informations RSE"), établi au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013 en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce.

### Responsabilité de la Société

Il appartient au Conseil d'administration d'établir un rapport de gestion comprenant les Informations RSE prévues à l'article R. 225-105-1 du Code de commerce, conformément au référentiel utilisé par la Société (ci-après le "Référentiel") dont un résumé figure dans le rapport de gestion et disponible sur demande au siège de la Société.

### Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le code de déontologie de la profession ainsi que les dispositions prévues à l'article L. 822-11 du Code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, des normes d'exercice professionnel et des textes légaux et réglementaires applicables.

### Responsabilité du Commissaire aux comptes

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'attester que les Informations RSE requises sont présentes dans le rapport de gestion ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R. 225-105 du Code de commerce (Attestation de présence des Informations RSE) ;
- d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère conformément au Référentiel (Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE).

Nos travaux ont été effectués par une équipe de cinq personnes entre les mois de décembre 2013 et de février 2014 pour une durée d'environ neuf semaines. Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos experts en matière de RSE.

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, et à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission et, concernant l'avis de sincérité, à la norme internationale ISAE 3000.



### I.8.1. Attestation de présence des Informations RSE

Nous avons pris connaissance, sur la base d'entretiens avec les responsables des Directions concernées, de l'exposé des orientations en matière de développement durable, en fonction des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité de la Société et de ses engagements sociétaux et, le cas échéant, des actions ou programmes qui en découlent ;

Nous avons comparé les Informations RSE présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R. 225-105-1 du Code de commerce ;

En cas d'absence de certaines informations consolidées, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions de l'article R. 225-105 alinéa 3 du Code de commerce ;

Nous avons vérifié que les Informations RSE couvraient le périmètre consolidé, à savoir la Société ainsi que ses filiales au sens de l'article L. 233-1 et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

Sur la base de ces travaux nous attestons de la présence dans le rapport de gestion des Informations RSE requises.

### I.8.2. Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE

#### Nature et étendue des travaux

Nous avons mené 5 entretiens avec 5 personnes responsables de la préparation des Informations RSE auprès des contributeurs en charge des processus de collecte des informations et, le cas échéant, responsables des procédures de contrôle interne et de gestion des risques, afin :

- d'apprécier le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité, son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- de vérifier la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations RSE et prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations RSE.

Nous avons déterminé la nature et l'étendue de nos tests et contrôles en fonction de la nature et de l'importance des Informations RSE au regard des caractéristiques de la Société, des enjeux sociaux et environnementaux de ses activités, de ses orientations en matière de développement durable et des bonnes pratiques sectorielles.

Pour les informations RSE que nous avons considérées les plus importantes <sup>(1)</sup> :

- au niveau de l'entité consolidante, nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (organisation, politiques, actions), nous avons mis en œuvre des procédures analytiques sur les informations quantitatives et vérifié, sur la base de sondages, les calculs ainsi que la consolidation des données et nous avons vérifié leur cohérence et leur concordance avec les autres informations figurant dans le rapport de gestion ;
- au niveau d'un échantillon représentatif d'actifs <sup>(2)</sup> que nous avons sélectionnés en fonction de leur représentativité au sein de la typologie des actifs, de leur contribution aux indicateurs consolidés, de leur implantation et d'une analyse de risque, nous avons mené des entretiens pour vérifier la correcte application des procédures et mis en œuvre des tests de détail sur la base d'échantillonnages, consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données des pièces justificatives.

L'échantillon ainsi sélectionné représente, selon l'indicateur concerné, de 24 % à 44 % des informations quantitatives environnementales.

[1] Informations quantitatives : la consommation d'énergie et les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables, la consommation d'eau et l'approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales, les rejets de gaz à effet de serre, l'effectif total et la répartition des salariés par sexe, les rémunérations et leurs évolutions ; informations qualitatives : l'organisation de la Société pour prendre en compte les questions environnementales, et le cas échéant, les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement, l'importance de la sous-traitance et la prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants, de leur responsabilité sociale et environnementale.

[2] 8, rue François-Ory, 14, rue de Tilsitt, 141, boulevard Hausmann, 142, boulevard Hausmann, 2, rue du Quatre-Septembre, 8, rue Lavoisier, 85-89 quai André-Citroën, 9 avenue Percier, 39 avenue Pierre-1<sup>er</sup>-de-Serbie, 73, rue d'Anjou.

Pour les autres informations RSE consolidées, nous avons apprécié leur cohérence par rapport à notre connaissance de la Société.

Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence totale ou partielle de certaines informations en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques professionnelles formalisées dans le référentiel du Global Reporting Initiative.

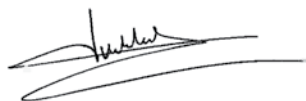
Nous estimons que les méthodes d'échantillonnage et tailles d'échantillons que nous avons retenues en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus. Du fait du recours à l'utilisation de techniques

d'échantillonnages ainsi que des autres limites inhérentes au fonctionnement de tout système d'information et de contrôle interne, le risque de non-détection d'une anomalie significative dans les Informations RSE ne peut être totalement éliminé.

### Conclusion

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Neuilly-sur-Seine, le 4 février 2014



Benoît Audibert

Associé

Commissaires aux comptes



Sylvain Lambert

Associé

du Département Développement Durable

## II. COMPTES CONSOLIDÉS

### II.1. COMPTES CONSOLIDÉS DU GROUPE SIIC DE PARIS

#### II.1.1. Bilan consolidé

<i>(en milliers d'euros)</i>	Note	31/12/2013	31/12/2012
<b>Actifs non courants</b>		<b>1 199 006</b>	<b>1 203 586</b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>		<b>243</b>	<b>462</b>
Immobilisations d'exploitation incorporelles	5	243	462
Immobilisations en cours	5		
<b>Immobilisations corporelles</b>		<b>1 198 763</b>	<b>1 203 110</b>
Immeubles de placement	1 & 4	1 043 697	1 046 065
Immeubles en développement	2 & 4	154 354	156 338
Immobilisations d'exploitation corporelles	5	712	707
<b>Autres actifs non courants</b>			<b>14</b>
Instruments de taux d'intérêt			14
<b>Actifs courants</b>		<b>69 434</b>	<b>94 551</b>
Immeubles destinés à la vente	3 & 4		2 974
Créances clients	7	32 683	40 501
Autres créances à moins d'un an	8	3 632	4 739
Trésorerie et équivalents de trésorerie	9	33 119	46 337
<b>Total actif</b>		<b>1 268 440</b>	<b>1 298 137</b>

<i>(en milliers d'euros)</i>	Note	31/12/2013	31/12/2012
<b>Capitaux propres</b>		<b>723 679</b>	<b>726 492</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>		<b>723 679</b>	<b>726 492</b>
Capital		68 955	68 955
Primes liées au capital		424 163	424 163
Réserves		222 679	206 920
Réserves de couverture des flux de trésorerie		(6 442)	(19 486)
Actions propres		(357)	(403)
Résultat attribuable aux actionnaires de la société mère		14 681	46 343
<b>Intérêts ne conférant pas le contrôle</b>			
Réserves			
Résultat attribuable aux intérêts ne conférant pas le contrôle			
<b>Passifs non courants</b>		<b>489 119</b>	<b>510 068</b>
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	10	483 106	497 534
Instruments de taux d'intérêt à plus d'un an	6		6 325
Provisions pour engagement retraite		95	41
Dépôts de garantie à plus d'un an	12	5 918	6 168
<b>Passifs courants</b>		<b>55 642</b>	<b>61 577</b>
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	10	14 521	14 521
Instruments de taux d'intérêt à moins d'un an	6	6 426	13 159
Provisions à court terme	13	1 329	1 582
Dépôts de garantie à moins d'un an	12	350	3 838
Dettes fournisseurs et autres dettes	14	33 016	28 477
<b>Total passif</b>		<b>1 268 440</b>	<b>1 298 137</b>

## II.1.2. Compte de résultat consolidé

<i>(en milliers d'euros)</i>	Note	Exercice 2013	Exercice 2012
<b>Revenus locatifs nets</b>	16	62 403	67 442
Revenus locatifs		69 604	74 051
Charges locatives non récupérées		(7 167)	(6 155)
Autres produits/(charges) nets		14	(433)
Frais de gestion		(48)	(21)
<b>Coûts de structure nets</b>	17	(4 370)	(4 311)
Charges de personnel		(2 216)	(1 892)
Autres charges de structure		(1 810)	(1 926)
Dotation nette aux amortissements et provisions des biens d'exploitation		(344)	(493)
<b>Autres</b>		(31 538)	(4 885)
Dotations aux amortissements des immeubles de placement		(16 300)	(16 176)
(Dotations)/Reprises nettes aux provisions pour risques et charges		253	2 746
(Dotations)/Reprises nettes aux provisions sur actifs		(15 056)	9 399
Autres produits et charges	18	(435)	(854)
<b>Résultat de cessions des immeubles de placement</b>		7 240	8 878
Revenus des cessions d'immeubles de placement		21 929	23 360
Valeur comptable des immeubles de placement cédés		(14 689)	(14 482)
<b>Résultat opérationnel net</b>		<b>33 735</b>	<b>67 124</b>
Coût de l'endettement net	19	(18 964)	(19 817)
dont Produits financiers		8	14
dont Charges financières		(18 972)	(19 831)
Produits nets sur cessions de titres non consolidés		63	222
<b>Résultat courant avant impôt</b>		<b>14 834</b>	<b>47 529</b>
Impôt	11	(153)	(1 186)
<b>Résultat net</b>		<b>14 681</b>	<b>46 343</b>
<i>dont part attribuable aux actionnaires de la société mère</i>		14 681	46 343
<i>dont part attribuable aux intérêts ne conférant pas le contrôle</i>			
Résultat net (part attribuable aux actionnaires de la société mère) par action <i>(en euros)</i>		0,34	1,08
Résultat net (part attribuable aux actionnaires de la société mère) dilué par action <i>(en euros)</i>		0,34	1,08

### II.1.3. État du résultat global

<i>(en milliers d'euros)</i>	Exercice 2013	Exercice 2012
Résultat de l'exercice	14 681	46 343
<b>Autres éléments du résultat global :</b>		
Couverture de flux de trésorerie	13 044	7 478
Mouvements de la période comptabilisés en capitaux propres	13 044	7 638
Ajustement de reclassement relatifs aux montants inclus dans le résultat		(160)
<b>Résultat net global reconnu en capitaux propres</b>	<b>13 044</b>	<b>7 478</b>
<b>Résultat global pour la période</b>	<b>27 725</b>	<b>53 821</b>
<b>Résultat global total pour la période attribuable :</b>		
Aux actionnaires de la société mère	27 725	53 821
Aux intérêts ne conférant pas le contrôle		



## II.1.4. Tableau de variation des capitaux propres

<i>(en milliers d'euros)</i>	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 2011</b>	68 104	420 802	216 087		(26 978)	(398)	677 617	6 235	683 852
Distribution de dividendes			(10 283)				(10 283)		(10 283)
Résultat global pour la période			46 343		7 478		53 821		53 821
Titres d'autocontrôle						(5)	(5)		(5)
Fusion SIIC de PARIS/SIIC de PARIS 8 <sup>e</sup>	851	3 361	1 116		14		5 342	(6 235)	(893)
<b>Au 31 décembre 2012</b>	68 955	424 163	253 263		(19 486)	(403)	726 492		726 492
Distribution de dividendes			(30 584)				(30 584)		(30 584)
Résultat global pour la période			14 681		13 044		27 725		27 725
Titres d'autocontrôle						46	46		46
<b>Au 31 décembre 2013</b>	68 955	424 163	237 360		(6 442)	(357)	723 679		723 679

### II.1.5. Tableau des flux de trésorerie

<i>(en milliers d'euros)</i>	Exercice 2013	Exercice 2012
<b>I. Flux de trésorerie des activités opérationnelles</b>		
Résultat net avant impôt et avant intérêts nets	33 798	67 263
Dotation nette aux amortissements et provisions sur actifs immobilisés	31 700	7 270
Dotation nette aux provisions pour risques et charges	(199)	(2 720)
Plus-values de cessions	(7 240)	(8 878)
Autres éléments non cash		2
<b>Marge brute d'autofinancement</b>	<b>58 059</b>	<b>62 937</b>
Incidence de la variation du BFR	5 552	(1 748)
Impôts – remboursement (paiement)	(153)	(2 404)
<b>Total des flux de trésorerie opérationnels</b>	<b>63 458</b>	<b>58 785</b>
<b>II. Flux de trésorerie des activités d'investissement</b>		
Acquisitions et travaux – immeubles de placement	(34 311)	(24 316)
Acquisitions d'immobilisations d'exploitation	(132)	(257)
Cessions d'immeubles de placement	21 901	23 360
Flux net affecté aux opérations sur actions propres	46	(5)
<b>Total des flux de trésorerie d'investissement</b>	<b>(12 496)</b>	<b>(1 218)</b>
<b>III. Flux de trésorerie des activités de financement</b>		
Frais de fusion SIIC de PARIS 8 <sup>e</sup>		(885)
Souscription d'emprunts et de dettes financières		37 648
Remboursement d'emprunts et de dettes financières	(14 428)	(32 993)
Intérêts versés nets	(19 168)	(20 070)
Dividendes distribués	(30 584)	(10 283)
<b>Total des flux de trésorerie de financement</b>	<b>(64 180)</b>	<b>(26 583)</b>
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>(13 218)</b>	<b>30 984</b>
Trésorerie à l'ouverture	46 337	15 353
Trésorerie à la clôture	33 119	46 337
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>(13 218)</b>	<b>30 984</b>

## II.2. NOTES ET ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

Cette annexe comporte les éléments d'informations complémentaires aux comptes consolidés pour la période allant du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2013. Celle-ci fait partie

intégrante des comptes arrêtés par le Conseil d'administration du 12 février 2014.

### II.2.1. 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 au 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.

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.

### II.2.2. Événements marquants de la période

#### Cessions de la période

SIIC de Paris a procédé, au cours de l'exercice 2013, aux opérations suivantes :

- la cession de l'immeuble situé au 191, avenue du Général-Leclerc à Viroflay pour un prix de 4 060 K€. La plus-value dégagée s'élève à 1 014 K€ ;
- la cession du 6<sup>e</sup> étage de l'immeuble situé au 4-10, avenue de la Grande-Armée dans le 17<sup>e</sup> arrondissement de Paris pour un prix de 17 800 K€ ; la plus-value générée dans les comptes s'élève à 5 953 K€.

#### Distribution de dividendes

L'Assemblée générale des actionnaires de SIIC de Paris en date du 29 mai 2013 a approuvé la proposition du Conseil d'administration du 13 février 2013 et décidé du versement d'un dividende de 0,71 € par action au titre de l'exercice 2012, soit 30 599 K€. Le dividende a été mis en paiement le 16 juillet 2013.

Pour rappel, le Conseil d'administration, du 18 juillet 2012, avait décidé le versement d'un acompte sur dividende de 0,14 € par action sur la base du résultat du 1<sup>er</sup> semestre 2012, soit 6 034 K€. L'acompte avait été mis en paiement le 27 juillet 2012.

Le dividende total versé aux actionnaires au titre de l'exercice 2012 par le groupe SIIC de Paris s'élève donc à 36 633 K€.

#### Opérations de restructuration des immeubles

L'opération de restructuration, débutée en 2011, de l'immeuble situé au 163, boulevard Malesherbes se poursuit suite à la fin des travaux de curage et de désamiantage intervenue fin 2012. La livraison devrait intervenir au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2014.

Par ailleurs, la restructuration, engagée en 2011, de 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. La livraison devrait intervenir au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2014.

#### Travaux de rénovation des immeubles

Les travaux de rénovation engagés en 2012 sur l'immeuble situé au 73, rue d'Anjou ont été finalisés au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2013.

Le Groupe poursuit par ailleurs les travaux de rénovation engagés en 2012 sur l'immeuble sis au 36, rue de Liège dans le huitième arrondissement de Paris. Les travaux seront finalisés au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2014.

#### II.2.2.1.A. Périmètre et méthode de consolidation

##### II.2.2.1.A.1. Périmètre de consolidation

Le périmètre de consolidation comprend :

- SIIC de Paris SA ;
- SCI Vendôme-Casanova détenue à hauteur de 100 % ;
- SCI du 36 Rue de Naples détenue à hauteur de 100 %.

Toutes les sociétés du Groupe arrêtent leurs comptes annuels au 31 décembre 2013.

##### II.2.2.1.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.

## II.2.2.1.B. Principes et méthodes comptables

### II.2.2.1.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 2013 en conformité avec le référentiel IFRS tel que publié par l'IASB et approuvé par l'Union européenne au 31 décembre 2013.

### II.2.2.1.B.2. Évolution des principes comptables depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013

Les principes et méthodes comptables appliqués pour les comptes établis au 31 décembre 2013 sont sans changement, sous réserve de l'effet des nouveaux textes ou amendements d'application obligatoire pour le Groupe à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013.

Les nouvelles normes, amendements de normes existantes et interprétations d'application obligatoire dans les comptes au 31 décembre 2013 sont les suivants :

- textes adoptés par l'Union européenne
  - IAS 19 révisée – Avantages au personnel ;
  - IAS 1 – Amendement présentation des éléments du résultat global ;
  - Améliorations des normes IFRS (2009-2011) du 17 mai 2012 ;
  - IFRS 13 – Évaluation de la juste valeur ;
  - IAS 12 – Amendement impôts différés : recouvrement des actifs sous-jacents ;
  - IFRS 7 – Amendement informations à fournir : compensation des actifs et des passifs financiers.

Les nouvelles normes, amendements de normes existantes et interprétations publiés potentiellement applicables par le groupe SIIC de Paris dans les comptes au 31 décembre 2013 et non adoptés par anticipation sont les suivants :

- textes adoptés par l'Union européenne
  - IFRS 10 – États financiers consolidés ;
  - Sociétés d'investissements – amendements à IFRS 10, IFRS 12 et IAS 27 ;
  - IFRS 11 – Accords conjoints ;
  - IFRS 12 – Informations à fournir sur les participations dans les autres entités ;
  - Transition guidance – amendements à IFRS 10, IFRS 11 et IFRS 12 ;
  - IAS 28 – Participations dans les entreprises associées et dans les coentreprises ;
  - IAS 32 – Amendement compensation des actifs et des passifs financiers ;
  - Amendements à IAS 36 – Informations à fournir.

- textes non encore adoptés par l'Union européenne
  - IFRS 9 – Instruments financiers ;
  - IFRIC 21 – Droits et taxes.

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.

### II.2.2.1.B.3. Regroupements d'entreprises et transactions avec les intérêts ne conférant pas le contrôle

#### B.3.1. Regroupements d'entreprises

Conformément aux dispositions de la norme IFRS 1, il a été choisi de ne pas retraiter les regroupements d'entreprises antérieurs au 1<sup>er</sup> janvier 2004, date de transition aux normes IFRS.

Conformément aux dispositions de la norme IFRS 3, les regroupements d'entreprises sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition.

À ce jour, les comptes consolidés ne comprennent aucun écart d'acquisition.

#### B.3.2. 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 ;
- à l'inverse, en cas de perte de contrôle, les cessions au profit des intérêts ne conférant pas le contrôle donnent lieu à dégageant de pertes et profits que le Groupe comptabilise en compte de résultat.

### II.2.2.1.B.4. 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. Le patrimoine de SIIC de Paris est constitué dans son intégralité d'immeuble de placement ou destinés à l'être pour les immeubles en développement.

SIIC de Paris a décidé d'opter pour la méthode du coût historique et amortit donc ses immeubles en adoptant l'approche par composants (groupe d'éléments ayant une durée d'utilisation similaire), conformément à IAS 16.

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.

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 et 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 pas 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.

#### II.2.2.1.B.5. 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 [se reporter au paragraphe II. 2.2.1.B.19. "Coûts d'emprunt ou des dettes portant intérêts"].

#### II.2.2.1.B.6. 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

#### II.2.2.1.B.7. Instruments financiers

##### B.7.1. 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 et valorisés à leur valeur de marché à la date d'établissement des comptes consolidés (Niveau 1).

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.

##### B.7.2. Évaluation et comptabilisation des instruments dérivés

SIIC de Paris utilise des instruments dérivés dans le cadre de sa politique de couverture du risque de taux d'intérêt.

Ces instruments 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.

La juste valeur des instruments financiers dérivés utilisés par SIIC de Paris est déterminée par des experts indépendants sur la base de modèles de valorisation reconnus et de paramètres observables (Niveau 2).

#### II.2.2.1.B.8. 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 recouvrée 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.

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.

#### II.2.2.1.B.9. 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.9.1. Traitement des paliers et des franchises de loyers

Conformément à la norme IAS 17 et à son interprétation SIC 15, les revenus locatifs provenant des contrats de location simple sont comptabilisés de manière linéaire sur 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.9.2. Honoraires de commercialisation et autres avantages octroyés

Conformément à la norme IAS 17, les honoraires de commercialisation payés à des tiers sont immobilisés et amortis sur toute la durée du bail. Il en est de même de tout autre avantage octroyé dans le cadre d'une relocation et venant améliorer la performance de l'actif.

#### II.2.2.1.B.10. 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.

#### II.2.2.1.B.11. 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.

#### II.2.2.1.B.12. 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.

#### II.2.2.1.B.13. 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.

Les coûts des avantages du personnel sont pris en charge sur la période d'acquisition des droits.

##### 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 :

$$\text{Engagement passé} = (\text{droits acquis par le salarié}) * (\text{probabilité qu'à l'entreprise de verser ces droits}) * (\text{actualisation}) * (\text{coefficient de charges patronales}) * (\text{ancienneté acquise/ancienneté à la date du départ à la retraite}).$$

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 2013, 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 :

Âge de départ : 67 ans – Turnover faible – Revalorisation des salaires : Profil 2,5 % – Table de mortalité : INSEE 2013 – Taux d'actualisation : 3 % [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.

### **II.2.2.1.B.14. Fiscalité – Impôts différés**

#### *B.14.1. Régime fiscal pour les Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées*

##### *B.14.1.1. 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 95 % des bénéfices en provenance des opérations de location d'immeubles ;
- avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation, de 60 % 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.14.1.2. Prélèvement sur les distributions de dividendes*

Pour toutes les distributions mises en paiement depuis le 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.

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, la Société SIIC de Paris n'étant pas soumise à l'impôt sur les sociétés, sa filiale SIIC de Paris 8<sup>e</sup> n'était pas autorisée à lui verser un dividende en franchise du prélèvement de 20 %. À l'issue de l'intégration par modification statutaire chez SIIC de Paris 8<sup>e</sup> de la notion "d'actionnaire à prélèvement", la charge du prélèvement de 20 % a été assumée par SIIC de Paris.

##### *B.14.2. 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.14.3. Contribution Économique Territoriale*

La loi de finance 2010 a introduit la Contribution Économique Territoriale (C.E.T.) en remplacement de la taxe professionnelle. Considérant que ce changement fiscal consistait essentiellement en une modification des modalités de calcul de l'impôt local français, sans en changer globalement la nature, le groupe a décidé de classer cette Contribution Économique Territoriale en charges opérationnelles et non en impôts.

#### II.2.2.1.B.15. 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.

#### II.2.2.1.B.16. 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 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 re-facturables 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.

#### II.2.2.1.B.17. 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 (se reporter au paragraphe II.2.2.1.B.18 "Dépréciation d'actifs").

#### II.2.2.1.B.18. 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.

##### Principe

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.

À chaque arrêté, la Direction financière apprécie pour chacun des actifs s'il existe un indice de perte de valeur en comparant sa valeur comptable à sa juste valeur déterminée par un expert indépendant, selon la méthode de capitalisation des revenus telle que décrite ci-dessous.

Dès lors qu'un indice de perte de valeur est détecté sur la base de l'expertise, l'évaluateur indépendant mène une analyse complémentaire sur la base d'un modèle DCF (*Discounted Cash-Flow*) décrit ci-dessous.

Lorsque la valeur DCF est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est alors constatée sur cette base.

##### Définition des méthodes

##### Méthode par capitalisation du revenu net (*Hardcore Capitalization*)

Cette méthode consiste en la capitalisation d'un revenu effectif ou potentiel, sur la base d'un taux de rendement attendu par un investisseur pour des actifs similaires. Le revenu peut être déterminé sur la base du loyer net hors taxes et charges locatives, ou sur la base de la valeur locative de marché.

##### Méthode d'actualisation des flux futurs (*Discounted Cash-Flow*)

Cette méthode consiste à actualiser les flux financiers futurs générés par l'actif, y compris la revente supposée au terme d'une durée de détention définie. Ces flux financiers correspondent à l'ensemble des flux financiers générés par l'actif, diminués des dépenses non refacturables liées à cet actif.

Les dépréciations constatent la baisse non définitive et non irréversible de l'évaluation de certains immeubles patrimoniaux par rapport à leur valeur comptable, elles 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).

Les immeubles en développement sont, en toute hypothèse, valorisés par actualisation des flux futurs.

Les techniques de valorisation décrites ci-dessus s'appuient notamment sur des paramètres observables ainsi que sur des paramètres non observables. Le niveau hiérarchique de Juste Valeur correspond selon la norme IFRS 13 au niveau le plus bas des données d'entrée utilisées par la technique de valorisation. Les Justes valeurs du groupe SIIC de Paris déterminées par CB Richard Ellis Valuation relèvent donc du niveau 3 au regard de la hiérarchie des Justes Valeurs définie par la norme IFRS 13.

#### II.2.2.1.B.19. Coût d'emprunt ou des dettes portant intérêts

La norme IAS 23 impose 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 taux d'intérêt effectif du montant des intérêts d'emprunts sur cette base ajustée est effectué.

#### II.2.2.1.B.20. Résultat de cession des immeubles de placement

Le résultat de cession des immeubles de placement est le solde du prix net vendeur encaissé sous déduction des frais afférents et de la valeur comptable consolidée des immeubles vendus à la date de cession.

#### II.2.2.1.B.21. 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.

#### II.2.2.1.B.22. 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.

L'activité "Bureaux" représentant quasiment l'exclusivité de l'activité du Groupe, la présentation d'une répartition par segments opérationnels n'est pas utilisée par la Gérance du Groupe. Aussi, seul le niveau de répartition géographique est présenté en Note 20.

#### II.2.2.1.B.23. Estimations et jugements comptables déterminants

Dans le cadre de la préparation des comptes consolidés et conformément aux principes et méthodes comptables décrits, le Groupe a recours à des estimations et des hypothèses qui peuvent avoir une incidence sur les montants comptabilisés au compte de résultat, sur l'évaluation des actifs et passifs présentés au bilan, ainsi que sur les informations données en annexe dans les notes liées.

Ces estimations peuvent impacter de manière significative la valorisation dans les comptes consolidés des immeubles de placement et des instruments financiers.

#### *Immeubles de placement et immeubles en développement*

Le Groupe mène une analyse permanente et systématique des valeurs affectant les immeubles de placement (se reporter aux paragraphes II.2.2.1.B.4. "Immeubles de placement" et II.2.2.1.B.18 "Dépréciation d'actifs"). Celle-ci s'effectue notamment à partir de l'estimation de la juste valeur réalisée tous les six mois par un expert 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.

Ces estimations sont réalisées pour certains actifs dans un contexte rendant difficile l'appréhension des perspectives de marché selon leur localisation géographique. Elles prennent en compte l'anticipation d'événements futurs jugés raisonnables, tels que les perspectives de commercialisation ou de cession des actifs ainsi que les conditions locatives attendues, au vu des circonstances, qui constituent le fondement de ses appréciations de la valeur comptable des immeubles.

#### *Instruments financiers*

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 expert indépendant.

#### II.2.2.1.C. Notes sur les comptes

##### II.2.2.1.C.1. Capitaux propres

L'Assemblée générale mixte du 29 mai 2013, 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 30 € et ce dans une enveloppe n'excédant pas 10 % du capital. On rappelle qu'un contrat de liquidité a été signé le 14 septembre 2011 pour une durée de douze mois, renouvelable par tacite reconduction.

Au 31 décembre 2013, SIIC de Paris détient 23 903 actions propres.

Aucune attribution gratuite d'actions n'a été consentie au cours de l'exercice 2013. Par ailleurs, toutes les options attribuées au cours des exercices antérieurs ont été levées.

Dans le cadre de l'opération de fusion absorption de SIIC de Paris 8<sup>e</sup> par SIIC de Paris intervenue le 1<sup>er</sup> juin 2012, SIIC de Paris a procédé à une augmentation de son capital d'un montant nominal de 850 972,80 € pour le porter de 68 104 208 € à 68 955 180,80 €, par la création de 531 858 actions nouvelles ordinaires directement attribuées aux actionnaires de la Société Absorbée à l'exception de SIIC de Paris.

Une prime de fusion a également été constatée pour un montant de 4 254 050 € correspondant à la différence entre la quote-part de l'actif net transféré par les actionnaires de SIIC de Paris 8<sup>e</sup> autres que SIIC de Paris et le montant nominal de l'augmentation de capital. Les frais liés à cette opération s'élèvent à 893 K€ et ont été imputés sur la prime de fusion.

#### II.2.2.1.C.2. Information relative aux parties liées (IAS 24)

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 58,95 % de SIIC de Paris au 31 décembre 2013. Société Foncière Lyonnaise détient quant à elle 29,63 % de SIIC de Paris au 31 décembre 2013.

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 débiteur de ce compte courant est de 22 478 € au 31 décembre 2013 ;
- 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 363 K€ au titre de l'année 2013. Le Conseil d'administration du 30 octobre 2013 a approuvé la résiliation de ladite convention au 30 septembre 2013 ;
- 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 ;
- 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 du 1<sup>er</sup> semestre 2013, la société Locaparis a facturé des honoraires à SIIC de Paris SA pour un montant de 28 K€ hors taxes. Cette convention a pris fin au cours du second semestre 2013.

#### II.2.2.1.D. Effectifs

Au 31 décembre 2013, le groupe SIIC de Paris compte 14 salariés.

#### II.2.2.1.E. Litiges en cours

Un des locataires de l'immeuble situé au 142, boulevard Haussmann a assigné en référé SIIC de Paris 8<sup>e</sup> en raison d'une mauvaise régulation de la température de ses bureaux par la climatisation de l'immeuble. La demande du locataire est estimée à près de 1 000 K€ y compris dommages et intérêts. SIIC de Paris conteste le montant de l'indemnité car les dysfonctionnements de la climatisation ont pour origine un mauvais cloisonnement des bureaux par le locataire. Au cours du 2<sup>e</sup> semestre 2013, SIIC de Paris et le locataire ont réglé à l'amiable ce différend.

Au mois de mars 2010, le locataire de l'immeuble situé 10-12, rue de Tilsitt avait notifié à SIIC de Paris une demande de révision fondée sur l'article L. 145-39 du Code de commerce. Le locataire avait ensuite 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 avait 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. Le locataire avait alors interjeté appel de ce jugement le 6 octobre 2011 et l'audience de plaidoirie avait été fixée au 19 mars 2013. Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2013, SIIC de Paris et le locataire ont mis fin à ce litige en trouvant un accord dans le cadre de la renégociation du bail.

SIIC de Paris conteste à l'ancien locataire de l'immeuble situé au 2, rue du Quatre-Septembre, la date de fin de bail et la demande de révision du loyer. 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 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 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. Aux termes du jugement rendu le 5 avril 2012, le Tribunal a décidé que le congé du locataire avait pris effet au 31 mars 2010, mais que le locataire devait payer des indemnités d'occupation d'un montant égal au loyer jusqu'au 2 juillet 2010. Le locataire a interjeté appel de ce jugement.

Ces litiges n'ont pas été provisionnés dans les comptes au 31 décembre 2013.

## II.2.3. Notes explicatives aux comptes consolidés

## Note 1. Immeubles de placement

*Variation de la valeur brute des immeubles de placement*

<i>(en milliers d'euros)</i>	Terrains	Constructions	Immobilisations en cours	Immeubles de placement
<b>Au 31 décembre 2011</b>	<b>621 535</b>	<b>566 439</b>	<b>286</b>	<b>1 188 260</b>
Acquisitions- Travaux		2 125	2 917	5 042
Activation d'honoraires de commercialisation et participations aux travaux		263		263
Cessions d'immeubles – Mises au rebut	(6 912)	(4 318)		(11 230)
Transfert de poste à poste	(1 143)	(556)	(1 975)	(3 674)
<b>Au 31 décembre 2012</b>	<b>613 480</b>	<b>563 953</b>	<b>1 228</b>	<b>1 178 661</b>
Acquisitions- Travaux		1 391	6 743	8 134
Activation d'honoraires de commercialisation et participations aux travaux		1 222		1 222
Cessions d'immeubles – Mises au rebut	(48)			(48)
Transfert de poste à poste	(9 117)	(1 560)	(1 931)	(12 608)
<b>Au 31 décembre 2013</b>	<b>604 315</b>	<b>565 006</b>	<b>6 040</b>	<b>1 175 361</b>

*Variation des amortissements et dépréciations sur immeubles de placement*

<i>(en milliers d'euros)</i>	Terrains	Constructions	Immobilisations en cours	Immeubles de placement
<b>Au 31 décembre 2011</b>	<b>26 120</b>	<b>102 220</b>		<b>128 340</b>
Dotations aux amortissements		16 176		16 176
Dépréciations	(6 448)	(3 571)		(10 019)
Diminutions/cessions d'immeubles – Mises au rebut		(1 201)		(1 201)
Transfert de poste à poste		(700)		(700)
<b>Au 31 décembre 2012</b>	<b>19 672</b>	<b>112 924</b>		<b>132 596</b>
Dotations aux amortissements		16 300		16 300
Dépréciations	(12 027)	(4 224)		(16 251)
Diminutions/cessions d'immeubles – Mises au rebut				
Transfert de poste à poste		(981)		(981)
<b>Au 31 décembre 2013</b>	<b>7 645</b>	<b>124 019</b>		<b>131 664</b>

*Variation de la valeur nette des immeubles de placement*

<i>(en milliers d'euros)</i>	Terrains	Constructions	Immobilisations en cours	Immeubles de placement
<b>Au 31 décembre 2011</b>	<b>595 415</b>	<b>464 219</b>	<b>286</b>	<b>1 059 920</b>
Variation	(1 607)	(13 190)	942	(13 855)
<b>Au 31 décembre 2012</b>	<b>593 808</b>	<b>451 029</b>	<b>1 228</b>	<b>1 046 065</b>
Variation	2 862	(10 042)	4 812	(2 368)
<b>Au 31 décembre 2013</b>	<b>596 670</b>	<b>440 987</b>	<b>6 040</b>	<b>1 043 697</b>

## Note 2. Immeubles en développement

### Variation de la valeur brute des immeubles en développement

(en milliers d'euros)	Terrains	Immobilisations en cours	Immeubles en développement
<b>Au 31 décembre 2011</b>	<b>69 481</b>	<b>68 495</b>	<b>137 976</b>
Acquisitions – Travaux		18 766	18 766
Activation des frais financiers		216	216
<b>Au 31 décembre 2012</b>	<b>69 481</b>	<b>87 477</b>	<b>156 958</b>
Acquisitions – Travaux		29 119	29 119
Activation des frais financiers		204	204
<b>Au 31 décembre 2013</b>	<b>69 481</b>	<b>116 800</b>	<b>186 281</b>

### Variation des dépréciations sur immeubles en développement

(en milliers d'euros)	Terrains	Immobilisations en cours	Immeubles en développement
<b>Au 31 décembre 2011</b>			
Dépréciation		620	620
<b>Au 31 décembre 2012</b>		<b>620</b>	<b>620</b>
Dépréciation		31 307	31 307
<b>Au 31 décembre 2013</b>		<b>31 927</b>	<b>31 927</b>

### Variation de la valeur nette des immeubles en développement

(en milliers d'euros)	Terrains	Immobilisations en cours	Immeubles en développement
<b>Au 31 décembre 2011</b>	<b>69 481</b>	<b>68 495</b>	<b>137 976</b>
Variation		18 362	18 362
<b>Au 31 décembre 2012</b>	<b>69 481</b>	<b>86 857</b>	<b>156 338</b>
Variation		[1 984]	[1 984]
<b>Au 31 décembre 2013</b>	<b>69 481</b>	<b>84 873</b>	<b>154 354</b>

Au 31 décembre 2013, le montant des coûts d'emprunt affectés au cours de l'exercice aux actifs qualifiés s'élève à 204 K€. Ces charges ont été activées avec un taux de capitalisation de 3,71 %. Elles concernent l'immeuble du 163, boulevard Malesherbes à Paris pour lequel des frais financiers complémentaires continueront d'être activés jusqu'à la fin des travaux.

La dépréciation comptabilisée en 2013 pour 31 307 k€ concerne l'immeuble Les Miroirs situé à La Défense. Le

montant total de la dépréciation de cet immeuble s'élève ainsi à 31 927 k€. La détermination de cette provision s'appuie sur une double expertise réalisée au 31 décembre 2013 par des experts indépendants.

Pour les trois immeubles situés à La Défense, le processus de valorisation tel que décrit au paragraphe II.2.2.1.B.18. "Dépréciation d'actifs", dans les comptes consolidés, s'appuie sur une double expertise réalisée au 31 décembre 2013 par des experts indépendants.



## Note 3. Immeubles destinés à la vente

*Variation de la valeur nette des immeubles destinés à la vente*

<i>(en milliers d'euros)</i>	Terrains	Constructions	Immeubles destinés à la vente
<b>Au 31 décembre 2011</b>	<b>1 916</b>	<b>2 537</b>	<b>4 453</b>
Cessions d'immeubles – Mises au rebut	(1 916)	(2 537)	(4 453)
Transfert de poste à poste	1 143	1 831	2 974
<b>Au 31 décembre 2012</b>	<b>1 143</b>	<b>1 831</b>	<b>2 974</b>
Acquisitions – Travaux		41	41
Cessions d'immeubles – Mises au rebut	(10 260)	(4 382)	(14 642)
Transfert de poste à poste	9 117	2 510	11 627
<b>Au 31 décembre 2013</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Note 4. Juste valeur des immeubles

<i>(en milliers d'euros)</i>	Juste Valeur hors droits	Valeur nette comptable
Au 31 décembre 2012	1 463 135	1 205 377
<b>Au 31 décembre 2013</b>	<b>1 512 863</b>	<b>1 198 051</b>

Les justes valeurs des immeubles de placement, en développement, et destinés à la vente résultent des expertises effectuées par CB Richard Ellis au 31 décembre 2013.

Au 31 décembre 2013, au terme du processus d'évaluation de la valeur décrit au paragraphe II.2.2.1.B.18. "Dépréciation d'actifs", cinq actifs destinés à être conservés avaient fait l'objet de dépréciations. Les évolutions des valeurs de ces immeubles ont donné globalement lieu à une dépréciation nette de reprise de (15 056) K€ au cours de l'année 2013.

Cette dépréciation se décompose en une reprise de provision pour 12 027 K€ au composant "Terrain", une reprise de provision de 4 224 K€ au composant "Construction", ainsi qu'une dépréciation de 31 307 K€ de l'immeuble Les Miroirs. Au 31 décembre 2013, la dépréciation totale constatée dans les comptes consolidés s'élève à 47 543 K€, dont 15 616 K€ au titre des immeubles de placements et 31 927 K€ au titre des immeubles en développement.

Les amortissements et provisions pour dépréciation des immeubles de placement et immeubles en développement s'élèvent ainsi à 163 591 K€ au 31 décembre 2013.

## Note 5. Immobilisations d'exploitation

*Variation de la valeur brute des immobilisations d'exploitation*

<i>(en milliers d'euros)</i>	Immobilisations incorporelles	Immobilisations incorporelles en cours	Immobilisations corporelles	Immobilisations d'exploitation
<b>Au 31 décembre 2011</b>	<b>1 438</b>	<b>3</b>	<b>1 143</b>	<b>2 584</b>
Acquisitions		49	171	220
Cessions			(92)	(92)
Transfert de poste à poste	52	(52)		
<b>Au 31 décembre 2012</b>	<b>1 490</b>	<b>-</b>	<b>1 222</b>	<b>2 712</b>
Acquisitions	28	16	86	130
Transfert de poste à poste	16	(16)		
<b>Au 31 décembre 2013</b>	<b>1 534</b>	<b>-</b>	<b>1 308</b>	<b>2 842</b>

*Variation des amortissements des immobilisations d'exploitation*

<i>(en milliers d'euros)</i>	Immobilisations incorporelles	Immobilisations incorporelles en cours	Immobilisations corporelles	Immobilisations d'exploitation
<b>Au 31 décembre 2011</b>	<b>618</b>	-	<b>524</b>	<b>1 142</b>
Dotations aux amortissements	410		83	493
Diminutions/cessions – Mises au rebut			(92)	(92)
<b>Au 31 décembre 2012</b>	<b>1 028</b>	-	<b>515</b>	<b>1 543</b>
Dotations aux amortissements	263		81	344
<b>Au 31 décembre 2013</b>	<b>1 291</b>	-	<b>596</b>	<b>1 887</b>

*Variation de la valeur nette des immobilisations d'exploitation*

<i>(en milliers d'euros)</i>	Immobilisations incorporelles	Immobilisations incorporelles en cours	Immobilisations corporelles	Immobilisations d'exploitation
<b>Au 31 décembre 2011</b>	<b>820</b>	<b>3</b>	<b>619</b>	<b>1 442</b>
Variation	(358)	(3)	88	(273)
<b>Au 31 décembre 2012</b>	<b>462</b>	-	<b>707</b>	<b>1 169</b>
Variation	(219)		5	(214)
<b>Au 31 décembre 2013</b>	<b>243</b>	-	<b>712</b>	<b>955</b>

Note 6. Instruments financiers dérivés

<i>(en milliers d'euros)</i>	Au 31 décembre 2013		Au 31 décembre 2012	
	Actif	Passif	Actif	Passif
Contrat de garantie de taux plafond (caps)			14	
Contrats d'échange de taux d'intérêt – part à plus d'un an				6 325
Contrats d'échange de taux d'intérêt – part à moins d'un an		6 426		13 159
<b>Juste valeur</b>		<b>6 426</b>	<b>14</b>	<b>19 484</b>
Contrat de garantie de taux plafond (caps)		10 000		10 000
Contrats d'échange de taux d'intérêt		286 200		294 600
<b>Encours notionnel</b>		<b>296 200</b>		<b>304 600</b>

*Échéances des instruments financiers dérivés*

<i>(en milliers d'euros)</i>	À moins de 3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 à 5 ans	De plus de 5 ans
Contrat de garantie de taux plafond (caps)				
Contrats d'échange de taux d'intérêt – part à plus d'un an				
Contrats d'échange de taux d'intérêt – part à moins d'un an		6 426		
<b>Juste valeur</b>		<b>6 426</b>		
Contrat de garantie de taux plafond (caps)		10 000		
Contrats d'échange de taux d'intérêt		286 200		
<b>Encours notionnel</b>		<b>296 200</b>		

Dans le cadre de la restructuration du financement, huit contrats d'échange de taux ont été contractés sur l'exercice 2007 afin de couvrir le risque de taux du groupe SIIC de Paris.

L'emprunt contracté le 20 avril 2012 pour un montant de 37 000 K€ auprès de la banque Palatine est également couvert pour partie contre le risque de taux par la mise en place d'un contrat de garantie de taux plafond à palier.

Lors de leur mise en place, il a été déterminé par un cabinet indépendant que ces instruments répondaient aux critères d'éligibilité de la comptabilité de couverture.

Au 31 décembre 2013, la juste valeur des contrats d'échange de taux d'intérêt s'élève à (6 426) K€. L'efficacité des relations de couverture a été évaluée à 100 % par un cabinet indépendant.

## Note 7. Créances clients

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2013	31/12/2012
Créances clients	32 146	39 973
Créances douteuses nettes	537	528
Créances douteuses	4 302	3 758
Provisions	(3 765)	(3 230)
<b>Total Créances clients</b>	<b>32 683</b>	<b>40 501</b>

Le montant de 4 302 K€ de provisions sur créances douteuses correspond principalement au litige avec l'ex-locataire de l'immeuble situé au 2, rue du Quatre-Septembre.

## Note 8. Autres créances à moins d'un an

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2013	31/12/2012
État (hors créances d'impôt sur les sociétés)	589	967
Avances et acomptes	2 498	3 176
Créances sur cession d'immeubles	28	
Autres créances diverses	102	118
Charges constatées d'avance	415	478
<b>Total Autres créances à moins d'un an</b>	<b>3 632</b>	<b>4 739</b>

## Note 9. Trésorerie et équivalents de trésorerie

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2013	31/12/2012
Valeurs mobilières détenues jusqu'à l'échéance		
Valeurs mobilières détenues à des fins de transactions		
Disponibilités	33 119	46 337
<b>Total Trésorerie active</b>	<b>33 119</b>	<b>46 337</b>
Découverts bancaires		
<b>Total Trésorerie et équivalents de trésorerie nets</b>	<b>33 119</b>	<b>46 337</b>

## Note 10. Emprunts et dettes financières

*Évolution des emprunts et dettes financières*

(en milliers d'euros)	Emprunts – Part non courante	Emprunts – Part courante	Dettes financières à vue < 1 an	Intérêts courus	Total Emprunts et dettes financières
<b>Au 31 décembre 2011</b>	<b>483 319</b>	<b>23 988</b>	-	<b>34</b>	<b>507 341</b>
Augmentation	34 875	2 773		59	37 707
Diminution	(8 000)	(24 993)			(32 993)
Reclassement	(12 660)	12 660			
<b>Au 31 décembre 2012</b>	<b>497 534</b>	<b>14 428</b>	-	<b>93</b>	<b>512 055</b>
Diminution		(14 428)			(14 428)
Reclassement	(14 428)	14 428			
<b>Au 31 décembre 2013</b>	<b>483 106</b>	<b>14 428</b>	-	<b>93</b>	<b>497 627</b>

*Détail de l'endettement du groupe SIIC de Paris*

Prêt/Crédit (en milliers d'euros)	Date de début	Date de fin	Intérêts Exercice 2013	Dettes Au 31 décembre 2013	% de la dette totale	Taux d'intérêt
Prêt Pool Bancaire Bankia (ex-Caja Madrid)	27/04/2007	24/04/2017	4 243	464 800	93,0 %	Euribor 1M + 0,75 %
Prêt Banque Palatine	30/05/2012	05/01/2017	1 077	35 150	7,0 %	Euribor 3M + 2,75 %
			<b>5 320</b>	<b>499 950</b>	<b>100,0 %</b>	

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 545 000 K€. Les frais d'émission d'emprunts et autres coûts de transaction de 6 300 K€ ont été portés au passif en déduction du capital emprunté.

Le 20 avril 2012, SIIC de Paris 8<sup>e</sup>, filiale absorbée par SIIC de Paris à date d'effet du 1<sup>er</sup> janvier 2012 ; a souscrit un emprunt auprès de la banque Palatine pour un montant de 37 000 K€ et a par ailleurs procédé au remboursement des emprunts contractés auprès d'EuroHypo pour un montant de 18 291 K€. Les frais d'émission de cet emprunt et autres coûts de transaction de 352 K€ ont également 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 ces bases ajustées 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 des emprunts, il a été décidé de maintenir le coût réel.

Les deux principaux covenants liés à ces emprunts 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 52,5 %. Ces deux covenants sont respectés au 31 décembre 2013.

*Échéances des emprunts et dettes financières*

(en milliers d'euros)	Valeur nette	À moins de 3 mois <sup>(1)</sup>	De 3 mois à 1 an	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans
À vue					
À terme	497 627	(83)	14 604	483 106	
<b>Durée restant à courir des emprunts (en années)</b>	<b>3,2</b>				

(1) Le groupe SIIC de Paris n'aura pas à procéder à des remboursements d'emprunt ou de dettes financières au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2014. Le montant affiché de (83 K€) correspond donc exclusivement à l'étalement des frais d'emprunts sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2014.

*Ventilation des emprunts et dettes financières par garanties <sup>(1)</sup>*

(en milliers d'euros)	Hypothèques	Promesses d'hypothèques	Non garantis	Total Emprunts
Emprunts et dettes financières			499 950	499 950

(1) 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 2 323 K€.

*Exposition des emprunts au risque de taux <sup>(1)</sup>*

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2013	31/12/2012
<b>Dettes totales brutes à taux variable</b>	<b>499 950</b>	<b>515 080</b>
Caps de taux	10 000	10 000
Swaps de taux	286 200	294 600
<b>Dettes à taux variable non couvertes</b>	<b>203 750</b>	<b>210 480</b>

(1) Sur la base du portefeuille de couverture existant, et compte tenu des conditions contractuelles au 31 décembre 2013, une hausse des taux d'intérêt de 1 % aurait un impact négatif de 3 238 K€ sur le résultat de l'exercice 2014.

Étant donné la faiblesse des taux d'intérêt réels 2013, 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 2014.

## Note II. Impôts

*Analyse du résultat fiscal*

<i>(en milliers d'euros)</i>	Exercice 2013	Exercice 2012
Résultat fiscal taxable de droit commun		
Résultat fiscal taxable au taux réduit		
Résultat fiscal exonéré	28 590	35 491
<b>Total résultat fiscal</b>	<b>28 590</b>	<b>35 491</b>

*Analyse de la charge d'impôt*

<i>(en milliers d'euros)</i>	Exercice 2013	Exercice 2012
Impôts sur les sociétés	(153)	(2 456)
Impôts différés		1 270
<b>Total (charge) produit d'impôt</b>	<b>(153)</b>	<b>(1 186)</b>

*Preuve d'impôt consolidée*

<i>(en milliers d'euros)</i>	Exercice 2013	Exercice 2012
<b>Charge d'impôt de la période</b>	<b>(153)</b>	<b>(1 186)</b>
Résultat avant impôt	14 834	47 529
Taux de l'impôt français	33,33 %	33,33 %
<b>Impôt théorique au taux ci-dessus</b>	<b>(4 944)</b>	<b>(15 841)</b>
<b>Différence à expliquer</b>	<b>4 791</b>	<b>14 655</b>
Différences permanentes	4 944	15 841
Dont résultat SIIC	4 944	15 841
Dont autres		
Contribution sociale		(54)
Redressement fiscal	(153)	(2 402)
Prélèvement 20 % sur dividendes		1 272
Divers		(2)

## Note 12. Dépôts de garantie par échéance

<i>(en milliers d'euros)</i>	Valeur nette	À moins de 6 mois	De 6 mois à 1 an	2 ans	3 ans	4 ans
Dépôts de garantie – part non courante	5 918			223	302	312
Dépôts de garantie – part courante	350	215	135			
<b>Total Dépôts de garantie</b>	<b>6 268</b>	<b>215</b>	<b>135</b>	<b>223</b>	<b>302</b>	<b>312</b>
<i>(en milliers d'euros)</i>	5 ans	6 ans	7 ans	8 ans	9 ans	10 ans et plus
Dépôts de garantie – part non courante	265	1 171	1 244	1 281	743	377
Dépôts de garantie – part courante						
<b>Total Dépôts de garantie</b>	<b>265</b>	<b>1 171</b>	<b>1 244</b>	<b>1 281</b>	<b>743</b>	<b>377</b>

## Note 13. Provisions à court terme

<i>(en milliers d'euros)</i>	Provisions pour restructuration	Provisions pour impôt	Autres provisions pour risques	Total
<b>Au 31 décembre 2011</b>	<b>27</b>	<b>4 233</b>	<b>68</b>	<b>4 328</b>
Dotations	248	1 414		1 662
Reprises utilisées	(175)	(2 770)		(2 945)
Reprises non utilisées		(1 463)		(1 463)
<b>Au 31 décembre 2012</b>	<b>100</b>	<b>1 414</b>	<b>68</b>	<b>1 582</b>
Reprises utilisées	(100)	(153)		(253)
<b>Au 31 décembre 2013</b>	<b>-</b>	<b>1 261</b>	<b>68</b>	<b>1 329</b>

Les provisions à court terme au 31 décembre 2013 correspondent principalement à une provision pour impôt, suite à la vérification de la comptabilité de l'exercice 2010 intervenue au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2012.

Au 31 décembre 2013, les sommes réclamées par l'administration fiscale s'élèvent à 1 261 K€, détaillés comme suit :

- 574 K€ au titre de l'*exit tax* versé en 2010 dans le cadre du retour de SIIC de Paris dans le régime SIIC ;

- 687 K€ au titre de la déductibilité de provisions pour dépréciation de créances.

Ces montants ont été intégralement provisionnés et les éléments de contestation de ces montants ont été adressés à l'administration fiscale.

## Note 14. Dettes fournisseurs et autres dettes

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2013	31/12/2012
Dettes fournisseurs	3 900	2 017
Dettes fournisseurs d'immobilisations	4 783	2 748
Dettes fiscales et sociales (hors dette d'impôt exigible)	3 885	3 838
Comptes de régularisation (dont loyers facturés d'avance)	16 043	19 801
Autres dettes	4 405	73
<b>Total Dettes fournisseurs et autres dettes</b>	<b>33 016</b>	<b>28 477</b>

Les autres dettes correspondent principalement aux dettes et aux dépôts de garantie vis-à-vis de locataires ayant donné leur congé et dont le départ est intervenu à la fin du 2<sup>e</sup> semestre 2013.



## Note 15. Engagements hors bilan

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2013	31/12/2012
<b>Engagements donnés</b>	<b>505 121</b>	<b>545 170</b>
Engagements de garantie en faveur d'établissements de crédit	499 950	515 080
Promesse de vente d'immeuble de placement		4 060
Engagements sur chantiers de travaux	5 171	26 030
<b>Engagements sur contrats d'instruments financiers à terme</b>	<b>296 200</b>	<b>304 600</b>
Contrats d'échange de taux d'intérêts (swaps)	286 200	294 600
Contrats de garantie de taux plafond (caps)	10 000	10 000

## Note 16. Revenus locatifs nets

<i>(en milliers d'euros)</i>	Exercice 2013	Exercice 2012
Revenus locatifs	69 604	74 051
Charges locatives non récupérées	(7 167)	(6 155)
Charges refacturées	11 838	11 331
Charges refacturables	(11 756)	(11 425)
Charges non récupérables	(7 249)	(6 061)
Autres produits/(charges) nets	14	(433)
Charge nette sur créances douteuses	(539)	(657)
Autres produits	4 493	224
Autres charges	(3 940)	
Frais de gestion	(48)	(21)
<b>Total Revenus locatifs nets</b>	<b>62 403</b>	<b>67 442</b>

## Note 17. Coûts de structure nets

<i>(en milliers d'euros)</i>	Exercice 2013	Exercice 2012
Charges de personnel	(2 216)	(1 892)
Autres charges de structure	(1 810)	(1 926)
Frais administratifs	(1 282)	(1 451)
Impôts, taxes et versements assimilés	(528)	(475)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	(344)	(493)
<b>Total Coûts de structure nets</b>	<b>(4 370)</b>	<b>(4 311)</b>

## Note 18. Autres produits et charges

<i>(en milliers d'euros)</i>	Exercice 2013	Exercice 2012
Autres produits d'exploitation	90	70
Autres charges d'exploitation	(525)	(924)
<b>Total Autres produits et charges</b>	<b>(435)</b>	<b>(854)</b>

Note 19. Coût de l'endettement net

<i>(en milliers d'euros)</i>	Exercice 2013	Exercice 2012
<b>Produits financiers</b>	<b>8</b>	<b>14</b>
Intérêts et produits assimilés (dont produits de trésorerie)	8	14
<b>Charges financières</b>	<b>(18 972)</b>	<b>(19 831)</b>
Intérêts et charges assimilées	(18 972)	(19 748)
Impôts, commissions, courtages sur cessions de titres		(83)
<b>Coût de l'endettement net</b>	<b>(18 964)</b>	<b>(19 817)</b>

Note 20. Information par zone géographique

<i>(en milliers d'euros)</i>	Exercice 2013	Paris – Centre Ouest	Paris – Hors Centre Ouest	Île-de-France (Hors Paris)	Province
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>62 403</b>	<b>34 189</b>	<b>11 867</b>	<b>16 298</b>	<b>49</b>
Revenus locatifs	69 604	35 743	13 332	20 478	51
Charges locatives non récupérées	(7 167)	(1 666)	(818)	(4 681)	(2)
Charges refacturées	11 838	4 579	4 252	3 004	3
Charges refacturables	(11 756)	(4 554)	(4 252)	(2 947)	(3)
Charges non récupérables	(7 249)	(1 691)	(818)	(4 738)	(2)
Autres produits/(charges) nets	14	160	(647)	501	
Charges nettes sur créances douteuses	(539)	127	(648)	(18)	
Autres produits	4 493	3 964	1	528	
Autres charges	(3 940)	(3 931)		(9)	
Frais de gestion	(48)	(48)			
<b>Autres produits et charges d'exploitation</b>	<b>(31 356)</b>	<b>10 911</b>	<b>(3 128)</b>	<b>(39 139)</b>	
Dotations aux amortissements des immeubles de placement	(16 300)	(7 456)	(3 128)	(5 716)	
(Dotations)/Reprises nettes aux provisions sur actifs	(15 056)	18 367		(33 423)	
<b>Résultat d'exploitation avant frais financiers et charges générales d'exploitation</b>	<b>31 047</b>	<b>45 100</b>	<b>8 739</b>	<b>(22 841)</b>	<b>49</b>

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2013	Paris – Centre Ouest	Paris – Hors centre ouest	Île-de-France (Hors Paris)	Province
<b>Répartition des principaux actifs par zone géographique</b>					
Immeubles de placement	1 043 697	556 698	175 210	311 720	69
Immeubles en développement	154 354	10 320		144 034	
Immeubles destinés à la vente					
<b>Total du patrimoine (VNC)</b>	<b>1 198 051</b>	<b>567 018</b>	<b>175 210</b>	<b>455 754</b>	<b>69</b>

Compte de résultat par zone géographique <i>(en milliers d'euros)</i>	Exercice 2012	Paris – Centre Ouest	Paris – Hors Centre Ouest	Île-de-France (hors Paris)	Province
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>67 442</b>	<b>34 426</b>	<b>11 827</b>	<b>21 139</b>	<b>50</b>
Revenus locatifs	74 051	36 910	13 044	24 047	50
Charges locatives non récupérées	(6 155)	(2 358)	(844)	(2 953)	
Charges refacturées	11 331	4 841	3 507	2 980	3
Charges refacturables	(11 425)	(4 870)	(3 521)	(3 031)	(3)
Charges non récupérables	(6 061)	(2 329)	(830)	(2 902)	
Autres produits/(charges) nets	(433)	(105)	(373)	45	
Charges nettes sur créances douteuses	(657)	(268)	(373)	(16)	
Autres produits	224	163		61	
Autres charges					
Frais de gestion	(21)	(21)			
<b>Autres produits et charges d'exploitation</b>	<b>(6 777)</b>	<b>(603)</b>	<b>(3 276)</b>	<b>(2 898)</b>	
Dotations aux amortissements des immeubles de placement	(16 176)	(7 314)	(3 276)	(5 586)	
(Dotations)/Reprises nettes aux provisions sur actifs	9 399	6 711		2 688	
<b>Résultat d'exploitation avant frais financiers et charges générales d'exploitation</b>	<b>60 665</b>	<b>33 823</b>	<b>8 551</b>	<b>18 241</b>	<b>50</b>

Répartition des principaux actifs par zone géographique <i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2012	Paris – Centre Ouest	Paris – Hors centre ouest	Île-de-France (hors Paris)	Province
Immeubles de placement	1 046 065	549 320	178 338	318 338	69
Immeubles en développement	156 338	8 698		147 640	
Immeubles destinés à la vente	2 974			2 974	
<b>Total du patrimoine (VNC)</b>	<b>1 205 377</b>	<b>558 018</b>	<b>178 338</b>	<b>468 952</b>	<b>69</b>

L'information par segment opérationnel n'est pas pertinente, le patrimoine étant constitué à 97 % de bureaux.

## II.3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

### PricewaterhouseCoopers Audit

Crystal Park – 63, rue de Villiers  
92208 Neuilly sur Seine Cedex

### Saint Honoré SEREG

140, rue du Faubourg Saint Honoré  
75008 Paris

#### Exercice clos le 31 décembre 2013

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 2013, 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

Comme indiqué dans la Note B.23 des comptes consolidés, les estimations comptables relatives à l'évaluation des immeubles dans les états financiers au 31 décembre 2013 ont été réalisées dans un contexte rendant difficile l'appréhension des perspectives de marché pour certains actifs en fonction de leur localisation géographique. C'est dans ce contexte incertain que conformément aux dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce, nous avons procédé à nos propres appréciations que nous portons à votre connaissance :

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 présentées notamment aux paragraphes I.2.2.1.B.18 et I 2.3 Notes 1 à 4 est appropriée.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

#### III. Vérification spécifique

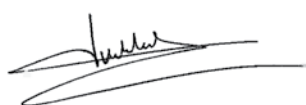
Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations données dans le rapport sur la gestion du Groupe.

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 24 février 2014

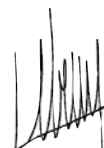
Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit



Benoît Audibert

Saint-Honoré Sereg



Denis Van Strien

## III. COMPTES SOCIAUX

### III.1. COMPTES ANNUELS DE LA SOCIÉTÉ SIIC DE PARIS

#### III.1.1. Bilan

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2013	31/12/2012
<b>Actif immobilisé</b>	<b>1 145 441</b>	<b>1 142 935</b>
<b>Immobilisations d'exploitation</b>	<b>956</b>	<b>1 169</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>1 144 485</b>	<b>1 141 766</b>
Immobilisations de location simple	1 144 485	1 141 766
Immobilisations	1 027 408	1 025 988
Immobilisations en cours	86 255	86 270
Parts et prêts dans des SCI	23 938	23 938
Comptes Courants SCI	6 884	5 569
Immobilisations financières		
Titres de participation		
Autres immobilisations financières		
<b>Actif circulant</b>	<b>52 386</b>	<b>77 499</b>
<b>Avances et acomptes</b>	<b>2 484</b>	<b>3 164</b>
<b>Créances d'exploitation</b>	<b>16 958</b>	<b>26 377</b>
Créances de location simple	16 117	23 281
Créances de location simple	15 648	22 753
Créances douteuses	469	528
Débiteurs divers	842	3 096
État	328	891
Autres créances diverses	514	2 205
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités	29 809	44 075
Actions propres	379	388
Charges constatées d'avance	430	493
Charges à répartir sur plusieurs exercices	2 325	3 001
<b>Total actif</b>	<b>1 197 828</b>	<b>1 220 434</b>

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2013</b>	31/12/2012
<b>Fonds propres (y compris résultat)</b>	<b>659 886</b>	<b>665 904</b>
Capital	68 955	68 955
Primes d'émission, de fusion, d'apport	424 163	424 163
<b>Réserves</b>	<b>119 502</b>	<b>117 778</b>
Réserve légale	6 896	5 172
Réserves réglementées	797	797
Réserves générales	111 809	111 809
Report à nouveau	22 658	12 907
<b>Sous-total Fonds propres hors résultat</b>	<b>635 278</b>	<b>623 803</b>
Acompte sur dividendes		
Résultat de l'exercice en cours	24 608	42 101
Amortissements dérogatoires		
<b>Provisions pour risques et charges</b>	<b>4</b>	<b>3</b>
Provisions réglementées	4	3
<b>Provisions pour risques et charges</b>	<b>1 423</b>	<b>1 582</b>
Provisions pour risques	68	68
Provisions pour charges	1 356	1 514
<b>Dettes et comptes de régularisation</b>	<b>536 514</b>	<b>552 946</b>
Dettes	520 851	533 606
Emprunts et dettes financières	500 043	515 174
Dépôts de garantie	6 196	9 879
Dettes fournisseurs	2 030	2 051
Dettes sur immobilisations	4 547	2 708
Dettes fiscales et sociales	3 618	3 741
Dettes d' <i>exit tax</i>		
Autres dettes	4 376	53
Comptes courants	39	
Dettes avec entreprises liées		
Comptes de régularisation	15 663	19 339
Produits constatés d'avance	15 663	19 339
<b>Total passif</b>	<b>1 197 828</b>	<b>1 220 434</b>



## III.1.2. Compte de résultat

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2013</b>	31/12/2012
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>101 525</b>	<b>92 918</b>
<b>Produits sur opérations de location simple</b>	<b>101 416</b>	<b>92 816</b>
Loyers nets	66 660	69 272
Charges refacturées	11 120	10 889
Résultats bénéficiaires des SCI	984	2 059
Autres produits	482	220
Reprises de provisions sur actif	21 156	10 157
Reprises de provisions sur créances	1 016	220
Autres reprises de provisions pour risques et charges		27
Autres produits d'exploitation	108	74
Autres produits	108	74
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>74 761</b>	<b>44 034</b>
<b>Charges sur opérations de location simple</b>	<b>69 126</b>	<b>38 184</b>
Charges refacturables	11 362	10 972
Charges non refacturables	5 425	5 133
Résultats déficitaires des SCI	39	-
Autres charges	2 855	1 347
Charges sur créances douteuses	1 204	678
Dotations aux amortissements et provisions	48 241	20 054
<b>Autres dotations de provisions pour risques et charges</b>		<b>248</b>
<b>Charges générales d'exploitation</b>	<b>5 634</b>	<b>5 602</b>
Frais de personnel	2 024	1 718
Autres frais administratifs	1 478	1 588
Impôts, taxes et versements assimilés	537	483
Dotations aux amortissements et provisions	1 073	1 204
<i>Management fees</i> versés	363	488
Autres charges d'exploitation	159	122
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>26 764</b>	<b>48 883</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>135</b>	<b>3 572</b>
Intérêts & produits assimilés	32	40
Produits nets sur cessions de VMP	103	203
Autres produits financiers		3 330
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>18 478</b>	<b>19 506</b>
Intérêts & charges assimilées	5 375	6 631
Intérêts et charges sur instruments financiers (swaps et caps)	13 099	12 762
Charges nettes sur cession de titres	5	19
Autres charges financières		94
<b>Résultat financier</b>	<b>(18 343)</b>	<b>(15 933)</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>22 778</b>	<b>27 933</b>
Produits de cessions d'immeubles de placement	22 200	23 700
Autres produits exceptionnels	425	
Reprise de provisions exceptionnelles	153	4 233
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>6 438</b>	<b>16 327</b>
Dotations aux provisions pour risques fiscaux		1 414
Charges sur cessions d'immeubles de placement	6 436	14 597
Autres charges exceptionnelles	1	316
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>16 341</b>	<b>11 607</b>
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>24 761</b>	<b>44 557</b>
Impôt sur les bénéfices	153	2 456
<b>Résultat net de la période</b>	<b>24 608</b>	<b>42 101</b>

## III.2. NOTES ET ANNEXES AUX COMPTES SOCIAUX

### III.2.1. Règles et méthodes comptables

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 2013. Celle-ci fait partie intégrante des comptes arrêtés par le Conseil d'administration.

À la clôture de l'exercice, le capital social de SIIC de Paris est constitué de 43 096 988 actions de 1,60 € de nominal, soit un montant entièrement libéré de 68 955 180,80 €.

Le bilan et le compte de résultat se caractérisent par les données suivantes :

■ total du bilan	1 197 828 K€ ;
■ chiffre d'affaires	79 245 K€ ;
■ résultat net comptable	24 608 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 au 24, Place Vendôme à Paris.

La Société a 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 d'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 2013.

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 2013.

#### III.2.1.1.A. Faits significatifs de l'exercice

##### III.2.1.1.A.1. Distribution de dividendes

L'Assemblée générale des actionnaires de la société SIIC de Paris SA du 29 mai 2013, a approuvé la proposition du Conseil d'administration du 13 février 2013 et a décidé du versement d'un dividende au titre de l'exercice 2012 de 0,71 € par action, soit 30 599 K€ mis en paiement le 16 juillet 2013.

Par ailleurs, le Conseil d'administration du 18 juillet 2012 avait décidé le versement d'un acompte sur dividende de 0,14 € par action sur la base du résultat au 30 juin 2012, soit 6 034 K€. L'acompte sur dividende a été mis en paiement le 27 juillet 2012.

Le dividende total versé aux actionnaires au titre de résultats de l'exercice 2012 pour le groupe SIIC de Paris s'élève à 36 633 K€.

##### III.2.1.1.A.2. Cessions d'immeubles intervenues en 2013

SIIC de Paris a procédé, au cours de l'exercice 2013, à la cession de deux actifs non stratégiques :

- Le 9 janvier 2013, un immeuble de bureaux indépendant situé au 191 avenue du Général-Leclerc à Viroflay (78220) a été cédé. Le montant s'élève à 4 060 K€ et la plus-value de cession réalisée à 1 136 K€.
- Le 18 juin 2013, SIIC de Paris a cédé le 6<sup>e</sup> étage de l'immeuble détenu en copropriété au 4-10, avenue de la Grande-Armée à Paris 17<sup>e</sup>. Le montant s'établit à 17 800 K€. La plus-value ainsi générée s'élève à 14 606 K€.

##### III.2.1.1.A.3. 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. La livraison devrait intervenir au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2014.

##### III.2.1.1.A.4. Opération de développement 163 Malesherbes

Le projet de restructuration de l'immeuble situé au 163, boulevard Malesherbes est en cours. Au 31 décembre 2013, les travaux de curage et de désamiantage sont d'ores et déjà finalisés et la livraison du projet est prévue pour le 4<sup>e</sup> trimestre 2014.

##### III.2.1.1.A.5. Opération de rénovation des immeubles

Les travaux de rénovation engagés en 2012 sur l'immeuble situé au 73, rue d'Anjou ont été finalisés au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2013.

Les travaux de rénovation engagés en 2012 sur l'immeuble sis au 36, rue de Liège dans le huitième arrondissement de Paris seront finalisés dans le courant du 1<sup>er</sup> trimestre 2014.

#### III.2.1.1.B. Règles et méthodes comptables

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

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

- continuité de l'exploitation ;
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;

- indépendance des exercices ;
- non-compensation des actifs et passifs du bilan ainsi que des charges et produits du compte de résultat.

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

Les comptes annuels sont présentés en milliers d'euros.

### III.2.1.1.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 trois ans pour le matériel informatique, cinq ans pour le matériel de transport, neuf 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.

### III.2.1.1.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*

Conformément au règlement CRC 2002-10, une dépréciation est comptabilisée dès lors que la valeur comptable d'un actif est supérieure à sa valeur actuelle.

#### *Principe*

Dans ce cadre, le règlement CRC 2002-10 impose de vérifier s'il existe un indice montrant qu'un actif a pu perdre de sa valeur.

À chaque arrêté, la Direction financière apprécie pour chacun des actifs s'il existe un indice de perte de valeur en comparant sa juste valeur déterminée par un expert indépendant, à la valeur nette comptable. La juste valeur est estimée, selon la méthode de capitalisation des revenus pour les immeubles de placement et selon la méthode DCF pour les immeubles en développement.

Dès lors qu'un indice de perte de valeur est détecté sur la sur la base de l'expertise, l'évaluateur indépendant mène une analyse complémentaire sur la base d'un modèle DCF (*Discounted cash-flow*) décrit ci-dessous.

Lorsque la valeur DCF est inférieure à la valeur nette comptable, une provision pour dépréciation est alors constatée sur cette base.

L'estimation des immeubles est réalisée pour certains d'entre eux dans un contexte rendant difficile l'appréhension des perspectives de marché selon leur localisation géographique. Elles prennent en compte l'anticipation d'événements futurs jugés raisonnables, tels que les perspectives de commercialisation ou de recommercialisation des actifs ainsi que les conditions locatives attendues, au vu des circonstances.

### Définition des méthodes

#### *Méthode par capitalisation du revenu net (Hardcore Capitalization)*

Cette méthode consiste en la capitalisation d'un revenu effectif ou potentiel, sur la base d'un taux de rendement attendu par un investisseur pour des actifs similaires. Le revenu peut être déterminé sur la base du loyer net hors taxes et charges locatives, ou sur la base de la valeur locative de marché.

#### *Méthode d'actualisation des flux futurs (Discounted Cash-Flow)*

Cette méthode consiste à actualiser les flux financiers futurs générés par l'actif, y compris la revente supposée au terme d'une durée de détention définie. Ces flux financiers correspondent à l'ensemble des flux financiers générés par l'actif, diminués des dépenses non re-facturables liées à cet actif.

### III.2.1.1.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.

### III.2.1.1.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.

### III.2.1.1.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.

### III.2.1.1.B.6. Engagement sociaux

#### *Engagement en matière d'indemnités de départ à la retraite*

Les engagements au titre des indemnités de départ à la retraite sont évalués par des experts indépendants selon la méthode actuarielle et comptabilisés dans les comptes sociaux selon la méthode préférentielle conforme au plan comptable général.

La méthode retenue dans le cadre de cette évaluation est celle des unités de crédit projetées (ou méthode du prorata des droits au terme). Cette méthode est conforme à la recommandation 2003 R-01 du CNC. La résultante de l'application de cette méthode correspond à la notion de dette actuarielle.

Cette méthode consiste à :

- évaluer les flux futurs probables en se basant sur les hypothèses d'évolution des rémunérations, les droits exigibles au moment du départ à la retraite et les probabilités de présence dans l'entreprise ;
- actualiser ces flux à la date d'évaluation afin d'obtenir la valeur actuelle probable des flux futurs (VAP) ;
- proratiser la valeur actuelle probable des flux futurs afin d'obtenir la dette actuarielle (valeur actualisée de l'obligation).

Le calcul est effectué salariable par salariable. L'engagement total de l'entreprise correspond à la somme des engagements individuels.

### III.2.1.1.C. Fiscalité

#### III.2.1.1.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 95 % pour les opérations liées à la location des actifs, à 60 % 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.

### III.2.1.1.D. Notes sur le bilan – Actif

#### III.2.1.1.D.1. Immobilisations corporelles

##### Immobilisations d'exploitation

Les immobilisations d'exploitation ou immobilisations propres sont constituées des agencements immobiliers, du matériel de bureau, des matériels informatiques et du mobilier, utilisés dans le cadre de l'exercice des activités de la société. Le montant brut au 31 décembre 2013 s'élève à 2 843 K€. Les principales variations de l'exercice s'expliquent par la mise en œuvre de progiciels de gestion ainsi que des travaux d'aménagement dans les bureaux.

##### Évolution des immobilisations d'exploitation – amortissements et provisions

Évolution des Immobilisations brutes (en euros)	31/12/2012	Travaux immobilisés	Acquisition	Mises au rebut	Cessions/ Diminutions	Virement de compte à compte	31/12/2013
Immobilisation d'exploitation	2 712 574		113 994			16 357	2 842 925
Travaux immobilisés	-						-
Immobilisation en cours	-	16 357				[16 357]	-
<b>Total</b>	<b>2 712 574</b>	<b>16 357</b>	<b>113 994</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 842 925</b>

##### Évolution des immobilisations amortissements et provisions

(en euros)	31/12/2012	Dotation	Reprise	Mises au rebut	Cessions/ Diminutions	Virement de compte à compte	31/12/2013
Amortissements	1 543 584	343 467		-			1 887 051
<b>Total</b>	<b>1 543 584</b>	<b>343 467</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 887 051</b>

##### Immobilisations d'exploitation

(en euros)	31/12/2013	31/12/2012
Immobilisations incorporelles	243 470	462 192
Immobilisations corporelles	712 404	706 798
<b>Total</b>	<b>955 874</b>	<b>1 168 990</b>

##### 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 1 317 462 K€.

Les mouvements significatifs résultent des opérations décrites dans le paragraphe des "Faits significatifs de l'exercice" : cessions des immeubles situés au 191 avenue Général Leclerc à Viroflay et du 6<sup>e</sup> étage du 4-10 avenue de la Grande-Armée à Paris dans le 17<sup>e</sup> arrondissement de Paris. Il est à noter que la principale augmentation du poste

immobilisations en cours porte sur le projet de rénovation de l'immeuble Les Miroirs, le montant de l'investissement sur la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2013 s'élève à 27 701 K€.

Au cours de l'exercice 2013, parmi les immeubles pour lesquels un indice de perte de valeur avait été détecté, trois immeubles ont vu leur valeur recouvrable augmenter et deux l'ont vu diminuer. Une dotation aux provisions pour dépréciation de 34 012 K€ a été constatée dans les comptes ainsi qu'une reprise de provisions pour dépréciation d'actifs de 21 745 K€. Au 31 décembre 2013, la dépréciation totale constatée dans les comptes annuels s'élève à 48 919 K€.

Pour les trois immeubles situés à La Défense, le processus de valorisation tel que décrit au paragraphe II.2.2.1.B.18. "Dépréciation d'actifs", dans les comptes consolidés, s'appuie sur une double expertise réalisée au 31 décembre 2013 par des experts indépendants.

*Évolution des immobilisations de location simple – amortissements et provisions*

Évolution des Immobilisations brutes <i>(en euros)</i>								Virements de compte à compte	31/12/2013
	31/12/2012	Travaux immobilisés	Acquisitions	Apport/ Fusion	Mises au rebut	Cessions/ Diminutions			
Parts dans les SCI	23 938 437								23 938 437
Prêts aux SCI	5 569 047		4 153 502			(2 878 509)			6 844 040
Terrains	608 623 600					(2 048 822)			606 574 778
Constructions	568 886 579		1 595 291			(10 327 336)	1 767 951		561 922 485
Immobilisations en cours	86 890 347	33 059 583					(1 767 951)		118 181 979
<b>Total</b>	<b>1 293 908 010</b>	<b>33 059 583</b>	<b>5 748 793</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(15 254 667)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 317 461 719</b>
Évolution des amortissements et provisions								Virement de compte à compte	31/12/2013
	31/12/2012	Dotation	Reprise	Apport/ Fusion	Mises au rebut	Cessions/ Diminutions			
Immobilisations	115 489 602	14 818 264				(6 210 839)			124 097 027
Dépréciations sur actifs	36 652 361	34 011 636	(21 745 183)						48 918 814
<b>Total</b>	<b>152 141 964</b>	<b>48 829 900</b>	<b>(21 745 183)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(6 210 839)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>173 015 842</b>

NB : pour information, la valorisation établie sur la base des expertises indépendantes produites par CBRE conduit à considérer une valeur hors droits des valeurs d'inventaire. S'agissant de la détermination des dépréciations d'actifs, elles ont été établies sur la base des valeurs d'utilité ainsi que cela a été expliqué aux pages 4 et 5 des annexes.

*Détail de l'évolution des parts et prêts aux SCI*

Détail de l'évolution des parts et prêts aux SCI <i>(en euros)</i>				Virement de compte à compte	31/12/2013
	31/12/2012	Augmentation	Diminution		
<b>SCI Vendôme Casanova</b>	<b>12 917 987</b>	<b>3 193 418</b>	<b>(1 866 296)</b>	<b>-</b>	<b>14 245 109</b>
Titres de participation	8 384 570				8 384 570
Compte courant	3 510 000	3 170 000	(1 803 416)	1 023 416	5 900 000
Résultat	1 023 416		(39 462)	(1 023 416)	(39 462)
Intérêts des comptes courants	-	23 418	(23 418)		-
<b>SCI 36 Rue de Naples</b>	<b>16 589 371</b>	<b>983 502</b>	<b>(1 035 631)</b>	<b>-</b>	<b>16 537 242</b>
Titres de participation	15 553 740				15 553 740
Compte courant	-		(1 035 631)	1 035 631	-
Résultat	1 035 631	983 502		(1 035 631)	983 502
<b>Total</b>	<b>29 507 357</b>	<b>4 176 920</b>	<b>(2 901 927)</b>	<b>-</b>	<b>30 782 351</b>

**III.2.1.1.D.2. Immobilisations financières**

Au 31 décembre 2013, SIIC de Paris ne détient pas d'immobilisations financières.

*Placements et participations*

<i>(en euros)</i>	Sociétés cotées			Sociétés non cotées	
	Montants bruts	Provisions	Valeur de marché	Montants bruts	Provisions
<b>Titres à revenus variables</b>					
Titres de participation	-	-	-	-	-
Titres de placement	-	-	-	-	-
Actions propres	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



*Mouvements sur les participations et autres titres détenus à long terme*

	31/12/2012	Augmentations ou transferts	Cessions	Fusion	31/12/2013
Actions	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-

**III.2.1.1.D.3. Créances – Avances et acomptes**

Toutes les créances ont une échéance inférieure à 3 mois, à l'exception notable des avances et acompte sur les travaux les plus importants effectués sur les immeubles.

*Créances de location simple*

Les créances clients pour 15 648 K€ concernent essentiellement les loyers du 1<sup>er</sup> trimestre 2014.

Le montant brut de créances douteuses de 3 885 K€ constaté en fin d'exercice établit le taux d'impayés de l'exercice à 4,39 %. Ce montant est provisionné à hauteur de 3 416 K€ soit l'équivalent du montant hors taxes de ces créances. Au 31 décembre 2012, le taux d'impayés s'établissait à 4,03 %. 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 Quatre-Septembre ; cette provision n'a pas évolué en 2013.

*Immobilisations de location simple*

(en euros)	31/12/2013	31/12/2012
<b>Immobilisations de location simple au travers de SCI</b>	<b>30 821 939</b>	<b>29 507 484</b>
Parts dans des SCI	23 938 437	23 938 437
Résultat bénéficiaire	983 502	2 059 047
Prêts aux SCI	5 900 000	3 510 000
<b>Immobilisations de location simple</b>	<b>1 129 780 170</b>	<b>1 135 539 620</b>
Immobilisations en location	1 027 408 281	1 025 988 166
Immobilisations en cours	86 255 117	86 270 395
Créances de location simple	15 647 853	22 753 182
Créances douteuses	468 919	527 878
<b>Total</b>	<b>1 160 602 110</b>	<b>1 165 047 104</b>

Remarque : le patrimoine a fait l'objet d'une expertise indépendante au 31/12/2013, la valeur estimative (droits inclus) s'établit à 1 596 494 K€.

*Autres créances*

Les créances sur l'État d'un montant de 328 K€, concernent intégralement la TVA.

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 2 484 K€, sont essentiellement constitués des avances sur marchés de travaux consenties aux prestataires et aux gestionnaires techniques des immeubles sous mandat. Lesdits travaux figuraient au plan pluriannuel voté en début d'exercice et concernent essentiellement les mises à niveau et l'entretien général des installations techniques, ainsi que les rénovations des locaux lors des départs de locataires.

*Évolution des autres créances*

(en euros)	31/12/2013	31/12/2012
<b>Avances et acomptes</b>	<b>2 483 953</b>	<b>3 164 208</b>
Acomptes versés sur opérations d'immeubles de placement	2 424 666	3 129 299
Autres avances	59 287	34 909
<b>Autres Créances d'exploitation</b>	<b>819 174</b>	<b>3 096 178</b>
État (IS – TVA)	327 941	891 416
Dépôts et fonds de roulement	116 122	117 521
Autres créances diverses	375 112	2 087 241
<b>Total</b>	<b>3 303 127</b>	<b>6 260 386</b>

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

#### III.2.1.1.D.4. Valeurs mobilières de placement

Au 31 décembre 2013, SIIC de Paris a procédé à la cession de l'intégralité des VMP détenues en portefeuille afin d'en externaliser la plus-value. Ainsi, la plus-value enregistrée sur les VMP au titre de l'exercice s'élève à 103 K€.

#### III.2.1.1.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.

Au 31 décembre 2013, les moyens alloués au contrat de liquidité s'élèvent à 23 903 titres et 443 K€ de trésorerie.

#### III.2.1.1.D.6. Charges à répartir sur plusieurs exercices

Les charges à répartir sont constituées exclusivement de frais d'émission d'emprunts pour un montant brut de 6 347 K€.

Le principal emprunt étant le prêt de 545 M€ consenti par un pool bancaire dont Bankia est le chef de file. L'amortissement des frais d'émission d'emprunt est calculé sur la durée totale du prêt, soit dix ans, et s'élève à 3 900 K€ en fin d'exercice.

Les frais d'émission d'emprunt concernant l'emprunt de 37 M€ consenti par la banque Palatine en 2012, s'élèvent à 352 K€ et sont amortis sur la durée du prêt qui a pour échéance finale le 5 janvier 2017. Au 31 décembre 2013 l'amortissement correspondant s'élève à 121 K€.

### III.2.1.1.E. Notes sur le bilan – Passif

#### III.2.1.1.E.1. Capital social – Capitaux propres

##### Évolution des capitaux propres

(en euros)	Capital	Primes d'émission, de fusion, d'apport	Réserves légales	Autres réserves	Report à nouveau	Résultat de l'exercice	Total Capitaux propres
Au 31 décembre 2012	68 955 181	424 163 394	5 171 511	112 606 045	12 906 970	42 100 802	665 903 905
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-
Affectation de résultat	-	-	1 724 007	-	40 376 796	(42 100 802)	-
Distribution de dividendes	-	-	-	-	(30 584 447)	-	(30 584 447)
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	-	24 607 796	24 607 796
Acompte sur dividendes	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	(41 102)	-	(41 102)
Au 31 décembre 2013	68 955 181	424 163 394	6 895 518	112 606 045	22 658 217	24 607 796	659 886 151

##### Capital social

Le capital social est composé de 43 096 988 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

La situation nette à la clôture s'établit à 659 886 K€ contre 665 904 K€ à l'ouverture.

L'Assemblée générale des actionnaires du 29 mai 2013, a approuvé la proposition du Conseil d'administration du 13 février 2013 et a décidé du versement d'un dividende au titre de l'exercice 2012 de 0,71 € par action, soit 30 599 K€ mis en paiement le 16 juillet 2013.

Les autres variations du report à nouveau, pour un montant de 41 K€, correspondent à l'impact de l'application au 31 janvier 2013 de la méthode préférentielle sur l'engagement en matière d'indemnité de départ à la retraite.

#### III.2.1.1.E.2. Provisions pour risques et charges

La provision existante au 31 décembre 2013 correspond principalement à une provision pour impôt constituée au cours de l'exercice 2012 suite à la vérification de la comptabilité de l'exercice 2010 intervenue au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2012.

La notification de l'administration fiscale, reçue en juin 2012, fait état de sommes dues pour un montant total de 1 414 K€ composées de : 574 K€ au titre de l'exit tax versé en 2010 dans le cadre du retour de SIIC de Paris dans le régime SIIC, 720 K€ au titre de la déductibilité de provisions pour dépréciation de créances litigieuses et 120 K€ au titre de la déductibilité de charges sur exercices antérieurs.

Ce montant a été intégralement provisionné sur l'exercice 2012, les éléments de contestation ont été adressés à l'administration fiscale. En 2013, une partie du redressement a été acceptée et le montant correspondant a été payé, ce montant correspond à la déductibilité de charges sur exercices antérieurs et une partie de la dépréciation de créances litigieuses, pour un total de 153 K€. Le solde de la provision au 31 décembre 2013, s'élève à 1 261 K€.

*Provisions pour risques et charges*

(en euros)	31/12/2012	Dotations		Reprises		31/12/2013
		Transferts		Utilisées	Non utilisées	
Provisions pour pénalités et amendes fiscales	1 414 199			(153 381)		1 260 818
Provision restructuration	100 000			(100 000)		
Provision immeubles éviction	67 531					67 531
<b>Total</b>	<b>1 581 730</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(253 381)</b>	<b>-</b>	<b>1 328 349</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.

## III.2.1.1.E.3. Emprunts et autres dettes

*Échéances des dettes sur établissements de crédit*

(en euros)	Montant au 31/12/2013	À moins de 3 mois	De 3 mois à 1 an	de 1 à 5 ans	À plus de 5 ans
À terme	500 043 108	93 108	15 130 000	484 820 000	-
<b>Total</b>	<b>500 043 108</b>	<b>93 108</b>	<b>15 130 000</b>	<b>484 820 000</b>	<b>-</b>

La dette concerne le prêt long terme de 545 M€ consenti par Bankia. En 2013, 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 464 800 K€ au 31 décembre 2013.

L'emprunt contracté par SIIC de Paris 8<sup>e</sup> avec la Banque Palatine, avant la fusion-absorption par SIIC de Paris en juin 2012, souscrit pour un montant de 37 000 K€, a été amorti pour un montant de 1 850 K€, le solde s'élève à 35 150 K€.

*Dettes diverses*

(en euros)	31/12/2013	
	Part à moins de 1 an	Part à plus de 1 an
<b>Autres dettes</b>	<b>4 376 484</b>	<b>-</b>
Jetons de présence	53 000	
Divers	4 323 484	
<b>Dettes fiscales et sociales</b>	<b>3 618 405</b>	<b>-</b>
Dettes sociales	664 610	
TVA	2 786 752	
IS	-	
Divers	167 043	

La dette fiscale de 3 618 K€ correspond principalement à la TVA sur les loyers du 1<sup>er</sup> trimestre 2014 pour un montant de 2 787 K€ et aux dettes sociales pour un total de 665 K€.

Le montant des dépôts de garantie reçus au titre des locations simples est de 6 196 K€.

*Dépôts de garantie par échéance*

(en euros)	Valeur nette	À moins de 1 an	de 1 à 5 ans	À plus de 5 ans
Dépôt de garantie	6 196 270	304 418	1 251 828	4 640 024
<b>Total</b>	<b>6 196 270</b>	<b>304 418</b>	<b>1 251 828</b>	<b>4 640 024</b>

À l'exception des emprunts, des dettes financières et des dépôts de garantie, toutes les autres dettes ont une échéance inférieure à 1 an.

### III.2.1.1.E.4. Produits constatés d'avance

Les produits constatés d'avance de 15 663 K€ présentés en Note 6, sont constitués exclusivement de loyers facturés en 2013 au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2014.

#### Produits constatés d'avance

(en euros)	Location simple
Loyers afférents au 1 <sup>er</sup> trimestre 2014	15 663 421
<b>Total</b>	<b>15 663 421</b>

### III.2.1.1.F. Notes sur le compte de résultat

#### III.2.1.1.F.1. Chiffre d'affaires et résultat d'exploitation

Le chiffre d'affaires de 79 245 K€ est constitué essentiellement des loyers et des provisions sur charges sur opérations de location simple. Il est à comparer au montant de 82 440 K€ de chiffre d'affaires constaté en 2012. Il en résulte une baisse de l'ordre de 3,88 %, due principalement à la vacance partielle de la tour Coface à partir du second semestre 2013.

Les charges sur opérations de location simple, hors dotation aux amortissements et aux provisions pour dépréciation, sont en hausse de 12,77 % sur l'exercice. Cette hausse est principalement due à l'augmentation des charges refacturables et aux honoraires et frais de commercialisation relatifs aux baux signés et renégociés sur la période.

#### Produits et charges sur opérations de location simple

(en euros)	31/12/2013	31/12/2012
<b>Produits sur opérations de location simple</b>	<b>101 416 314</b>	<b>92 816 238</b>
Loyers	66 659 825	69 271 639
Charges refacturées	11 119 666	10 889 187
Résultat bénéficiaire des SCI	983 502	2 059 047
Autres produits	481 559	219 956
Reprises de provisions sur créances douteuses	1 015 640	219 880
Reprises de provisions sur actifs	21 156 121	10 156 529
<b>Charges sur opérations de location simple</b>	<b>69 135 199</b>	<b>38 192 667</b>
Dotations aux amortissements et provisions	48 240 838	20 053 539
dont dotations aux amortissements des immobilisations	14 818 264	15 076 609
dont dépréciations des immobilisations	33 422 574	4 976 930
Charges sur créances douteuses	1 203 661	678 440
Charges refacturables	11 361 651	10 972 440
Charges non récupérables et autres charges	5 425 393	5 132 601
Résultats déficitaires des SCI	39 462	-
Autres charges	2 864 194	1 355 647
dont travaux non refacturables	353 477	4 901
dont honoraires de commercialisation	1 042 103	246 109
dont honoraires sur immeubles non refacturables	752 358	679 217
dont autres charges de locations simples	716 256	425 420

Les coûts de structure connaissent une diminution de (3,88 %) par rapport au 31 décembre 2012. Cette baisse s'explique d'une part, par la fin d'amortissement de logiciels informatiques et d'autre part, par l'absence dans l'année de dotations aux provisions pour restructuration. La baisse

est compensée par l'augmentation des taxes, notamment la CVAE et l'augmentation de frais de personnel suite à l'entrée dans les effectifs de SIIC de Paris du dirigeant de la Société.

### Produits et charges générales d'exploitation

(en euros)	31/12/2013	31/12/2012
<b>Autres produits d'exploitation</b>	<b>208 205</b>	<b>249 347</b>
Divers	108 205	74 264
Reprises des provisions pour risques, charges	100 000	175 083
<b>Frais de personnel</b>	<b>2 215 862</b>	<b>1 865 815</b>
Salaires	1 423 306	1 194 738
Charges sociales	738 721	671 077
Dotations aux provisions pour retraite	53 835	-
<b>Autres frais administratifs</b>	<b>1 967 557</b>	<b>2 062 223</b>
Impôts et taxes	527 631	474 441
Services extérieurs	1 439 926	1 587 782
<b>Autres – Divers</b>	<b>1 541 956</b>	<b>2 061 474</b>
Dotations aux amortissements et provisions	1 019 658	1 451 823
Autres charges d'exploitation	522 298	609 651

#### III.2.1.1.F.2. Résultat financier

Suite à la fusion-absorption de SIIC de Paris 8<sup>e</sup> par SIIC de Paris, intervenue en 2012, SIIC de Paris avait constaté un boni de fusion pour un montant de 3 330 K€ en autres produits financiers. Cet événement explique la baisse du résultat financier en 2013 par rapport à 2012.

Les produits financiers de l'exercice sont constitués pour l'essentiel des produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement.

La dette de SIIC de Paris est totalement contractée à taux variable, et couverte partiellement par des contrats de couverture, limitant de ce fait la variation de la charge d'intérêts sur l'exercice 2013.

### Produits et charges financières

(en euros)	31/12/2013	31/12/2012
<b>Intérêts et produits assimilés</b>	<b>135 014</b>	<b>3 572 460</b>
Opérations avec les établissements de crédit à vue	8 180	11 947
Opérations avec les entreprises liées	24 005	26 430
Produits nets sur cessions de VMP	102 829	202 573
Autres produits financiers	-	3 331 509
<b>Intérêts et charges assimilées</b>	<b>18 478 491</b>	<b>19 505 778</b>
Intérêts et charges assimilées	5 374 632	6 630 683
Intérêts et charges sur instruments financiers (swaps et caps)	13 099 081	12 762 054
Charges nettes sur cession de titres	4 777	18 903
Autres charges financières	-	94 138
<b>Résultat financier</b>	<b>(18 343 477)</b>	<b>(15 933 319)</b>

### III.2.1.1.F.3. Résultat exceptionnel

Comme décrit au paragraphe A-4 des faits significatifs de l'exercice, les produits et charges exceptionnels sont presque exclusivement composés des montants liés aux cessions d'immeubles.

<i>Résultat exceptionnel</i>		
<i>(en euros)</i>	31/12/2013	31/12/2012
<b>Plus-value de cession sur immeuble de placement</b>	<b>15 763 581</b>	<b>9 103 186</b>
Produits des cessions d'immeubles	22 200 000	23 700 000
VNC des immeubles cédés	(6 165 319)	(14 256 814)
Honoraires sur vente d'immeubles	(271 100)	(340 000)
<b>Plus-value de cession sur titres de participation</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Reprise de provision pour risques et charges</b>	<b>153 381</b>	<b>4 233 083</b>
<b>Dotations aux provisions pour risques fiscaux</b>		<b>(1 414 199)</b>
<b>Divers</b>	<b>423 748</b>	<b>(315 548)</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>16 340 710</b>	<b>11 606 523</b>

### III.2.1.1.F.4. Résultat fiscal – Impôt sur les sociétés

Du fait de la fusion de SIIC de Paris avec SIIC de Paris 8<sup>e</sup>, intervenue sur l'exercice 2012, la Société n'a plus de revenus de prestation de services. Par conséquent, l'ensemble des produits relève du seul secteur exonéré.

La charge d'impôt d'un montant de 153 K€, supportée sur l'exercice, correspond au paiement d'une partie du redres-

sement fiscal au titre de l'exercice 2010 versé à l'administration fiscale.

Au 31 décembre 2013, le résultat fiscal s'élève à 28 590 K€, dont 24 332 K€ proviennent du secteur "Locations" et 4 258 K€ du secteur "Plus-values de cession". Il en découle que SIIC de Paris constate une obligation de distribution au titre de l'exercice 2013 de 25 670 K€ se détaillant comme suit :

<i>(en milliers d'euros)</i>	Secteurs d'activité			Total
	Location	Plus-value	Dividendes	
Résultat fiscal 2013	24 332	4 258		28 590
Obligation de distribution 2013	23 115	2 555		25 670

### III.2.1.1.G. Autres renseignements

#### III.2.1.1.G.1. Effectifs et rémunérations

L'effectif de la société au 31 décembre 2013 est de 14 salariés, la totalité de salariés est sous contrat à durée indéterminée.

Le montant total brut des cinq plus hautes rémunérations s'élève à 723 K€.

Les autres sommes allouées aux organes d'administration comprennent exclusivement les jetons de présence qui s'élèvent à 106 K€ en rémunération du second semestre 2012 et du premier semestre 2013.

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 de la société 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 :

$$\text{Engagement passé} = (\text{droits acquis par le salarié}) * (\text{probabilité qu'a l'entreprise de verser ces droits}) * (\text{actualisation}) * (\text{coefficient de charges patronales}) * (\text{ancienneté acquise/ancienneté à la date du départ à la retraite}).$$



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 2013, 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 :

Âge de départ : 67 ans – Turnover faible – Revalorisation des salaires : Profil 2,5 % – Table de mortalité : INSEE

2013 – Taux d'actualisation : 3 % (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 95 K€.

Les autres avantages postérieurs à l'emploi n'étant pas significatifs, ils n'ont pas été comptabilisés dans les comptes établis au 31 décembre 2013.

### III.2.1.1.G.2. Engagements Hors Bilan

#### *Engagements hors bilan*

(en euros)	31/12/2013	31/12/2012
<b>Engagements donnés</b>	<b>505 121 360</b>	<b>541 110 000</b>
Engagements de garantie en faveur d'établissements de crédit	499 950 000	515 080 000
Engagements sur chantiers de travaux	5 171 360	26 030 000
<b>Engagements sur contrats d'instruments financiers à terme</b>	<b>296 200 000</b>	<b>304 600 000</b>
Contrats d'échange de taux d'intérêts (swaps)	286 200 000	294 600 000
Contrats de garantie de taux plafond (caps)	10 000 000	10 000 000

Les engagements hors bilan donnés sont constitués exclusivement des garanties consenties auprès des établissements de crédit pour 499 950 K€.

Aucun engagement hors bilan reçu n'est à considérer en fin d'exercice.

SIIC de Paris détient un portefeuille composé de huit contrats d'échange de taux 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 2013, ce montant s'élève à 286 200 K€.

L'échéancier des contrats d'échange de taux, à fin décembre 2013, est présenté en Note 15. L'incidence sur le compte de résultat de l'exercice de l'activité de ces huit contrats d'échange de taux constitue une charge de 13 099 K€.

La juste valeur des instruments de couverture s'établit à (6 426) K€ au 31 décembre 2013.

#### *Échéances des instruments financiers dérivés*

(en euros)	De 3 mois à 1 an	de 1 à 5 ans	À plus de 5 ans
Contrats d'échange de taux d'intérêts (swaps)	286 200 000	-	-
Contrats de garantie de taux plafond (caps)	10 000 000	-	-
<b>Total</b>	<b>296 200 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### III.2.1.1.G.3. Litiges en cours

Un des locataires de l'immeuble situé au 142, boulevard Haussmann a assigné en référé SIIC de Paris 8<sup>e</sup> en raison d'une mauvaise régulation de la température de ses bureaux par la climatisation de l'immeuble. La demande du locataire est estimée à près de 1 000 K€ y compris dommages et intérêts. SIIC de Paris conteste le montant de l'indemnité car les dysfonctionnements de la climatisation ont pour origine un mauvais cloisonnement des bureaux par le locataire. Au cours du 2<sup>e</sup> semestre, SIIC de Paris et le locataire ont réglé à l'amiable ce différend.

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. Le locataire avait ensuite 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. Le locataire avait alors interjeté appel de ce jugement le 6 octobre 2011 et l'audience de plaidoirie était fixée au 19 mars 2013. Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2013, SIIC de Paris et le locataire ont mis fin à ce litige en trouvant un accord dans le cadre de la renégociation du bail.

SIIC de Paris conteste à l'ancien locataire de l'immeuble situé au 2, rue du Quatre-Septembre, la date de fin de bail et la demande de révision du loyer. 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 elle demande à SIIC de Paris 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 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. Au terme du jugement rendu le 5 avril 2012, le Tribunal a décidé que le congé du locataire avait pris effet au 31 mars 2010, mais que le locataire devait payer des indemnités d'occupation d'un montant égal au loyer jusqu'au 2 juillet 2010. Le locataire a interjeté appel de ce jugement.

Ces litiges n'ont pas été provisionnés dans les comptes au 31 décembre 2013.

#### III.2.1.1.G.4. Autres engagements donnés et reçus

Néant.

#### III.2.1.1.G.5. Note concernant les entreprises liées

##### Tableau des entreprises liées

(en euros)	Entreprises liées	Entreprises avec laquelle la société a un lien de participation
Parts dans les SCI	-	23 938 437
Prêts (avances financières accordées)	-	6 883 502
<b>Charges d'exploitation</b>		
Management fees	(363 163)	
Autres		(130 353)
<b>Produits d'exploitation</b>		
<b>Produits financiers</b>		
Intérêts perçus	-	24 005
Résultat définitif des SCI	-	944 041
<b>Charges financières</b>		

#### III.2.1.1.G.6. Participations dont la valeur d'inventaire excède 1 % du capital

##### Participations dont la valeur d'inventaire excède 1 % du capital de SIIC DE PARIS

Nom de la société	SCI Vendôme Casanova (en euros)	SCI du 36 Rue de Naples (en euros)
N° SIREN	389 486 093	479 871 659
Capital	8 950 950	14 694 132
Autres capitaux propres	(39 462)	983 502
% du capital détenu	100 %	100 %
Valeur d'inventaire	8 384 696	15 553 741
Prêts et avances consentis par SIIC de Paris	5 900 000	-
Chiffre d'affaires du dernier exercice clos	4 093 338	1 799 587
Résultat du dernier exercice clos	(39 462)	983 502
Produits distribués à SIIC de Paris au cours du dernier exercice	-	983 502

NB : il n'existe aucune provision dans les livres de SIIC de Paris sur les titres de filiales.

## III.2.1.1.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 cinq derniers exercices.

*Résultats financiers de SIIC de Paris SA au cours des cinq derniers exercices*

Nature des indications ( <i>en euros</i> )	2009	2010	2011	2012	2013
<b>Situation financière en fin d'exercice</b>					
a) Capital social	43 626 384	68 104 208	68 104 208	68 955 181	68 955 181
b) Nombre d'actions émises	27 266 490	42 565 130	42 565 130	43 096 988	43 096 988
<b>Résultat global des opérations effectives</b>					
a) Chiffres d'affaires (HT)	62 444 404	60 672 241	73 419 816	82 439 829	79 244 552
b) Bénéfice avant impôt, amortissements et provisions	39 185 654	28 287 566	22 097 634	35 776 802	52 855 278
c) Impôt sur les bénéfices	-	7 476 992	104 817	2 455 807	153 381
d) Résultat après impôt, amortissements et provisions	(278 425)	3 373 425	37 579 585	42 100 802	24 607 796
e) Montant des bénéfices distribués	-	19 504 037	1 702 605	18 300 218	30 584 447
<b>Résultat des opérations réduit à une seule action</b>					
a) Bénéfice avant impôt, amortissements et provisions	1,44	0,66	0,52	0,83	1,23
b) Résultat avant impôt	(0,01)	0,25	0,89	1,03	0,57
c) Résultat après impôt, amortissements et provisions	(0,01)	0,08	0,88	0,98	0,57
d) Dividende versé à chaque action	0,72	0,04	0,43	0,14	0,71
e) Dont avoir fiscal par action					
<b>Personnel</b>					
a) Nombre de salariés	12	14	16	14	14
b) Montant de la masse salariale	993 390	902 665	1 068 227	1 273 921	1 423 306
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	550 267	591 370	618 343	664 429	738 721

### III.2.1.1.G.8. Faits postérieurs à la clôture

Néant.

### III.2.1.1.G.9. Parties liées

Sont considérées comme parties liées, les sociétés REALIA Patrimonio SLU et REALIA Business SA. Cette dernière détient 100 % de REALIA Patrimonio SLU qui détient elle-même 58,95 % de SIIC de Paris au 31 décembre 2013.

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 2012 ;

- contrat de prestations de services passé entre REALIA Business SA et SIIC de Paris SA :

- approuvée par le Conseil d'administration de SIIC de Paris du 11 avril 2008, cette convention, prévoyait 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.

Le Conseil d'administration du 30 octobre 2013 a approuvé la résiliation de ladite convention au 30 septembre 2013. Sur l'exercice 2013, des 1<sup>er</sup> et 3<sup>e</sup> trimestres, SIIC de Paris a versé à REALIA Business 363 K€ ;

- 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 2013.

### III.2.1.1.G.10. Honoraires des Commissaires aux comptes

#### Honoraires des contrôleurs légaux des comptes SIIC de Paris au 31 décembre 2013

	Saint-Honoré partenaires				PricewaterhouseCoopers Audit			
	Montant (€ HT)		Pourcentage		Montant (€ HT)		Pourcentage	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
<b>Audit</b>	<b>84 000</b>	<b>86 500</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>84 000</b>	<b>86 500</b>	<b>75,7 %</b>	<b>71,9 %</b>
Dont Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	80 000	82 500	95,2 %	95,4 %	80 000	82 500	95,2 %	95,4 %
• Émetteur (SIIC de Paris)	80 000	82 500	95,2 %	95,4 %	80 000	82 500	95,2 %	95,4 %
• 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	4 000	4 000	4,8 %	4,6 %	4 000	4 000	4,8 %	4,6 %
• Émetteur (SIIC de Paris)	4 000	4 000	4,8 %	4,6 %	4 000	4 000	4,8 %	4,6 %
• 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>26 916</b>	<b>33 876</b>	<b>24,3 %</b>	<b>28,1 %</b>
Dont Juridique, fiscal, social			0,0 %	0,0 %	3 516		13,1 %	0,0 %
Dont Autres			0,0 %	0,0 %	23 400 <sup>(1)</sup>	33 876 <sup>(2)</sup>	86,9 %	100,0 %
<b>Total</b>	<b>84 000</b>	<b>86 500</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>110 916</b>	<b>120 376</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

Notes : <sup>(1)</sup> Mission RSE pour 23 400 €

<sup>(2)</sup> Etude comptable pour 17 300 €  
Mission RSE pour 16 576 €

### III.3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

---

**PricewaterhouseCoopers Audit**

Crystal Park – 63, rue de Villiers  
92208 Neuilly sur Seine Cedex

**Saint-Honoré SEREG**

140, rue du Faubourg Saint Honoré  
75008 Paris

**Exercice clos le 31 décembre 2013**

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 2013, 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 des appréciations**

Comme indiqué dans la Note B2 des comptes annuels, les estimations comptables relatives à l'évaluation des immeubles dans les états financiers au 31 décembre 2013 ont été réalisées dans un contexte rendant difficile l'appréhension des perspectives de marché pour certains actifs en fonction de leur localisation géographique. C'est dans ce contexte incertain que conformément aux dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce, nous avons procédé à nos propres appréciations que nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

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 présentées notamment aux paragraphes I.2.2.1.B.18 et I.2.3 notes 1 à 4 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

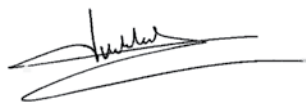
ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

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

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 24 février 2014

Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit



Benoît Audibert

Saint-Honoré SEREG



Denis Van Strien

# IV. RAPPORT DU PRÉSIDENT SUR LA GOUVERNANCE, LA GESTION DES RISQUES ET LE CONTRÔLE INTERNE

Le "Rapport du Président sur la gouvernance, la gestion des risques et le contrôle interne" a été adopté lors de la réunion du Conseil d'administration du 12 février 2014.

## IV.1. GOUVERNANCE

### IV.1.1. Code de gouvernement d'entreprise

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 Middelnext tel qu'il a été publié en décembre 2009.

À la date du présent Rapport du Président, SIIC de Paris respecte l'ensemble des recommandations du Code

Middelnext 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 Middelnext, le Conseil d'administration de SIIC de Paris a modifié son règlement intérieur en date du 23 février 2011.

### IV.1.2. Conseil d'administration

#### IV.1.2.1. Composition du Conseil

##### Profils et mandats des Administrateurs

La composition du Conseil est encadrée par les articles 12, 13 et 14 des Statuts de la Société. Selon les termes de ces Articles, le Conseil d'administration est composé de trois membres au moins et de douze membres au plus. Ils sont nommés pour une durée de six années prenant fin à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé 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.

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 Middelnext.

Au 31 décembre 2013, 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-Laferrère.
- Censeurs :
  - Monsieur Mathieu Feffer ;
  - Les Assurances Mutuelles Le Conservateur ; représentées par Monsieur Cyril Le Touzé.

Le Conseil d'administration est composé de cinq représentants de l'actionnaire majoritaire, trois représentants du principal actionnaire minoritaire, deux membres indépendants et deux Censeurs.



## Rapport du Président sur la gouvernance, la gestion des risques et le contrôle interne

Les modifications intervenues au cours de l'exercice 2013, et notamment lors de l'Assemblée générale des actionnaires de SIIC de Paris du 29 mai 2013, sont les suivantes :

■ renouvellement du mandat d'Administrateur de Monsieur Ignacio Bayón Mariné ;

■ renouvellement des fonctions de Président-Directeur général de Monsieur Ignacio Bayón Mariné.

Les mandats et fonctions des Administrateurs au cours de l'exercice 2013 étaient les suivants :

Noms	Fonctions Date de début de mandat Date d'échéance de mandat	Autres mandats exercés au cours de l'exercice 2013 et des cinq dernières années
<b>M. Ignacio Bayón Mariné</b> Paseo de la Castellana, 216 Madrid 28046 Âge : 70 ans Nombre d'actions : 100	Président-Directeur général depuis le 20 juillet 2006 Administrateur depuis le 30 mai 2006 Échéance du mandat en cours : Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018	Président de REALIA Business SA Président d'Automóviles Citroën España SA Président de Fundación Universitaria Comillas Vice-Président de Peugeot Citroën Automóviles España SA <b>Autre mandat exercé au cours des cinq dernières années : aucun</b>
<b>M. Agustín González Sánchez</b> Paseo de la Castellana, 216 Madrid 28046 Âge : 59 ans Nombre d'actions : 100	Administrateur depuis le 30 mai 2006 Échéance du mandat en cours : Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015	Directeur général délégué de REALIA Business SA (fonctions salariées) Directeur du Patrimoine de REALIA Business SA Administrateur d'Acera Residencial SL <b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années : aucun</b>
<b>M. Jaime Lloréns Coello</b> Paseo de la Castellana, 216 Madrid 28046 Âge : 59 ans Nombre d'actions : 100	Administrateur depuis le 30 mai 2006 Échéance du mandat en cours : Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015	Directeur général délégué de REALIA Business SA (fonctions salariées) Directeur du Développement de REALIA Business SA (fonctions salariées) <b>Pas de mandat social</b>
<b>M. Iñigo Aldaz Barrera</b> Paseo de la Castellana, 216 Madrid 28046 Âge : 56 ans Nombre d'actions : 1	Administrateur depuis le 10 mai 2011 Échéance du mandat en cours : Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016	Directeur général de REALIA Business SA (fonctions salariées) <b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années : aucun</b>
<b>Juan Antonio Franco Diez</b> Âge : 60 ans Nombre d'actions : 1	Administrateur depuis le 27 décembre 2010 Échéance du mandat en cours : Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017	Directeur général délégué de REALIA Directeur administratif et financier de REALIA (fonctions salariées) <b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années : aucun</b>
<b>M. Jean-Marie Soubrier</b> 100, boulevard du Montparnasse 75014 Paris Âge : 70 ans Nombre d'actions : 10	Administrateur depuis le 4 mai 2009 Échéance du mandat en cours : Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014	Président-Directeur général de Flétirec et de TCB Administrateur de Soubrier Ameublement et de SNGI Administrateur de Foncière des 6 <sup>e</sup> et 7 <sup>e</sup> arrondissements <b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</b> Directeur général délégué de Cape Holding Administrateur de Capefin Représentant permanent de Cacif au conseil de Compagnie des Salins du Midi et des Salines de l'Est Représentant permanent de Capefin au Conseil d'Altarea et de d'Altapar Représentant permanent de Cacif au conseil d'IDIA Participation et d'IDIA Agricapital

Noms	Fonctions Date de début de mandat Date d'échéance de mandat	Autres mandats exercés au cours de l'exercice 2013 et des cinq dernières années
<b>Garber Investments BV</b> Représentée par Carlos Cercadillo Calle Juan Bautista Topete 8, 19001 – Guadalajara Âge : 41 ans Nombre d'actions : 976 210	Administrateur depuis le 25 octobre 2011 Échéance du mandat en cours : Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014	Administrateur de Cerquia Gestion SL, Nuacer et Cerquia Patrimonio SL, Membre du Comité de Direction de Ute Artecerquia <b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années : aucun</b>
<b>Carmina Gañet Cirera</b> Âge : 45 ans Nombre d'actions : 1	Administrateur depuis le 27 décembre 2010 Échéance du mandat en cours : Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015	Société Foncière Lyonnaise, Administrateur <b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</b> Torre Marenostrum (Espagne), Administrateur
<b>Pere Viñolas Serra</b> Âge : 51 ans Nombre d'actions : 1	Administrateur depuis le 27 décembre 2010 Échéance du mandat en cours : Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015	Société Foncière Lyonnaise, Administrateur Inmobiliaria Colonial, Administrateur délégué Administrateur de of Bluespace Self Storage S.A and Electro-Stocks S.A <b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</b> Administrateur Riva Y Garcia et Mecanotubo
<b>Bertrand Julien-Laferrère</b> Âge : 55 ans Nombre d'actions : 1	Administrateur depuis le 27 décembre 2010 Échéance du mandat en cours : Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015	BJL Investissement EURL, Gérant La Maison des Centraliens, Administrateur <b>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années :</b> CGW Gestion d'Actifs, Président-Directeur général Bail Investissement Foncière, Directeur général et Administrateur AFILOG, Administrateur Primabail, Représentant permanent de Bail Investissement Foncière au Conseil d'administration Altarea, Représentant permanent de Foncière des Régions au Conseil d'administration Altapar, Représentant permanent de Foncière des Régions au Conseil d'administration

#### 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'Énergie 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.

#### 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 Bankia (ex-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 Ferroviaria Inmobiliaria. À partir de 1997, il est Directeur au sein de Bankia (ex-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.

## Rapport du Président sur la gouvernance, la gestion des risques et le contrôle interne

*Monsieur Juan Antonio Franco Diez*

Juan Antonio Franco Diez est diplômé en Sciences Économiques 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. À 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 Altea, etc.

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

*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*

Économiste 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 Garcia. Il a été Président de l'Instituto Español de Analistas Financieros à Barcelone, Président de l'Urban Land Institute à Barcelone et professeur à l'École Supérieure d'Administration et de Direction des Entreprises (ESADE). Aujourd'hui il est Administrateur délégué de Colonial.

*Monsieur Bertrand Julien-Laferrière*

Monsieur Bertrand Julien-Laferrière 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.

**Application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein**

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

À l'avenir, les prochaines nominations au Conseil d'administration rechercheront à obtenir une représentation équilibrée des femmes et des hommes. Au cours de l'exercice 2014, 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.

**Absence de représentation des salariés**

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.

**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 2013, la composition du Collège des Censeurs est la suivante :

- Monsieur Matthieu Feffer dont le mandat a été renouvelé par l'Assemblée générale du 30 mai 2008, pour une durée de six ans qui prendra fin lors de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013 ;
- Les Assurances Mutuelles Le Conservateur, dont la nomination a été effectuée par l'Assemblée générale des actionnaires du 1<sup>er</sup> juin 2012 pour une durée de six ans, qui prendra fin lors de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2017.

**Conflits d'intérêt et autres déclarations***Conflits d'intérêt*

En dehors des éléments indiqués dans le Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés en Partie 2, VI. "Rapport sur les conventions réglementées" du présent document, il n'existe pas de conflits d'intérêts potentiels entre les devoirs des Administrateurs à l'égard de l'émetteur 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'un des Administrateurs a été sélectionné 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 Administrateurs concernant la cession de leur participation au capital de la Société.

#### *Liens familiaux et déclarations d'honorabilité*

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.

#### **Contrats de service**

La 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 cette convention, est détaillée dans le Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés en Partie 2, VI. "Rapport sur les conventions réglementées" du présent document.

#### **IV.1.2.2. Préparation et organisation des travaux**

##### **IV.1.2.2.A. Réunions du 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.

En 2013, le Conseil d'administration s'est réuni à quatre reprises, soit le 13 février, le 29 mai, le 17 juillet et le 30 octobre. Le taux de présence des Administrateurs à l'ensemble des Conseils d'administration de l'année 2013 est de 94 %.

Le Conseil d'administration s'est réuni le 13 février 2013, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil d'administration du 8 novembre 2012 ;
- compte rendu des travaux du Comité d'audit du 12 février 2013 ;
- examen et arrêté des comptes sociaux et des comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2012 et proposition d'affectation du résultat ;
- examen des prévisions de résultats et de cash-flows au titre de l'exercice 2013 ;
- approbation du rapport du Président sur le fonctionnement du Conseil d'administration et sur les procédures de contrôle interne ;
- renouvellement du mandat d'Administrateur de Monsieur Ignacio Bayón Mariné ;
- mise en paiement du solde des jetons de présence pour l'exercice 2012 ;
- 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,
  - arrêté des projets de résolutions ;
- questions diverses.

Le Conseil d'administration s'est réuni le 29 mai 2013, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil d'administration du 13 février 2013 ;
- compte rendu des travaux du Comité d'audit du 21 mai 2013 ;
- examen de l'activité et des comptes du 1<sup>er</sup> trimestre 2013 ;
- renouvellement du Président-Directeur général dans ses fonctions sous réserve du renouvellement du mandat d'Administrateur par l'Assemblée générale mixte du 29 mai 2013 ;
- approbation du contrat de travail de Monsieur Jorge Sanz Marcelo ;
- examen des questions écrites et des points des actionnaires et confirmation des projets de résolutions de l'Assemblée générale mixte du 29 mai 2013 ;
- questions diverses.

Le Conseil d'administration s'est réuni le 17 juillet 2013, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil d'administration du 29 mai 2013 ;
- compte rendu des travaux du Comité d'audit du 16 juillet 2013 ;
- examen et approbation des comptes semestriels ;
- présentation du rapport d'activité semestriel ;
- mise en paiement des jetons de présence du 1<sup>er</sup> semestre 2013 ;
- questions diverses.

## Rapport du Président sur la gouvernance, la gestion des risques et le contrôle interne

Le Conseil d'administration s'est réuni le 30 octobre 2013, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil d'administration du 17 juillet 2013 ;
- compte rendu des travaux du Comité d'audit du 24 octobre 2013 ;
- présentation des comptes sociaux et consolidés au 30 septembre 2013 ;
- révision des prévisions de résultats au titre de l'exercice 2013 ;
- révision des prévisions de cash-flows au titre de l'exercice 2013 ;
- approbation de l'avenant de résiliation du contrat de prestation de services conclu le 11 avril 2008 avec la société REALIA BUSINESS ;
- approbation des objectifs à prendre en compte pour déterminer la rémunération de Monsieur Jorge Sanz Marcelo ;
- évaluation du fonctionnement du Conseil d'administration et de la préparation de ses travaux ;
- questions diverses.

Le Conseil d'administration s'est doté de deux Comités spécialisés : le Comité d'audit et le Comité des nominations et rémunérations. Ces Comités sont des organes de recommandation, de proposition, d'étude et de présentation de certaines délibérations du Conseil d'administration.

#### IV.1.2.2.B. Comité d'audit

##### *Composition et mission du Comité d'audit*

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

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.

À 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-Laferrrière, 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.

À ce titre le Comité est chargé :

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



### 3. Autres

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

Le Comité d'audit rend compte régulièrement à l'organe collégial chargé de l'administration 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.

#### Réunions du Comité d'audit

En 2013, le Comité d'audit s'est réuni à quatre reprises, le 12 février, le 21 mai, le 16 juillet et le 24 octobre.

La première séance a eu pour but d'examiner les comptes annuels et consolidés de SIIC de Paris de l'exercice 2012, avec le concours des Commissaires aux comptes qui ont présenté les diligences effectuées, afin d'établir une opinion exprimée ensuite aux Conseils d'administration d'arrêté des comptes. Cette réunion a également permis l'examen des prévisions des résultats et des cash-flows de l'exercice 2013.

La deuxième réunion a permis l'examen des comptes trimestriels sociaux et consolidés de SIIC de Paris. La réunion du Comité d'audit du 16 juillet a permis l'examen des comptes sociaux et consolidés de SIIC de Paris au 30 juin 2013 avec le concours des Commissaires aux comptes qui ont présenté les diligences effectuées.

La dernière réunion du Comité a permis l'examen des comptes sociaux et des comptes consolidés de SIIC de Paris arrêtés au 30 septembre 2013. Lors de cette réunion, le Comité a également étudié les prévisions mises à jour de résultats et de cash-flows pour l'exercice 2013.

Le taux de présence des membres du Comité d'audit pour l'année 2013 est de 94 %.

#### IV.1.2.2.C. Comité des nominations et rémunérations

##### Composition et mission du Comité des nominations et rémunérations

Au cours de l'exercice 2004, un Comité des nominations et 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 rémunérations doit être indépendant. Le Comité des nominations et rémunérations

se réunit au moins une fois par an. Le Comité des nominations et 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.

À la date du présent rapport, le Comité des nominations et rémunérations est composé de :

- Monsieur Jean-Marie Soubrier, Administrateur membre indépendant et Président du Comité des nominations et rémunérations ;
- Monsieur Agustín González Sánchez, Administrateur et membre du Comité des nominations et rémunérations ;
- Monsieur Iñigo Aldaz Barrera, Administrateur et membre du Comité des nominations et rémunérations ;
- Monsieur Pere Viñolas Serra, Administrateur et membre du Comité des nominations et 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 rémunérations est également en charge de la fixation des rémunérations du Directeur général et du ou des Directeurs généraux délégués, le cas échéant.

##### Réunions du Comité des nominations et rémunérations

En 2013, le Comité des nominations et rémunérations s'est réuni le 13 février (répartition des jetons de présence pour le second semestre 2012 et mise en paiement), le 29 mai (approbation du contrat de travail de Monsieur Sanz Marcelo), le 17 juillet (fixation des jetons de présence pour 2013 et mise en paiement pour le 1<sup>er</sup> semestre 2013) et le 30 octobre (approbation des objectifs à prendre en compte pour déterminer la rémunération variable de Monsieur Jorge Sanz Marcelo). Pour l'année 2013, le taux de présence des membres du Comité des nominations et rémunérations est de 100 %.

### IV.1.3. Évaluation du Conseil d'administration

L'évaluation du fonctionnement du Conseil a été abordée lors de la réunion du 30 octobre 2013.

Au cours de cette réunion, le Président du Conseil d'administration de SIIC de Paris a invité les membres du Conseil d'administration à s'exprimer sur ce sujet et à débattre notamment de la pertinence des sujets traités en Conseil, de la teneur des travaux des Comités spécialisés et de l'adéquation de la fréquence des réunions du Conseil et des

Comités spécialisés. Le Conseil s'est notamment interrogé sur le fonctionnement du Comité d'audit et sur la manière d'évaluer ses travaux.

Après discussion, les membres du Conseil indiquent que selon leur appréciation et celle des membres des Comités spécialisés, le Conseil et les Comités remplissent correctement les différentes missions qui leur sont confiées par la loi et les directives de l'AMF.

## IV.2. DIRECTION DE LA SOCIÉTÉ

### IV.2.1. Direction générale

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 Ignacio Bayón Mariné a été renouvelé dans ses fonctions lors de l'Assemblée générale des actionnaires du 29 mai 2013.

Le profil de Monsieur Ignacio Bayón Mariné est présenté au paragraphe IV.1.2.1. "Composition du Conseil" du présent Rapport du Président.

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

#### 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 Bankia (ex-Caja Madrid) en tant que Directeur Expansion Immobilière puis Directeur technique de la foncière jusqu'en 2000. À partir de 2000, lors de la création du Groupe REALIA, née de la fusion entre la foncière de Bankia (ex-Caja Madrid) et la société foncière de FCC, il devient Directeur commercial et après-vente.

### IV.2.2. 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 mis à jour 23 février 2011.

Le Comité de Direction est composé de trois membres, au moins, choisis par le Conseil d'administration parmi ses membres et les salariés de la Société. Le Président du Comité de Direction est désigné par le Conseil d'administration. Le Comité de Direction, qui se réunit au moins une fois par trimestre, a pour attributions :

- d'étudier les orientations stratégiques de la Société devant être arrêtées par le Conseil d'administration et la Direction générale ;
- d'analyser le marché et d'apprécier les opportunités d'investissement ;
- de revoir le budget annuel et le budget d'investissements ;
- d'entendre toute personne du groupe SIIC de Paris pouvant avoir une compétence intéressant la stratégie.

Le Comité de Direction est composé des sept 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), Monsieur Santiago De Graeve (Directeur administratif et financier).

Pour l'année 2013, le taux de présence des membres du Comité de Direction est proche de 100 %.

#### IV.2.2.1. Limitations des 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 et à l'article 19. Ces articles sont reproduits en Partie 3, I.4. "Dispositions concernant les membres du Conseil d'administration" et I.5. "Dispositions concernant les membres de la Direction et les Censeurs" du présent document.

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.

L'article 19 des statuts liste les décisions soumises à l'approbation préalable du Conseil d'administration statuant à la majorité des 8/10<sup>e</sup> des membres présents ou représentés. Il s'agit de :

- 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>e</sup> <sup>(1)</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 ;

(1) SIIC de Paris 8<sup>e</sup> a été absorbée par SIIC de Paris au 1er juin 2012.



- 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 200 000 000 € 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 excéderait 75 000 000 € ou (ii) que son montant unitaire, augmenté du montant total de tous les investissements réalisés au cours des derniers 12 mois, excéderait 120 000 000 € ;
- toute acquisition, cession ou transfert d'actifs ou de participations dès lors (i) que son montant unitaire excéderait 75 000 000 € 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 120 000 000 € ;
- tout accord de joint-venture ou de partenariat dès lors que le montant de la participation (i) excéderait 75 000 000 € ou (ii) augmenté du montant total de tous les accords équivalents conclus au cours des derniers 12 mois, excéderait 120 000 000 € ; et
- 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).

Le point 2 de l'article 19 précise que ces dispositions deviendront caduques à compter du 31 décembre 2017.

### IV.3. PRINCIPES ET RÈGLES DE RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS ET ADMINISTRATEURS

#### IV.3.1. Dispositions des statuts et du règlement intérieur

Compte tenu des recommandations du Code de gouvernement Middlenext, 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 des Statuts – 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 du règlement intérieur du Conseil : 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."

## IV.3.2. Rémunération et avantages accordés aux mandataires sociaux

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.

Au cours de l'exercice 2013, les membres du Conseil d'administration ont perçu un montant global de 106 000 € soit un demi-jeton au titre du second semestre 2012 pour un montant de 53 000 € et un demi-jeton au titre du 1<sup>er</sup> semestre 2013 pour un montant de 53 000 €. Les mises

en paiement de ses jetons de présence ont été décidées lors des réunions du Conseil du 13 février 2013 et du 17 juillet 2013. Les jetons de présence, en rémunération du second semestre 2013, seront mis en paiement au cours de l'exercice 2014.

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

Table 47. Répartition des jetons de présence du Conseil d'administration et du Collège des Censeurs de SIIC de Paris

Membres du Conseil d'administration et Censeurs	Jetons versés en 2013 (en euros)	Jetons versés en 2012 (en euros)
Monsieur Ignacio Bayón Marín	9 138 <sup>(1)</sup>	9 931 <sup>(2)</sup>
Monsieur Agustín González Sánchez	9 138	9 931
Monsieur Jaime Lloréns Coello	9 138	8 659
Monsieur Jean-Marie Soubrier	12 793	13 904
Dos Mil Doscientos Uno SLU	0	3 179
Garber Investments BV	5 483	4 051
Monsieur Inigo Aldaz Barrera	9 138 <sup>(3)</sup>	9 931 <sup>(4)</sup>
Monsieur Juan Antonio Franco Diez	9 138	9 931
Monsieur Père Viñolas Serra	9 138	9 931
Madame Carmina Ganyet i Cirera	5 483	5 960
Monsieur Bertrand Julien-Laferrrière	9 138	9 931
Monsieur Matthieu Feffer	9 138	9 931
Les Assurances Mutuelles Le Conservateur	9 138	728
<b>Total</b>	<b>106 000</b>	<b>106 000</b>

(1) Moitié de cette somme reversée à REALIA Business SA.

(2) Intégralité de cette somme reversée à REALIA Business SA.

(3) Moitié de cette somme reversée à REALIA Business SA.

(4) Intégralité de cette somme reversée à REALIA Business SA.

## IV.4. PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Il convient de se référer aux articles 25 à 42 des statuts et, plus précisément aux articles 25 et 28 reproduits en Partie 3, I.8. "Conditions régissant les Assemblées générales" du présent document.

## IV.5. ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE

### IV.5.1. Publication des informations prévues par l'article L. 225-100-3

Informations prévues par l'article L. 225-100-3	Référence du document de référence
La structure du capital de la Société.	Partie 2, I. 6.2
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.	Partie 2, IV. 1.6.2
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.	Partie 2, I. 6.2
La liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux et la description de ceux-ci.	Partie 2, I. 6.2
Les mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier.	Partie 2, I. 7.1
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.	Partie 2, IV. 1.6.2
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.	Partie 3, I. 4.-7.
Les pouvoirs du Conseil d'administration ou du Directoire, en particulier l'émission ou le rachat d'actions.	Partie 2, I. 6.1.3. et 6.3
Les accords conclus par la société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société, sauf si cette divulgation, hors les cas d'obligation légale de divulgation, porteraient gravement atteinte à ses intérêts.	Partie 2, IV. 1.6.3
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.	Partie 2, I. 5.2

### IV.5.2. Dispositif permettant de retarder, différer 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.

## IV.6. PACTE D'ACTIONNAIRES

Société Foncière Lyonnaise a conclu, en date du 25 novembre 2010, 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.

## IV.7. AUTRES ACCORDS

Il est précisé que REALIA Patrimonio SLU s'est engagée dans le cadre de son contrat de financement, 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.

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

## IV.8. GESTION DES RISQUES ET CONTRÔLE INTERNE

### IV.8.1. Objectifs

Dans le cadre de la rédaction du présent Rapport, SIIC de Paris a suivi les recommandations sur les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne du Cadre de Référence de l'AMF : Guide de mise en œuvre pour les valeurs moyennes et petites, publié 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.

### IV.8.2. Organisation

Le rôle du Conseil d'administration et plus particulièrement du Comité d'audit en matière de gestion des risques et de contrôle interne est présenté en IV.1.2.2. "Préparation et organisation des travaux" du présent rapport du Président.

La Direction générale de 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 un Directeur général et un Directeur général délégué entourés :

- d'une Direction des Opérations qui regroupe les fonctions d'Asset Management et les fonctions techniques, composée de deux Directeurs, deux *asset-managers* et deux gestionnaires immobiliers ;
- d'un Service Juridique composé d'une personne ; et
- d'une Direction financière composée d'un Directeur administratif et financier et d'un Service Comptable et Reporting composé de quatre personnes.

Le rôle du Comité de Direction, essentiel dans l'analyse des risques et les procédures de contrôle interne est décrit ci-avant au IV.1.2. "Direction de la Société" du présent rapport du Président.

### IV.8.3. Analyse des risques et procédures de contrôle interne

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 en Partie 2, I.4. "Facteurs de risque" du présent document. À la date du présent document, 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 ; et
- 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.

#### IV.8.3.1. 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 : Nexity, BNP Paribas REPM, CBRE Property Management, Yxime 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.

Un plan prévisionnel à cinq ans des travaux, mis à jour annuellement par la Direction technique, 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>e</sup> des membres présents ou représentés, et notamment :

- tout investissement dès lors (i) que son montant unitaire excéderait soixante-quinze (75 000 000) M€ ou (ii) que son montant unitaire, augmenté du montant total de tous les investissements réalisés au cours des derniers 12 mois, excéderait cent vingt (120 000 000) M€.

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.

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. 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>e</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 (75 000 000) M€ 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 (120 000 000) M€ ;
- tout accord de joint-venture ou de partenariat dès lors que le montant de la participation (i) excéderait soixante-quinze (75 000 000) M€ ou (ii) augmenté du montant total de tous les accords équivalents conclus au cours des derniers 12 mois, excéderait cent vingt (120 000 000) M€.

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."

### IV.8.3.2. 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 (Prémiance), et ce afin de suivre au mieux les éléments de vacance, de commercialisation des surfaces et de gestion des locataires en place.

#### Vacance

Le Service Gestion Immobilière et Locative met à jour périodiquement un état (panel locatif), qui recense notamment les locaux vacants ou 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. À 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 et Locative 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 cinq 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 de 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 sont les 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.

### IV.8.3.3. Relations avec les locataires et évolutions 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. Le Service 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. Le Service Gestion Immobilière et Locative est notamment en charge des relances clients et de la gestion des étapes (relance, mise en demeure, commandement de payer, etc.) en 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.

Ces procédures sont contrôlées par le Service Juridique et le Service Comptable et Reporting en collaboration avec le Service Gestion Immobilière et Locative. Ces informations sont revues périodiquement par le Comité d'audit, qui en fait rapport au Conseil d'administration, en cas de besoin.

#### Garantie "Pertes de Loyers"

Le groupe SIIC de Paris dispose également d'une garantie "Pertes de Loyers" pour son activité locative, assurance qui couvre trois ans de loyers.

#### Régime SIIC/Fiscalité/Évolution de la Réglementation

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

Selon l'article 19 des statuts de la Société, certaines décisions sont soumises à l'autorisation préalable du Conseil d'administration statuant à la majorité des 8/10<sup>e</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>e</sup> (1), 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>e</sup>) le bénéfice du régime SIIC ;

(1) SIIC de Paris 8<sup>e</sup> a été absorbée par SIIC de Paris au 1<sup>er</sup> juin 2012.



- 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 que ces dispositions deviendront caduques à compter du 31 décembre 2017.

#### IV.8.3.4. Information financière et gestion des risques financiers

Les principaux risques visés dans cette partie sont la liquidité, le financement, 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 identifiés dans le cadre de son activité, la Société a entamé en début d'exercice l'application de son système d'information dont la refonte a été mise en place en 2008. Ainsi, elle a utilisé un applicatif comptable, un système de gestion centralisé de trésorerie ainsi qu'un nouvel outil de gestion locative qu'elle continue de déployer. Au cours de l'année 2009, le groupe SIIC de Paris a mis en place un nouveau logiciel intégré de reporting et de contrôle budgétaire.

Afin de se prémunir contre le risque de liquidité, la Direction financière de SIIC de Paris effectue une surveillance permanente de la durée de ses financements, du montant et de la durée de ses lignes de crédit disponibles et de la diversification et du correct recouvrement de ses ressources. À 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>e</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 (200 000 000) M€ 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 que ces dispositions deviendront caduques à compter du 31 décembre 2017.



## IV.9. ANNEXES AU RAPPORT DU PRÉSIDENT SUR LA GOUVERNANCE, LA GESTION DES RISQUES ET LE CONTRÔLE INTERNE

### IV.9.1. 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 8 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 Middlenext 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.

#### 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>e</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>e</sup> <sup>(1)</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>e</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 (200 000 000) M€ 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 excéderait soixante-quinze (75 000 000) M€ ou (ii) que son montant unitaire, augmenté du montant total de tous les investissements réalisés au cours des derniers 12 mois, excéderait cent vingt (120 000 000) M€ ;
- toute acquisition, cession ou transfert d'actifs ou de participations dès lors (i) que son montant unitaire excéderait soixante-quinze (75 000 000) M€ 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 (120 000 000) M€ ;
- tout accord de joint-venture ou de partenariat dès lors que le montant de la participation (i) excéderait soixante-quinze (75 000 000) M€ ou (ii) augmenté du montant total de tous les accords équivalents conclus au cours des derniers 12 mois, excéderait cent vingt (120 000 000) M€ ;
- 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).”

(1) SIIC de Paris 8<sup>e</sup> a été absorbée par SIIC de Paris au 1<sup>er</sup> juin 2012.

### 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 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 “1.2.2. Préparation et organisation des travaux” du rapport annuel.

### 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 sont 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.”

## IV.9.2. Charte de l’Administrateur

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.

À 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.”

# V. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT SUR LA GOUVERNANCE, LA GESTION DES RISQUES ET LE CONTRÔLE INTERNE

Rapport des Commissaires aux comptes, établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le "Rapport du Président du Conseil d'administration" de la société SIIC de Paris, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

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

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

## **Exercice clos le 31 décembre 2013**

Aux Actionnaires

### **SIIC de Paris SA**

24, Place Vendôme  
75001 PARIS

Aux Actionnaires

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 2013.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du Conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

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

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

## Rapport des Commissaires aux comptes sur le Rapport du Président sur la gouvernance, la gestion des risques et le contrôle interne

### 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.

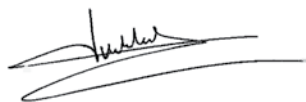
### Autres informations

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 24 février 2014,

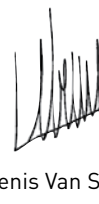
Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit



Benoît Audibert

Saint-Honoré SEREG



Denis Van Strien

# VI. 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

**Saint-Honoré SEREG**

140, rue du Faubourg Saint Honoré  
75008 Paris

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013

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**

En application de l'article L. 225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'administration.

**Contrat de travail du Directeur général délégué****Personne concernée :**

Monsieur Jorge Sanz Marcelo, Directeur général délégué de la société SIIC de Paris.

**Nature et modalités :**

Votre Conseil d'administration réuni en date du 29 mai 2013, a autorisé la conclusion d'un contrat de travail entre SIIC DE PARIS et Monsieur Jorge Sanz Marcelo, Directeur général délégué de la société SIIC de Paris. Dans ce cadre la rémunération versée sur l'exercice 2013, s'élève à 229 334 € dont 45 000 € au titre de la rémunération variable et ce à compter du 1<sup>er</sup> juin 2013.

## 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.

#### *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 la société Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid et SIIC de Paris SA. Ce contrat prévoit la mise à disposition d'un financement de 545 000 000 € consenti pour une durée de 10 ans, dont 180 000 000 € sous la forme d'une ligne de crédit à long terme. Ce prêt a porté intérêt au taux Euribor 6 mois augmenté d'une marge fixe de 0,75 %.

Au 31 décembre 2013, le montant du prêt restant à rembourser s'élève à 464 800 000 € pour l'ensemble du pool bancaire. Le montant des intérêts comptabilisés par SIIC de Paris SA envers la société Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid au titre de l'exercice 2013 s'est élevé à 7 616 109 € y compris les intérêts liés aux swaps.

### 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.

#### *Contrat de compte courant avec la société REALIA BUSINESS SA*

##### *Nature et modalités :*

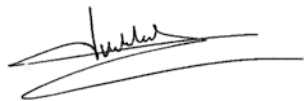
Votre Conseil d'administration, réuni en date du 23 juillet 2007, a autorisé la conclusion d'une convention de compte courant entre REALIA BUSINESS SA et SIIC de Paris SA. Cette convention prévoit que les avances en compte courant effectuées par REALIA PATRIMONIO SLU porteront intérêt au taux Euribor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

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

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 24 février 2014

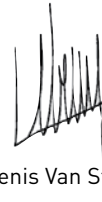
Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit



Benoît Audibert

Saint-Honoré SEREG



Denis Van Strien

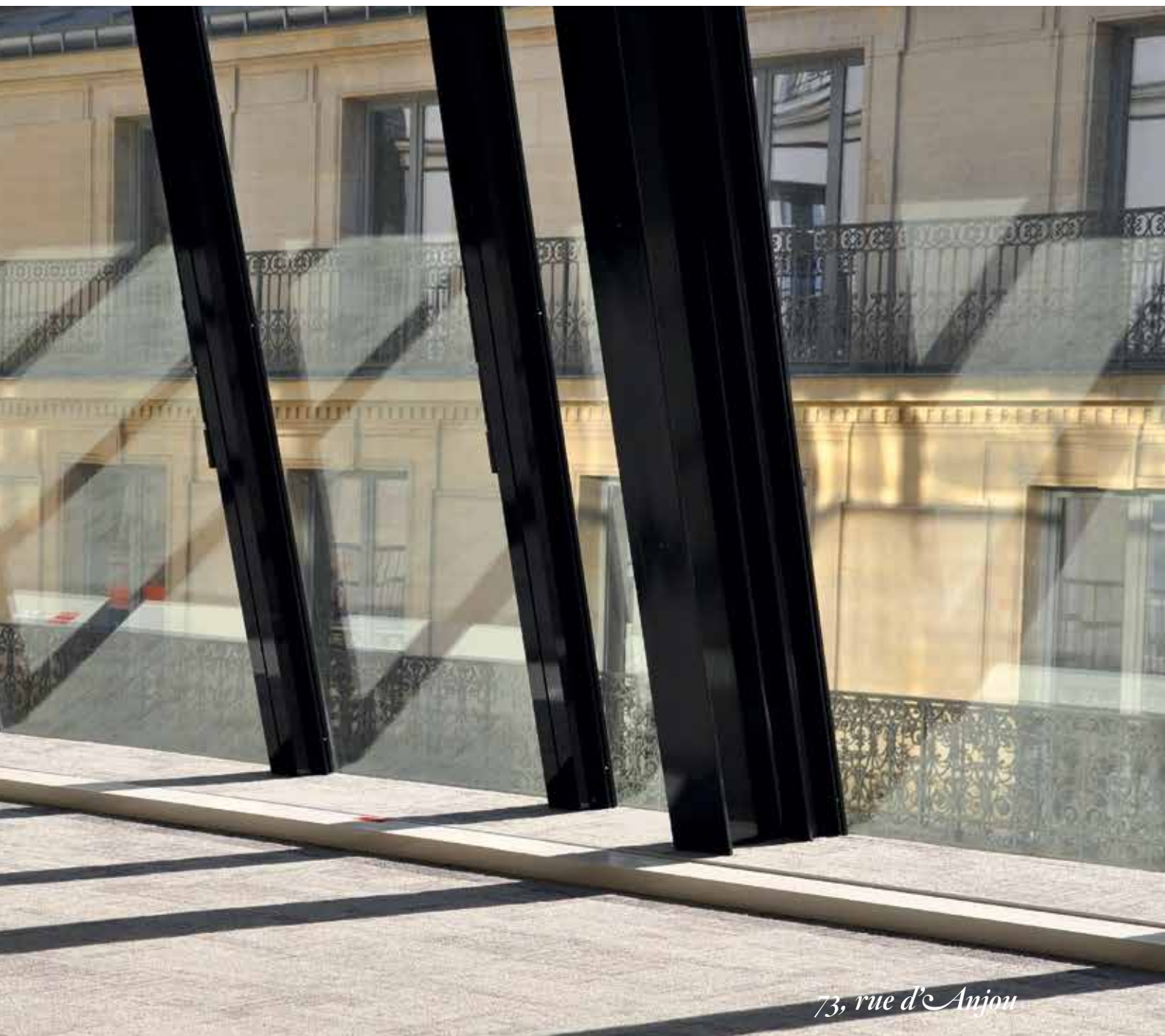


3

# Informations

À CARACTÈRE  
GÉNÉRAL





*73, rue d'Anjou*

# Informations à caractère général



<b>I. INFORMATIONS LÉGALES ET STATUTS</b>	<b>155</b>
I.1. Informations juridiques sur la Société.....	155
I.2. Législation régissant les activités de la Société .....	155
I.3. Objet social de SIIC de Paris .....	156
I.4. Dispositions concernant les membres du Conseil d'administration .....	156
I.5. Dispositions concernant les membres de la Direction et les Censeurs .....	159
I.6. Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions .....	159
I.7. Actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires .....	160
I.8. Conditions régissant les Assemblées générales .....	161
I.9. Fixation du seuil de divulgation de toute participation .....	162
I.10. Conditions régissant les modifications du capital .....	162
<b>II. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC</b>	<b>164</b>
<b>III. COMMISSAIRES AUX COMPTES</b>	<b>165</b>
III.1. Dénomination des contrôleurs légaux des comptes .....	165
III.2. Honoraires des contrôleurs légaux des comptes .....	165
<b>IV. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT</b>	<b>166</b>
<b>V. TABLES DE CONCORDANCE</b>	<b>167</b>
V.1. Table de concordance avec l'Annexe I .....	167
V.2. Table de concordance avec le Rapport financier annuel.....	172
V.3. Table de concordance – Article 225 – Grenelle II .....	173

# I. INFORMATIONS LÉGALES ET STATUTS

## I.1. INFORMATIONS JURIDIQUES SUR LA SOCIÉTÉ

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".

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

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.

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)

## I.2. 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. Voir également Partie 2, I.4.3.3. "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>e</sup>, désormais fusionnée et absorbée, ont réintégré le régime SIIC.

### I.3. OBJET SOCIAL DE SIIC DE PARIS

Aux termes de l'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 desdites sociétés ;

- la vente de tous biens immobiliers ou participations dans des sociétés immobilières.

À titre accessoire, la Société a pour objet :

- le financement au moyen de prêts, avances, cautions, avals ou de quelque autre manière que ce soit, de toute entreprise ou organisme en vue notamment de leurs investissements immobiliers et d'équipement ;
- l'étude, le conseil et toute prestation de services dans le domaine des biens immobiliers et mobiliers.

Généralement, la Société a pour objet toutes opérations mobilières, immobilières, financières, industrielles et commerciales se rapportant directement ou indirectement à l'objet social ou à tous objets similaires ou connexes."

### I.4. DISPOSITIONS CONCERNANT LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les dispositions concernant les membres du Conseil d'administration, ci-après retranscrites, sont extraites des statuts mis à jour le 1<sup>er</sup> juin 2012.

#### 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. À 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 droits de vote supérieure à 10 %, ou s'il s'agit d'une société actionnaire, la société la contrôlant au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

Il en est de même des conventions auxquelles une des personnes visées à l'alinéa précédent est indirectement intéressée.

Sont également soumises à autorisation préalable les conventions intervenant entre la société et une entreprise, si le Directeur général, l'un des Directeurs généraux délégués ou l'un des Administrateurs de la société est propriétaire, associé indéfiniment responsable, gérant, Administrateur, membre du Conseil de surveillance ou, de façon générale, dirigeant de cette entreprise.

Le Conseil peut conférer à un ou plusieurs de ses membres ou à des tiers, actionnaires ou non, tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés.

Il peut décider également la création de comités chargés d'étudier les questions que lui-même ou son Président soumet pour avis à leur examen. Ces comités, dont la composition et les attributions sont fixées par le Conseil, exercent leur activité sous la responsabilité de celui-ci."

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

19.1. Par exception aux dispositions de l'article 16 relatives aux règles de majorité, et de l'article 18 relatives aux pouvoirs du Conseil d'administration, aucune action concernant les décisions ou les projets de décisions suivantes ne pourra être entreprise tant que ces décisions n'auront pas été préalablement autorisées par le Conseil d'administration statuant à la majorité des 8/10<sup>e</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>e</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>e</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 (200 000 000) M€ 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 (75 000 000) M€ ou (ii) que son montant unitaire, augmenté du montant total de tous les investissements réalisés au cours des derniers 12 mois, excéderait cent vingt (120 000 000) M€ ;

- (vii) toute acquisition, cession ou transfert d'actifs ou de participations dès lors (i) que son montant unitaire excéderait soixante-quinze (75 000 000) M€ 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 (120 000 000) M€ ;
- (viii) tout accord de joint-venture ou de partenariat dès lors que le montant de la participation (i) excéderait soixante-quinze (75 000 000) M€ ou (ii) augmenté du montant total de tous les accords équivalents conclus au cours des derniers 12 mois, excéderait cent vingt (120 000 000) M€ ; 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.”

Pour plus d’informations, se référer au Règlement Intérieur du Conseil d’administration reproduit en Partie 3, IV.9.1 “Règlement intérieur du Conseil d’administration” du présent document de référence.

## I.5. DISPOSITIONS CONCERNANT LES MEMBRES DE LA 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’adminis-

tration 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. À 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.”

## I.6. DROITS, PRIVILÈGES ET RESTRICTIONS ATTACHÉS AUX 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.”

## I.7. 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.”

## I.8. CONDITIONS RÉGISSANT LES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

### 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. À 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.”

## I.9. FIXATION DU SEUIL DE DIVULGATION DE TOUTE PARTICIPATION

### Article 11 – Franchissements de seuils (extrait)

“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.”

## I.10. 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, quelles 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.”

## II. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

---

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 trois exercices précédents la publication du document de référence.

La cotation du titre SIIC de Paris est publiée sur le site de NYSE Euronext ainsi que dans plusieurs quotidiens d'information générale, économique et financière, dans lesquels la Société publie également, en tant que de besoin, ses communiqués.

La Société a mis en place un site internet [www.sicdeparis.fr](http://www.sicdeparis.fr), où peuvent être consultés l'ensemble des communiqués ainsi que l'agenda des publications à venir. L'information réglementée, au sens de l'article 221-1 du règlement général de l'AMF est disponible sur le site internet de la société. 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.

## III. COMMISSAIRES AUX COMPTES

### III.1. DÉNOMINATION DES CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES

La Société précise qu'aucun contrôleur légal n'a démissionné, été écarté ou n'a pas été redésigné au cours des exercices 2013, 2012 et 2011. Lors de sa réunion du 15 février 2012, le Conseil d'administration de SIIC de Paris a décidé le renouvellement des mandats de Commissaire aux comptes

titulaires et de Commissaire aux comptes suppléant de respectivement, PricewaterhouseCoopers et d'Étienne Boris. Ces renouvellements ont également été approuvés par l'Assemblée générale des actionnaires du 1<sup>er</sup> juin 2012.

#### III.1.1. Commissaires aux comptes titulaires

##### **PricewaterhouseCoopers Audit**

63, avenue de Villiers

92208 Neuilly sur Seine Cedex

Représenté par Monsieur Benoît Audibert

Date de premier mandat : 1988

Échéance du mandat : Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017

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

##### **Saint-Honoré SEREG**

140, rue du Faubourg Saint-Honoré

75008 Paris

Représenté par Monsieur Denis VAN STRIEN

Date de premier mandat : 2003

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

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

#### III.1.2. Commissaires aux comptes suppléants

##### **Monsieur Étienne Boris**

63, avenue de Villiers

92200 Neuilly sur Seine Cedex

Date de premier mandat : 2006

Échéance du mandat : Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017

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

##### **Cabinet Tuillet Associés**

27, rue Dumont d'Urville

75016 Paris

Représenté par Monsieur Philippe GAUTIER

Date de premier mandat : 2003

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

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

### III.2. HONORAIRES DES CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES

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 2013 et au 31 décembre 2012 est présenté

en Note G.10. des comptes sociaux de la Société. Il convient de se reporter en Partie 2, III.2.1.1.G.10. "Honoraires des Commissaires aux comptes".



## IV. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT

---

“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 le rapport de gestion, figurant aux pages 27 à 83, présente un tableau fidèle de l’évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l’ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu’une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

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

Fait à Paris, le 16 avril 2014.



Monsieur Ignacio Bayón Marín  
Président du Conseil d’administration et Directeur général

# V. TABLES DE CONCORDANCE

## V.1. TABLE DE CONCORDANCE AVEC L'ANNEXE I

Rubrique	Thème	Référence dans le Document
1.	PERSONNES RESPONSABLES	
1.1	<b>Personne responsable des informations contenues dans le document de référence ("DDR »)</b>	<b>Partie 3, IV. page 166</b>
1.2	<b>Déclaration de la personne responsable du document</b>	<b>Partie 3, IV. page 166</b>
2.	CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES	
2.1	<b>Nom et adresse des contrôleurs légaux des comptes</b>	<b>Partie 3, III. 1. page 165</b>
2.2	<b>Changement de contrôleurs légaux au cours des trois derniers exercices</b>	<b>Partie 3, III. 1. page 165</b>
3.	INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES	
3.1	<b>Informations financières sur trois exercices</b>	<b>Partie 1, I. pages 7 et 8</b>
3.2	<b>Informations financières intermédiaires</b>	
4.	FACTEURS DE RISQUE	
	Facteurs de risque propres à l'émetteur ou à son secteur d'activité	Partie 2, I. 4. pages 53 à 62
5.	INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR	
5.1	<b>Histoire et évolution de la société</b>	
5.1.1	Raison sociale et nom commercial de l'émetteur	Partie 3, I. 1. page 155
5.1.2	Lieu et numéro d'enregistrement de l'émetteur	Partie 3, I. 1. page 155
5.1.3	Date de constitution et durée de vie de l'émetteur	Partie 3, I. 1. page 155
5.1.4	Siège social, forme juridique, législation régissant ses activités, pays d'origine, adresse et numéro de téléphone du siège statutaire	Partie 3, I.2. et I.3. pages 155 et 156
5.1.5	Événements importants dans le développement des activités de l'émetteur	Partie 1, V. 1. page 20
5.2	<b>Investissements</b>	
5.2.1	Principaux investissements (y compris leur montant) réalisés au cours des trois derniers exercices, jusqu'à la date du DDR	Partie 1, III. 3. page 16 Partie 2, I. 1.1. pages 27, 28
5.2.2	Principaux investissements de l'émetteur qui sont en cours, et leur méthode de financement	Partie 2, I. 3.1. page 52
5.2.3	Principaux investissements que compte réaliser l'émetteur à l'avenir et pour lesquels ses organes de direction ont déjà pris des engagements fermes	Partie 2, I. 3.1. page 52
6.	APERÇU DES ACTIVITÉS	
6.1	<b>Principales activités</b>	
6.1.1	Nature des opérations et principales activités	Partie 1 pages 7 à 20
6.1.2	Nouveau produit et/ou service important lancé sur le marché	Partie 2, I. 3.1. page 52
6.2	<b>Principaux marchés</b>	
	Principaux marchés, et montant total des revenus par marché sur trois ans	Partie 1, III. 1. et IV. 1.-2 pages 13, 14 et 17, 18 et 19
6.3	<b>Lorsque les renseignements fournis aux points 6.1 et 6.2 ont été influencés par des événements exceptionnels, en faire mention</b>	<b>Sans objet</b>
6.4	<b>Degré de dépendance à l'égard de brevets ou de licences, de contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication</b>	<b>Partie 2, I. 4.3. et 4.6. pages 58, 59 et 61</b>
6.5	<b>Éléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle</b>	<b>Partie 1, IV. 2. page 19</b>

Rubrique	Thème	Référence dans le Document
7.	ORGANIGRAMME	
7.1	<b>Si l'émetteur fait partie d'un groupe, décrire sommairement ce groupe et la place qu'y occupe l'émetteur</b>	Partie 1, V. 2.1. page 20
7.2	<b>Liste des filiales importantes de l'émetteur (nom, pays d'origine, pourcentage de capital et – si différent – pourcentage de droits de vote)</b>	Partie 1, V. 2.2. page 21
8.	PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES, USINES ET ÉQUIPEMENTS	
8.1	<b>Immobilisation corporelle importante existante ou planifiée, y compris les propriétés immobilières louées, et toute charge majeure pesant dessus</b>	Partie 1, III. pages 13 à 16
8.2	<b>Questions environnementales pouvant influencer l'utilisation, faite par l'émetteur, de ses immobilisations corporelles</b>	Partie 2, I. 4.5. pages 60 et 61
9.	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT	
9.1	<b>Situation financière</b> Situation financière de l'émetteur, son évolution et résultat des opérations effectuées durant chaque exercice et période intermédiaire, en indiquant les causes des changements importants survenus, d'un exercice à un autre, dans ces informations financières	Partie 2, I. 2. pages 33 à 51
9.2	<b>Résultat d'exploitation</b>	
9.2.1	Facteurs importants influant sensiblement sur le revenu d'exploitation de l'émetteur	Partie 2, I. 1. et 2. pages 27 à 51
9.2.2	Lorsque les états financiers font apparaître des changements importants du chiffre d'affaires net ou des produits nets, expliciter les raisons de ces changements	Partie 2, I. 2. pages 33 à 51
9.2.3	Stratégie ou facteur de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de l'émetteur	Partie 2, I. 4.3. pages 58 et 59
10.	TRÉSORERIE ET CAPITAUX	
10.1	<b>Capitaux de l'émetteur à court et long terme</b>	Partie 2, I. 2.2. pages 38 et 39
10.2	<b>Description, source et montant des flux de trésorerie</b>	Partie 2, I. 2.1. page 37
10.3	<b>Conditions d'emprunt et structure de financement</b>	Partie 2, I. 2.3. pages 40 à 42
10.4	<b>Restriction à l'utilisation des capitaux</b>	Partie 2, I. 2.3. pages 40 à 42
10.5	<b>Sources de financement attendues pour les engagements d'investissement pris</b>	Partie 2, I. 3.1. page 52
11.	RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES Description des politiques de recherche et développement appliquées par l'émetteur, et coût des activités de R&D sponsorisées par l'émetteur	Partie 2, I. 4.6. page 61
12.	INFORMATION SUR LES TENDANCES	
12.1	<b>Principales tendances ayant affecté la production, les ventes et les stocks, les coûts et les prix de vente depuis la fin du dernier exercice jusqu'à la date du document d'enregistrement</b>	Partie 2, I. 3. page 53
12.2	<b>Tendance connue, incertitude ou demande ou tout engagement ou événement raisonnablement susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives de l'émetteur, au moins pour l'exercice en cours</b>	Partie 2, I. 3. page 53
13.	PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE	
13.1	<b>Principales hypothèses</b>	SIIC de Paris a choisi de ne pas inclure de prévisions ou d'estimations du bénéfice.
13.2	<b>Rapport des contrôleurs légaux indépendants</b>	Sans objet

Rubrique	Thème	Référence dans le Document
14.	ORGANES D'ADMINISTRATION ET DIRECTION GÉNÉRALE	
14.1	<b>Nom, adresse professionnelle, fonction dans la Société, principales activités exercées en dehors de la Société, liens familiaux, des membres des organes d'administration et des Directeurs généraux. Informations détaillées sur leur expertise et expérience en matière de gestion ainsi que les informations suivantes (ou déclaration négative) :</b> a) mandats hors Groupe exercés au cours des cinq dernières années ; b) toute condamnation pour fraude au cours des cinq dernières années ; c) toute faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années ; d) toute incrimination et/ou sanction publique officielle et tout empêchement par un tribunal d'agir 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 au cours des cinq dernières années	Partie 2, IV. 1.2. pages 130 à 136
14.2	<b>Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction générale</b>  Conflits d'intérêts potentiels ou déclaration négative appropriée. Arrangement ou accord conclu avec les principaux actionnaires, des clients, des fournisseurs ou autres, en vertu duquel un membre du Conseil d'administration ou de la Direction générale a été sélectionné en tant que tel. Toute restriction acceptée par les personnes visées au point 14.1 concernant la cession de leur participation dans le capital social	Partie 2, IV. 1.2. pages 130 à 136 Partie 2, IV. 3.2. page 139
15.	RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES	
15.1	<b>Rémunération versée (y compris de toute rémunération conditionnelle ou différée) et avantages en nature octroyés par l'émetteur et ses filiales aux personnes visées au 14.1.</b>	Partie 2, I. 5.2. pages 63 et 64 Partie 2, IV. 3.2. page 139
15.2	<b>Montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par l'émetteur ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages</b>	Partie 2, I. 5.2. pages 63 et 64
16.	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	
16.1	<b>Date d'expiration du mandat actuel, et période durant laquelle le mandataire social est resté en fonction</b>	Partie 2, IV. 1.2. pages 130 à 136
16.2	<b>Contrats de service liant les membres des organes d'administration à la société ou l'une quelconque de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages, ou une déclaration négative appropriée</b>	Partie 2, IV. 1.2. pages 130 à 136
16.3	<b>Informations sur le Comité de l'audit et le Comité de rémunération de l'émetteur, nom des membres de ces Comités et résumé du mandat en vertu duquel ils siègent</b>	Partie 2, IV. 1.2. pages 130 à 136
16.4	<b>Conformité au régime de gouvernement d'entreprise</b>	Partie 2, IV. 1.1. page 130
17.	SALARIÉS	
17.1	<b>Nombre de salariés</b>	Partie 2, I. 7.3. page 74
17.2	<b>Participations dans le capital et stock-options des personnes visées au point 14.1.</b>	Partie 2, IV. 1.2. pages 130 à 136 Partie 2, I. 6.2.1. page 67
17.3	<b>Accord de participation des salariés dans le capital de l'émetteur</b>	Partie 2, I. 6.2.1. page 67

Rubrique	Thème	Référence dans le Document
18.	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	
18.1	<b>Nom de toute personne non membre de l'organe d'administration qui détient, directement ou indirectement, un pourcentage du capital social ou des droits de vote de l'émetteur qui doit être notifié en vertu de la législation sur les franchissements de seuils, ou, en l'absence de telles personnes, fournir une déclaration négative appropriée</b>	Partie 2, I. 6.2.1-6.2.2. pages 67 et 68
18.2	<b>Principaux actionnaires disposent de droits de vote différents, ou déclaration négative appropriée</b>	Partie 2, I. 6.2.3. page 68
18.3	<b>Contrôle et mesures prises en vue d'assurer qu'il ne soit pas exercé de manière abusive</b>	Partie 2, I. 4.4.1. pages 59 et 60
18.4	<b>Accord dont la mise en œuvre pourrait à une date ultérieure, entraîner un changement de contrôle</b>	Sans objet
19.	OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS	
	Détail des opérations avec des apparentés	
20.	INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR	Partie 2, IV. pages 150 et 151 Partie 2, III.2.1.1.G.9. page 127 Partie 2, II.2.2.1.C.2. page 97
20.1	<b>Informations financières historiques</b> Comptes consolidés des trois derniers exercices	
20.2	<b>Informations financières pro forma</b> Informations financières pro forma et rapport des contrôleurs légaux indépendants.	Sans objet
20.3	<b>États financiers</b> États financiers annuels individuels	Partie 2, III. pages 110 à 127
20.4	<b>Vérification des informations financières historiques annuelles</b>	
20.4.1	Rapports des contrôleurs légaux	Partie 2, II.2. pages 128 et 129 Partie 2, III 2. page 109
20.4.2	Autres informations du DDR vérifiées par les contrôleurs légaux	Sans objet
20.4.3	Informations financières non tirées des états financiers vérifiés, en indiquer la source et préciser qu'elles n'ont pas été vérifiées	Sans objet
20.5	<b>Date des dernières informations financières</b>	
20.5.1	Dernier exercice audité ou semestre revu par les CAC	31 décembre 2013
20.6	<b>Informations financières intermédiaires et autres</b>	
20.6.1	Informations financières trimestrielles ou semestrielles publiées depuis la date des derniers états financiers audités, rapport des CAC afférent	Sans objet
20.6.2	Informations financières à inclure quand le prospectus est établi plus de neuf mois après la fin du dernier exercice audité	Sans objet
20.7	<b>Politique de distribution des dividendes</b> Politique en matière de distribution de dividendes et toute restriction applicable à cet égard	Partie 2, I. 2.6. et I.1.3.1. pages 32, 50 et 51
20.7.1	Montant du dividende par action des trois derniers exercices	Partie 2, I. 2.6. pages 50 et 51
20.8	<b>Procédures judiciaires et d'arbitrage</b> Indiquer, pour les douze derniers mois, toute procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage (y compris toute procédure dont l'émetteur a connaissance, qui est en suspens ou dont il est menacé) qui pourrait avoir ou a eu récemment des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de l'émetteur et/ou du groupe, ou déclaration négative appropriée	Partie 2, I. 4.3.1. page 58
20.9	<b>Changement significatif de la situation financière ou commerciale</b> Changement significatif de la situation financière ou commerciale du Groupe survenu depuis la fin du dernier exercice, ou déclaration négative appropriée	Partie 2, I. 3.3. page 53

Rubrique	Thème	Référence dans le Document
21.	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	
<b>21.1</b>	<b>Capital social</b>	
21.1.1	Montant du capital souscrit à la date de clôture du dernier exercice	Partie 2, I. 6.1.1. page 65
21.1.2	Actions non représentatives du capital	Partie 2, I. 6.1.1. page 65
21.1.3	Nombre, valeur comptable et valeur nominale des actions propres	Partie 2, I. 6.1. page 65
21.1.4	Montant des valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription, conditions et modalités de conversion, d'échange ou de souscription	Sans objet
21.1.5	Conditions régissant tout droit d'acquisition et/ou toute obligation attaché(e) au capital souscrit, mais non libéré, ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital	Partie 2, I. 6.1.3. pages 65 et 66
21.1.6	Capital de tout membre du Groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option	Partie 2, I. 6.2.4. page 68
21.1.7	Historique du capital social sur trois exercices	Partie 2, I. 6.2.1. page 67
<b>21.2</b>	<b>Acte constitutif et statuts</b>	
21.2.1	Objet social de l'émetteur	Partie 3, I. 3. page 156
21.2.2	Disposition concernant les membres des organes d'administration	Partie 2, IV. 3. pages 138 et 139 Partie 3, I. 4. page 156
21.2.3	Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions existantes	Partie 3, I. 6. pages 159 et 160
21.2.4	Actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires	Partie 3, I. 7. pages 160 et 161
21.2.5	Conditions régissant les Assemblées générales annuelles et les Assemblées générales extraordinaires des actionnaires	Partie 3, I. 8. page 161
21.2.6	Disposition qui pourrait retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle	Partie 2, IV.5.2. page 140
21.2.7	Disposition fixant le seuil au-dessus duquel toute participation doit être divulguée	Partie 3, I. 9. page 162
21.2.8	Conditions régissant les modifications du capital	Partie 3, I. 10. pages 162 et 163
22.	CONTRATS IMPORTANTS	
	Contrat important (autre que les contrats conclus dans le cadre normal des affaires)	Partie 2, I. 4.8. page 61
23.	INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS	
<b>23.1</b>	<b>Rapport de l'expert, nom de l'expert, adresse professionnelle, qualifications et, le cas échéant, tout intérêt important qu'il a dans l'émetteur</b>	<b>Partie 2, I.2.4.2. pages 46 à 49</b>
<b>23.2</b>	<b>Attestation sur la reproduction fidèle des informations provenant d'une tierce partie</b>	<b>Sans objet</b>
24.	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	
	Documents consultables sur support physique ou par voie électronique	Partie 3, II. page 164
25.	INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS	
	Entreprises dans lesquelles l'émetteur détient une fraction du capital susceptible d'avoir une incidence significative sur l'appréciation de son patrimoine, de sa situation financière ou de ses résultats.	Partie 1, V.2. pages 20 et 21

## V.2. TABLE DE CONCORDANCE AVEC LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL

---

Informations requises dans le rapport financier annuel	Chapitres
<b>Attestation du responsable du document</b>	<b>Partie 3, IV.</b>
<b>Rapport de gestion</b>	
Analyse des résultats et de la situation financière de la société mère et de l'ensemble consolidé (art. L. 225-100 et L. 225-100-2 du Code de commerce)	Partie 2, I. 2.
Facteurs de risque (art. L. 225-100 et L. 225-100-2 du Code de commerce)	Partie 2, I. 4.
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)	Partie 2, IV. 1.6.
Informations relatives aux rachats d'actions (art. L. 225-211, al.2, du Code de commerce)	Partie 2, I. 6.3.
<b>États financiers et rapports</b>	
Comptes annuels de la société	Partie 2, III. 1.
Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	Partie 2, III. 2.
Comptes consolidés	Partie 2, II. 1.
Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	Partie 2, II. 2.



V.3. TABLE DE CONCORDANCE – ARTICLE 225 – GRENELLE II

Catégories	Sous-catégorie	Indicateurs	Concordance
<b>Informations sociales</b>	Emploi	L'effectif total et la répartition des salariés par sexe et par zone géographique	Partie 2, I.7.3.
		Les embauches et les licenciements	Partie 2, I.7.3.
		Les rémunérations et leur évolution	Partie 2, I.7.3. – Chap. 5. Gouvernance et rémunérations ; p. 6 – RSE
	Organisation du travail	L'organisation du temps de travail	Partie 2, I.7.3.
		L'absentéisme	Partie 2, I.7.3.
	Relations sociales	L'organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci	Partie 2, I.7.3.
		Le bilan des accords collectifs	Partie 2, I.7.3.
	Santé et sécurité	Les conditions de santé et de sécurité au travail	Partie 2, I.7.3.
		Le bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail	Partie 2, I.7.3.
		Les accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité, ainsi que les maladies professionnelles	Partie 2, I.7.3.
	Formation	Les politiques mises en œuvre en matière de formation	Partie 2, I.7.3.
		Le nombre total d'heures de formation	Partie 2, I.7.3.
	Égalité de traitement	Les mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes	Partie 2, I.7.3.
		Les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées	Partie 2, I.7.3.
		La politique de lutte contre les discriminations	Partie 2, I.7.3.
	OIT (Actions en faveur de)	Respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective	Partie 2, I.7.3.
		Élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession	Partie 2, I.7.3.
		Élimination du travail forcé ou obligatoire	Partie 2, I.7.3.
		Abolition effective du travail des enfants	Partie 2, I.7.3.

Catégories	Sous-catégorie	Indicateurs	Concordance
<b>Informations environnementales</b>	Politique générale en matière d'environnement	L'organisation de la Société pour prendre en compte les questions environnementales, et le cas échéant les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement	Partie 2, I.7.4.
		Les actions de formation et l'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement	Partie 2, I.7.4.
		Les moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions	Partie 2, I.7.4.
		Le montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement	Partie 2, I.7.4.
	Pollution et gestion des déchets	Les mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement	Partie 2, I.7.4.
		Les mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets	Partie 2, I.7.4.
		La prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité	Partie 2, I.7.4.
	Utilisation durable des ressources	La consommation d'eau et l'approvisionnement en fonction des contraintes locales	Partie 2, I.7.4. Indicateurs clés environnementaux
		La consommation de matières premières et les mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation	
		La consommation d'énergie les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables	Partie 2, I.7.4. Indicateurs clés environnementaux
Changement climatique	L'utilisation des sols	Partie 2, I.7.4.	
	Les rejets de gaz à effet de serre	Partie 2, I.7.4. Indicateurs clés environnementaux	
Protection de la biodiversité	L'adaptation aux conséquences du changement climatique	Partie 2, I.7.4.	
	Les mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité	Partie 2, I.7.4.	

Catégories	Sous-catégorie	Indicateurs	Concordance
<b>Informations sociétales</b>	Impact territorial, économique et social de l'activité	En matière d'emploi et de développement régional	Partie 2, I.7.4.
		Sur les populations riveraines ou locales	SIIC de Paris s'efforce de limiter l'impact de ses activités sur les populations riveraines. Elle engage systématiquement un dialogue préventif avec les voisins et comprendre leurs problématiques dès la phase de développement des immeubles. La mise en place d'un référé préventif contribue à cette démarche d'information.
	Relations avec les parties prenantes *	Les conditions du dialogue avec les parties prenantes	Partie 2, I.7.5.
		Les actions de partenariat ou de mécénat	
	Sous-traitance et fournisseurs	La prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux	Partie 2, I.7.5.
		L'importance de la sous-traitance et la prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale	Partie 2, I.7.5.
Loyauté des pratiques	Les actions engagées pour prévenir la corruption	Partie 2, I.7.5.	
	Les mesures prises en faveur de la santé et la sécurité des consommateurs	SIIC de Paris se caractérise par une activité qui n'engendre pas de risque significatif d'accident majeur pour ses différentes parties prenantes. La société s'engage cependant à mettre en place toutes les mesures nécessaires pour prévenir tout risque d'accident et assurer la sécurité des utilisateurs sur l'ensemble de son patrimoine.	
Droits de l'homme	Actions engagées	Partie 2, I.7.3.	





**siic**<sup>de</sup>PARIS  
Groupe REALIA

24, place Vendôme – 75001 Paris  
Tél. : +33 (1) 56 64 12 00 – Fax : +33 (1) 56 64 12 13  
[www.siicdeparis.fr](http://www.siicdeparis.fr)