

rapport financier semestriel 2011





siic de PARIS
Groupe REALIA

Sommaire

Tables	6
Synopsis	8
Chapitre 1. Déclaration de la Personne responsable du rapport financier semestriel	10
1.1. Dénomination de la personne responsable.....	12
1.2. Attestation de la personne responsable	12
Chapitre 2. Rapport d'activité	14
2.1. Evènements survenus au cours du 1 ^{er} semestre 2011 et leur incidence sur les comptes semestriels	16
2.1.1. Retour dans le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées.....	16
2.1.2. Acquisition de titres de participation de SIIC de Paris 8 ^{ème} par SIIC de Paris	16
2.1.3. Distribution de dividendes.....	16
2.2. Principales activités au cours du 1 ^{er} semestre 2011	16
2.2.1. Activité patrimoniale.....	17
2.2.2. Activité technique	24
2.2.3. Activité de commercialisation.....	24
2.2.4. Activité locative.....	25
2.3. Description des principaux risques et principales incertitudes pour le prochain semestre	30
2.3.1. Faits exceptionnels et litiges	31
2.4. Description des principales transactions entres parties liées au cours du 1 ^{er} semestre.....	32
2.5. Examen de la situation financière.....	33

2.6. Trésorerie et Capitaux.....	34
2.6.1. Évolution du bilan actif.....	34
2.6.2. Évolution du bilan passif	34
2.6.3. ANR, endettement et LTV	35
Chapitre 3.	
SIIC de Paris et la Bourse.....	38
3.1. Activité du titre	40
Chapitre 4.	
Etats financiers consolidés	42
4.1. Bilan consolidé.....	44
4.2. Compte de résultat consolidé	46
4.3. Tableau de variation des capitaux propres	47
4.4. Tableau des flux de trésorerie	48
4.5. Règles et méthodes comptables, annexes et notes explicatives	49
4.5.1. Notes annexes	73
Chapitre 5.	
Rapport des contrôleurs légaux sur l'information semestrielle	84

Tables

Table 1. Chiffres clés au 30 juin 2011	8
Table 2. Patrimoine du Groupe SIIC de Paris au 30 juin 2011	17
Table 3. Évolution de la valeur du patrimoine du Groupe SIIC de Paris au cours du 1 ^{er} semestre 2011	18
Table 4. Répartition géographique du patrimoine en valeur hors-droits	19
Table 5. Répartition du patrimoine en pourcentage de la surface totale par typologie d'actif	20
Table 6. Répartition du patrimoine en pourcentage de la valeur totale par typologie d'actif.....	20
Table 7. Comparaison du taux de vacance SIIC de Paris vs. Panel Immostat	22
Table 8. Récapitulatif des taux de vacance au 30 juin 2011	23
Table 9. Récapitulatif des principaux projets de rénovation envisagés au cours des prochains exercices.....	24
Table 10. Évolution des loyers du Groupe SIIC de Paris au cours du 1 ^{er} semestre 2011	25
Table 11. Valeur locative de marché des immeubles de SIIC de Paris par rapport au Panel Immostat.....	26
Table 12. Répartition géographique des revenus locatifs nets	27
Table 13. Répartition sectorielle des locataires de bureaux en % du total des loyers annualisés ..	28
Table 14. Echéancier de fin des baux du Groupe SIIC de Paris	29
Table 15. Echéancier de la date de première fin possible des baux du Groupe SIIC de Paris	30
Table 16. Groupe SIIC de Paris - Cash flow récurrent	33
Table 17. Actif net réévalué.....	35
Table 18. Groupe SIIC de Paris - Loan-To-Value	36
Table 19. SIIC de Paris – Évolution mensuelle du cours de bourse S1 2011 vs. S1 2010.....	40
Table 20. Évolution du cours de bourse de SIIC de Paris comparée aux indices sectoriels du 1 ^{er} janvier 2011 au 30 juin 2011	41

Table 21. Bilan consolidé – Actif.....	44
Table 22. Bilan consolidé – Passif.....	45
Table 23. Compte de résultat consolidé et état du résultat global	46
Table 24. Tableau de variation des capitaux propres.....	47
Table 25. Tableau des flux de trésorerie	48
Table 26. Note 1 – Immeubles de placement.....	73
Table 27. Note 2 – Immeubles en développement.....	74
Table 28. Note 3 – Valeur vénale des immeubles	74
Table 29. Note 4 – Immobilisations d’exploitation.....	75
Table 30. Note 5 – Instruments financiers dérivés	76
Table 31. Note 6 – Créances d’exploitation	76
Table 32. Note 7 – Autres créances d’exploitation.....	77
Table 33. Note 8 – Trésorerie et équivalents de trésorerie	77
Table 34. Note 9 – Emprunts et dettes financières	78
Table 35. Note 10 – Impôts.....	79
Table 36. Note 11 – Dépôts de garantie par échéance.....	80
Table 37. Note 12 – Provisions à court terme.....	80
Table 38. Note 13 – Dettes fournisseurs et autres dettes	80
Table 39. Note 14 – Engagements hors bilan.....	81
Table 40. Note 15 – Revenus locatifs nets	81
Table 41. Note 16 – Coûts de structure nets.....	82
Table 42. Note 17 – Coût de l’endettement net.....	82
Table 43. Note 18 – Information par zone géographique.....	83

Synopsis

SIIC de Paris SA est une société foncière ayant opté en mars 2004, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2004, pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC). En 2004, la Société a également décidé le changement de dénomination sociale d'IMMOBANQUE en SIIC de Paris. Elle a pour principale activité la détention d'un patrimoine d'immeubles, essentiellement de bureaux, en vue de leur location à des utilisateurs finaux.

Au 30 juin 2011, le périmètre de consolidation comprend 4 sociétés :

- SIIC de Paris SA ;
- SIIC de Paris 8^{ème} SA détenue à hauteur de 90,64 % par SIIC de Paris SA ;
- SCI Vendôme-Casanova détenue à hauteur de 99,99 % par SIIC de Paris SA ;
- SCI du 36 rue de Naples détenue à hauteur de 99,99 % par SIIC de Paris SA.

Les SCI Vendôme Casanova et 36 rue de Naples sont détenues à 0,01 % par SIIC de Paris 8^{ème} SA.

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

Au 30 juin 2011, le patrimoine du Groupe SIIC de Paris représente une surface totale de 188.693 m² composée de 37 actifs et 2.290 parkings. A cette date, la valeur du patrimoine du Groupe s'établit, selon les expertises réalisées par CB Richard Ellis, à 1.417,5 M€ en valeur hors droits et 1.499,2 M€ en valeur droits inclus.

Le patrimoine du Groupe SIIC de Paris est très fortement concentré à Paris et dans le quartier d'affaires de La Défense où se situent 92 % des actifs. SIIC de Paris confirme également le positionnement du Groupe en tant que foncière spécialiste des actifs de bureaux qui représentent 97,0 % des surfaces, soit 183.011 m², et 97,7 % de la valeur totale du patrimoine.

Table 1. Chiffres clés au 30 juin 2011

(en milliers d'euros)

	30/06/2011	30/06/2010	31/12/2010	31/12/2009
Revenus locatifs	36.920	31.527	62.616	62.785
Résultat opérationnel net	39.955	24.815	40.491	20.549
Résultat net de la période	27.862	10.666	11.760	(5.966)
Capacité d'autofinancement	19.820	13.498	26.669	30.635
Cash flow total	51.676	22.260	39.300	42.403
Cash flow récurrent total	20.588	17.583	34.108	29.799
Besoin en fonds de roulement	(4.775)	22.077	16.314	(9.918)
Valorisation droits inclus	1.499.163	1.214.497	1.510.547	1.205.317
Dette nette	506.295	504.078	525.325	524.697
ANR de reconstitution ou droit inclus	960.304	627.489	932.323	642.744
ANR de reconstitution ou droits inclus par action	22,56	23,16	21,90	23,57
Ratio Loan-to-Value (droits inclus)	33,77 %	41,51 %	34,78 %	43,53 %

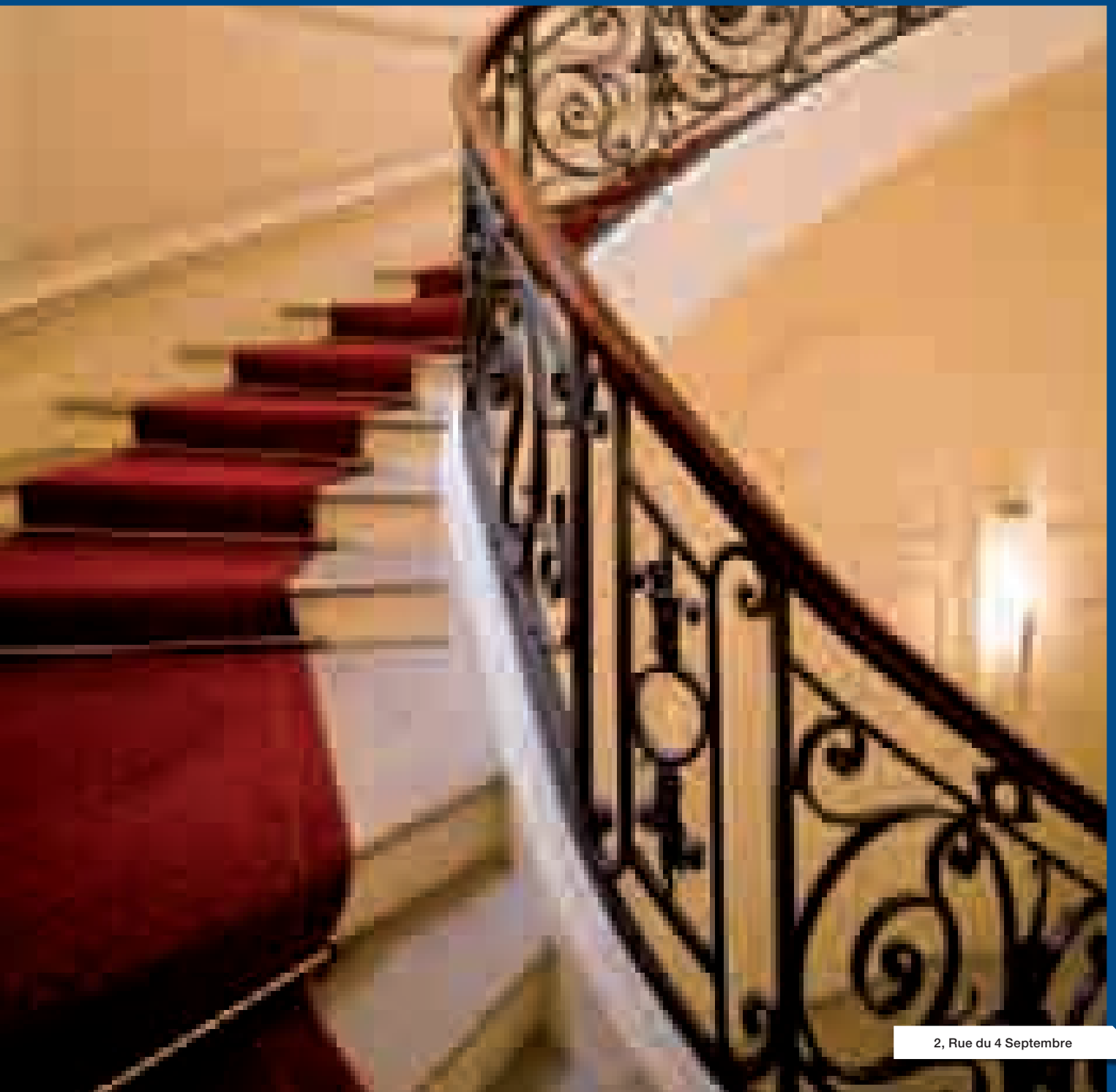


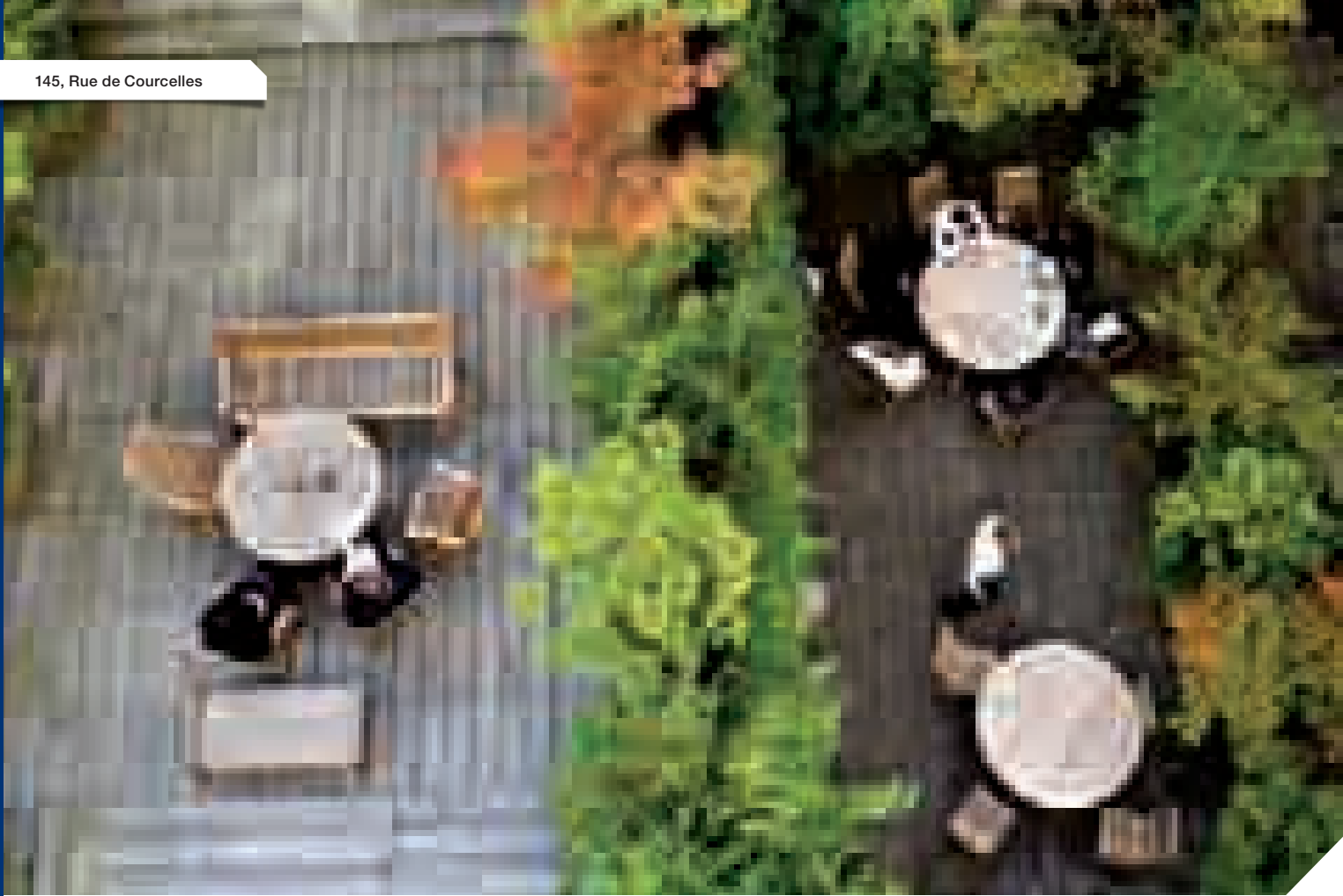
39, Avenue Pierre 1^{er} de Serbie

Chapitre 1. Déclaration de la Personne

Chapitre 1. Déclaration de la Personne responsable du rapport financier semestriel	10
1.1. Dénomination de la personne responsable.....	12
1.2. Attestation de la personne responsable	12

responsable du rapport financier semestriel





1.1. Dénomination de la personne responsable

Monsieur Ignacio Bayón Mariné, Président du Conseil d'administration et Directeur Général, est la personne responsable du présent Rapport Financier Semestriel.

Monsieur Ignacio Bayón Mariné
24, place Vendôme, 75001 PARIS
Tél : 01 56 64 12 00
Fax : 01 56 64 12 13

1.2. Attestation de la personne responsable

J'atteste, 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 que le rapport d'activité semestriel ci-joint présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Fait à Paris, le 25 août 2011.

Monsieur Ignacio Bayón Mariné

Président du Conseil d'administration et Directeur Général

siic PART



24, Place Vendôme

Chapitre 2. Rapport d'activité

Chapitre 2.	
Rapport d'activité	14
2.1. Evènements survenus au cours du 1^{er} semestre 2011 et leur incidence sur les comptes semestriels	16
2.1.1. Retour dans le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées	16
2.1.2. Acquisition de titres de participation de SIIC de Paris 8 ^{ème} par SIIC de Paris	16
2.1.3. Distribution de dividendes	16
2.2. Principales activités au cours du 1^{er} semestre 2011	16
2.2.1. Activité patrimoniale	17
2.2.2. Activité technique	24
2.2.3. Activité de commercialisation	24
2.2.4. Activité locative	25
2.3. Description des principaux risques et principales incertitudes pour le prochain semestre	30
2.3.1. Faits exceptionnels et litiges	31
2.4. Description des principales transactions entre parties liées au cours du 1^{er} semestre	32
2.5. Examen de la situation financière	33
2.6. Trésorerie et Capitaux	34
2.6.1. Évolution du bilan actif	34
2.6.2. Évolution du bilan passif	34
2.6.3. ANR, endettement et LTV	35



10, Rue de Tilsitt

2.1. Evènements survenus au cours du 1^{er} semestre 2011 et leur incidence sur les comptes semestriels

2.1.1. Retour dans le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées

La nouvelle répartition de l'actionnariat de SIIC de Paris, avec l'entrée au capital de Société Foncière Lyonnaise au 27 décembre 2010 et la dilution de la participation de REALIA, a permis au groupe SIIC de Paris de bénéficier de nouveau du régime SIIC, à compter du 1^{er} janvier 2011.

Après une période de suspension du régime SIIC pour l'exercice 2010, le retour dans le régime SIIC a donné lieu au paiement d'une taxe de sortie, pour un montant de 1.812 K€, calculée sur la base des plus-values latentes acquises durant la période de suspension.

2.1.2. Acquisition de titres de participation de SIIC de Paris 8^{ème} par SIIC de Paris

Le 04 mai 2011, SIIC de Paris a conclu un accord avec la société ODDO portant sur l'acquisition de 284.481 actions de SIIC de Paris 8^{ème} sur la base d'un prix moyen compris entre 11,23 € et 11,24 € par action, soit un montant total de la transaction de 3.197 K€. A l'issue de cette transaction, SIIC de Paris a porté sa participation au capital de SIIC de Paris 8^{ème} de 87,80 % à 90,64 %.

2.1.3. Distribution de dividendes

L'Assemblée Générale des actionnaires de SIIC de Paris SA du 10 mai 2011 a approuvé la proposition du Conseil d'administration du 23 février 2011 et décidé du versement d'un dividende de 0,04 € par action au titre de l'exercice 2010, soit 1.703 K€. Le dividende a été mis en paiement le 20 mai 2011.

Par ailleurs, le Conseil d'administration du 10 mai 2011 a décidé le versement d'un acompte sur dividende de 0,33 € par action sur la base du résultat au 30 avril 2011, soit 14.046 K€. L'acompte sur dividende a été mis en paiement le 20 juin 2011.

L'Assemblée Générale des actionnaires de la société SIIC de Paris 8^{ème} SA du 10 mai 2011 a approuvé la proposition du Conseil d'administration du 23 février 2011 et décidé du versement d'un dividende au titre de l'exercice 2010 de 0,33 € par action, soit 3.277 K€. Le dividende a été mis en paiement le 20 mai 2011.

Le dividende total net versé aux actionnaires par le groupe SIIC de Paris s'est élevé à 16.035 K€.

2.2. Principales activités au cours du 1^{er} semestre 2011

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

2.2.1. Activité patrimoniale

Au 30 juin 2011, le patrimoine du Groupe SIIC de Paris représente une surface totale de 188.693 m² composée de 37 actifs et 2.290 parkings. Au 30 juin 2011, la valeur hors droits du patrimoine du Groupe s'établit à 1.417,9 M€ selon les expertises réalisées par CB Richard Ellis contre 1.428,5 M€ au 31 décembre 2010.

Table 2. Patrimoine du Groupe SIIC de Paris au 30 juin 2011

Immeuble	Code Postal	Ville	Bureaux (m ²)	Commerces (m ²)	Résidentiel (m ²)	Autres usages (m ²)	Parkings (unités)	Surface totale (m ²)
25-27, rue des Pyramides	75001	Paris	1.915					1.915
2, place Maurice Quentin	75001	Paris	9.188	845				10.033
22-24, place Vendôme / 31-33, rue Danielle Casanova	75001	Paris	2.150	184			3	2.334
30, rue Notre-Dame des Victoires	75002	Paris	1.946	.			32	1.946
2, rue du Quatre Septembre	75002	Paris	3.868	646			33	4.514
8, rue Lavoisier	75008	Paris	2.860				17	2.860
47, rue de Monceau	75008	Paris	3.676				26	3.676
124-126, rue de Provence	75008	Paris	2.472					2.472
65, rue de Courcelles	75008	Paris	911				12	911
36, rue de Liège	75008	Paris	1.600				6	1.600
10-12-14, rue de Tilsitt	75008	Paris	6.000	275	1.153	.	98	7.428
Parking Hoche - Carnot - Saint-honoré	75008	Paris					62	na
36, rue de Naples	75008	Paris	2.252				2	2.252
73, rue d'Anjou	75008	Paris	1.203					1.203
85-89, quai André Citroën	75015	Paris	21.797				410	21.797
43-47, avenue de la Grande Armée	75116	Paris	900				24	900
61-63, rue des Belles Feuilles	75116	Paris	11.653				235	11.653
4-10, avenue de la Grande Armée	75017	Paris	1.725					1.725
63 bis, boulevard Bessières	75017	Paris	1.887				50	1.887
145 à 151, rue de Courcelles	75017	Paris	4.838				19	4.838
129, boulevard Malesherbes	75017	Paris	1.281					1.281
163, boulevard Malesherbes	75017	Paris	1.613					1.613
191, rue d'Aubervilliers	75018	Paris				2.275		2.275
118-130, avenue Jean Jaurès	75019	Paris			54		1	54
52, avenue des Champs Pierreux	92000	Nanterre	4.631				110	4.631
17, rue Louis Rouquier	92300	Levallois	1.450				17	1.450
8, rue François Ory	92120	Montrouge	14.089				304	14.089
22, rue du Capitaine Guynemer	92400	Courbevoie	12.008				188	12.008
Tour « Coface » - 12, cours Michelet	92800	Puteaux	28.418				234	28.418
Tour « Les Miroirs » - 18, quai d'Alsace	92400	Courbevoie	22.375				220	22.375
191, avenue du Général Leclerc	78220	Viroflay	2.540				54	2.540
Les Cadestaux	13127	Vitrolles	90			163		253
Parkings Haussmann	75008	Paris					70	na
9, avenue Percier	75008	Paris	5.844				8	5.844
142, boulevard Haussmann	75008	Paris	2.101				28	2.101
141, boulevard Haussmann	75008	Paris	1.326				6	1.326
39, avenue Pierre 1 ^{er} de Serbie	75008	Paris	2.404	87			21	2.491
TOTAL			183.011	2.037	1.207	2.438	2.290	188.693

_ACQUISITIONS ET CESSIONS DE LA PÉRIODE

SIIC de Paris a procédé, au cours du premier semestre 2011, à la cession de plusieurs actifs non stratégiques pour un montant total de 30.806 K€, dégageant une plus-value globale de 12.571 K€. Ce montant a été comptabilisé au poste « Résultat de cessions des immeubles de placement » du compte de résultat consolidé.

Les cessions du premier semestre 2011 sont les suivantes :

- En mars 2011, un immeuble de bureaux indépendant de 2.563 m² situés au 92 avenue Wagram dans le 17^{ème} arrondissement a été cédé pour 21.757 K€ net vendeur. La plus-value ainsi générée dans les comptes consolidés s'est élevée à 6.663 K€.
- En juin 2011, SIIC de Paris 8^{ème} a cédé un immeuble de 2.000 m² situés au 12 boulevard Malesherbes dans le 8^{ème} arrondissement pour 8.996 K€ net vendeur dégageant une plus-value de 5.890 K€.
- SIIC de Paris a également cédé, sur le premier semestre 2011, pour un montant net vendeur de 53 K€, six parkings et une cave, situés 118-130, avenue Jean Jaurès dans le 19^{ème} arrondissement. Cette cession a généré une plus-value globale de 18 K€.

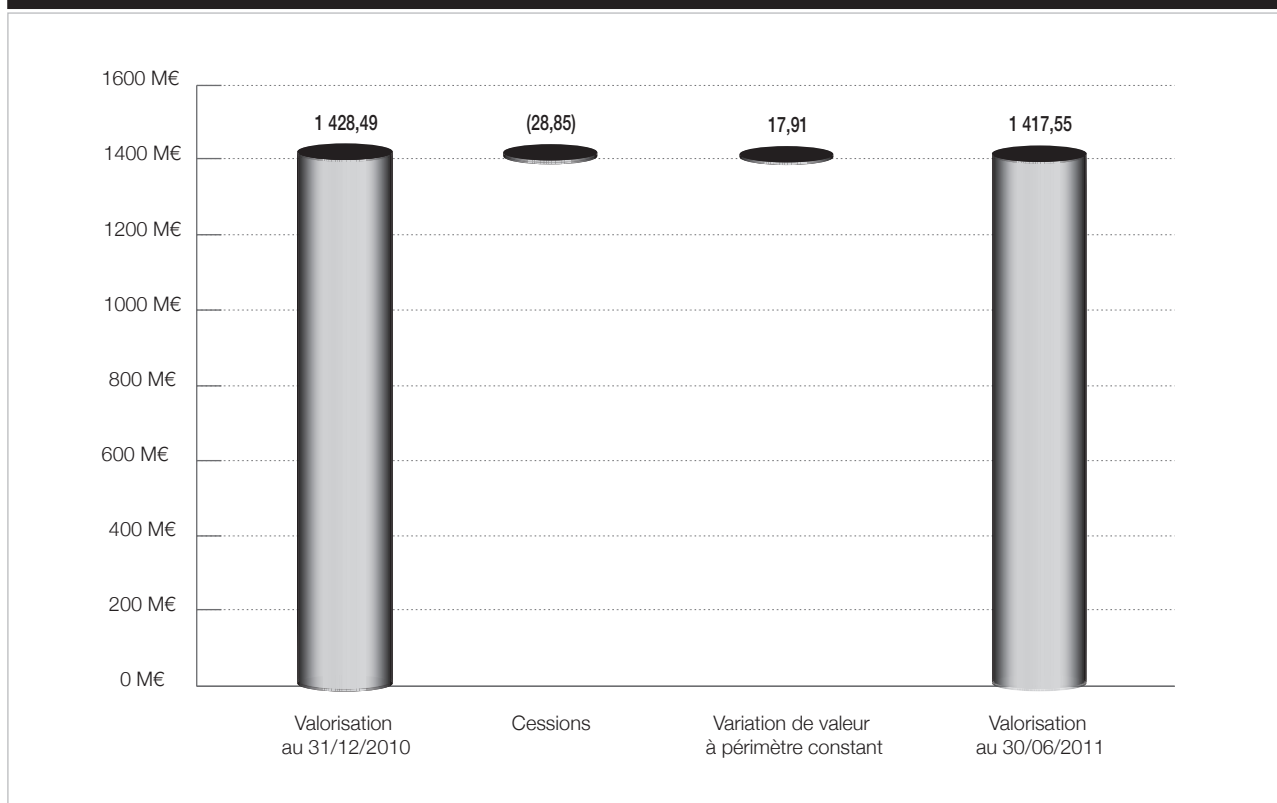
Des négociations avancées devraient permettre la cession d'autres actifs non stratégiques au cours du second semestre 2011 ou au début de l'exercice 2012. Dans cette logique, deux actifs sont sous promesse de vente au 30 juin 2011. Il s'agit du 5^{ème} étage de l'immeuble détenu en copropriété situé 63 bis, boulevard Bessières, et du 7^{ème} étage de l'immeuble, également détenu en copropriété situé 65, rue de Courcelles. Il est à noter que la vente définitive du 5^{ème} étage du 63 bis, boulevard Bessières est intervenue le 6 juillet 2011 pour un montant de 2.235 K€. L'acte de cession définitif du 7^{ème} étage de l'immeuble situé 65, rue de Courcelles est prévu pour le début de l'année 2012. Par ailleurs, l'acte de cession du dernier lot résidentiel situé dans l'immeuble « Le Belvédère » se trouvant dans le 19^{ème} arrondissement de Paris a été signé le 27 juillet 2011.

SIIC de Paris n'a pas réalisé d'acquisitions au cours du premier semestre 2011.

_ÉVOLUTION DE LA VALEUR DU PATRIMOINE

La valorisation (hors droits) au 30 juin 2011, traduit une hausse de 1,3 %, à périmètre constant, liée directement à la baisse des taux de capitalisation diminuant, en moyenne pour l'ensemble du patrimoine, de 5,80 % au 31 décembre 2010 à 5,71 % au 30 juin 2011.

Table 3. Évolution de la valeur du patrimoine du Groupe SIIC de Paris au cours du 1^{er} semestre 2011



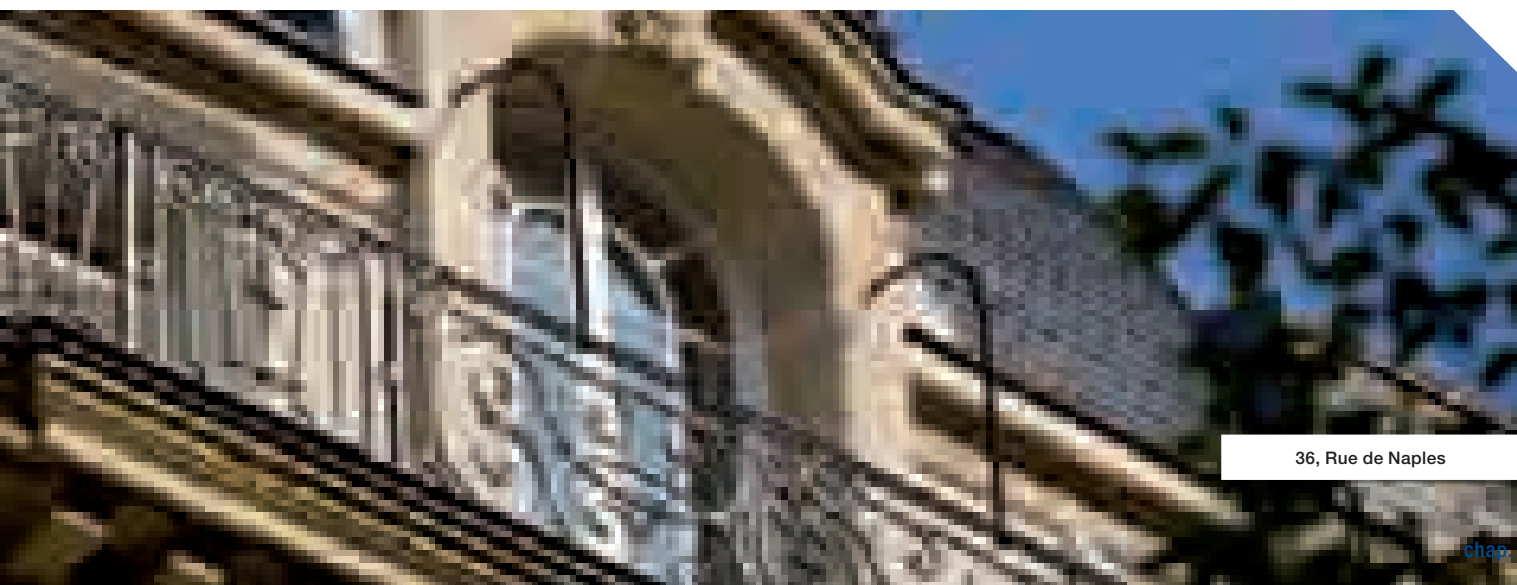
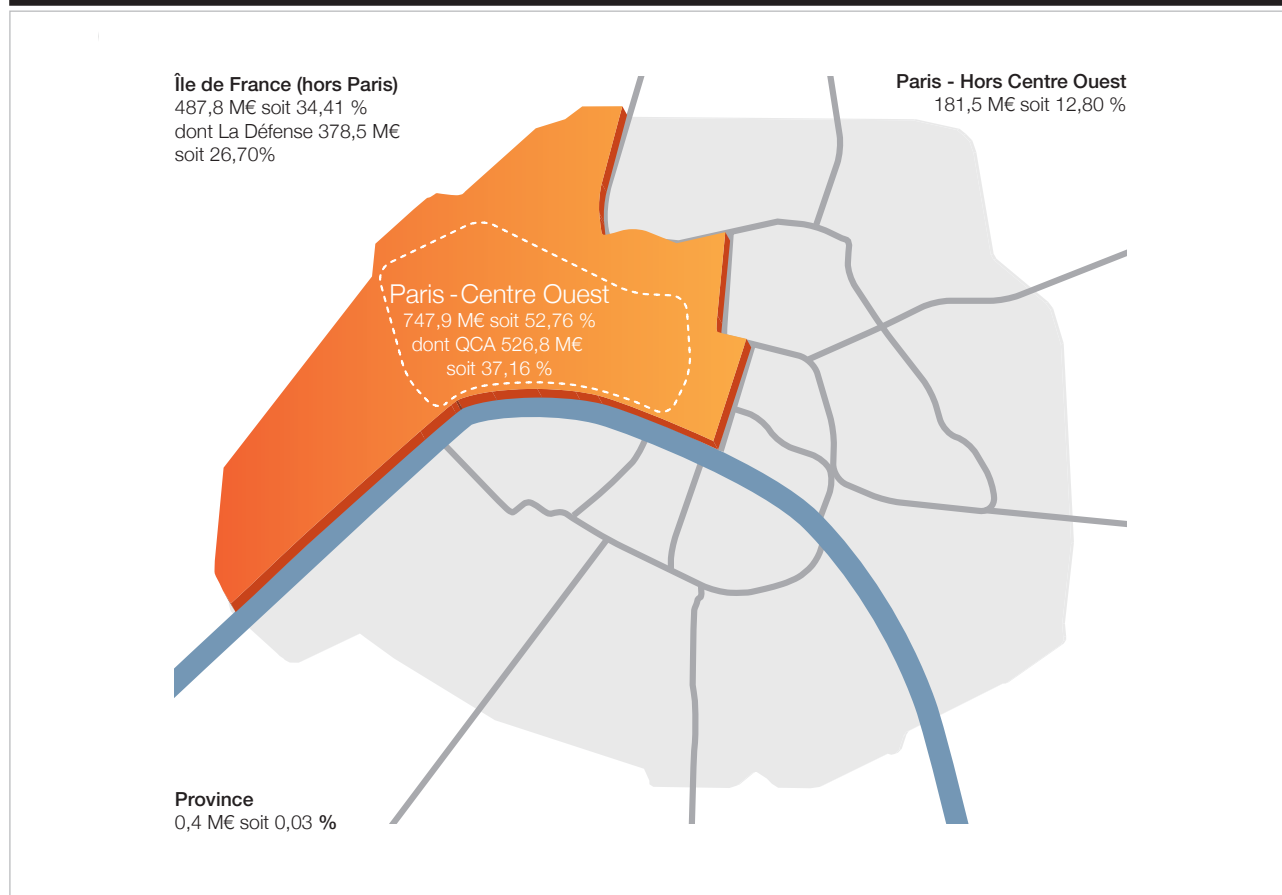
_ RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

Le patrimoine du Groupe SIIC de Paris est très fortement concentré à Paris intra-muros et dans le quartier d'affaires de La Défense où se situent 92 % des actifs. Concernant le patrimoine parisien et en termes de valorisation des actifs, 53 % des actifs sont localisés dans la zone de Paris Centre Ouest, avec 37 % des actifs dans le Quartier Central des Affaires (QCA). Les immeubles les plus représentatifs compris dans ce périmètre sont ceux situés aux 10-12-14, rue de Tilsitt face à l'Arc de Triomphe, 9, avenue Percier, 2, rue du Quatre Septembre face au Palais Brongniart et le siège du Groupe au 22-24, place Vendôme.

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

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

Table 4. Répartition géographique du patrimoine en valeur hors-droits



_ RÉPARTITION SECTORIELLE

SIIC de Paris confirme le positionnement du Groupe en tant que foncière spécialiste des actifs de bureaux qui représentent 97,0 % des surfaces, soit 183.011 m², et 97,7 % de la valeur totale du patrimoine. En termes de valorisation, il est précisé que la valeur des parkings est rattachée, par souci de cohérence, à la typologie « Bureaux ».

Les surfaces de « Commerces » restent très marginales : 1,1 % des surfaces soit 2.037 m² qui représentent 1,4 % de la valeur du patrimoine. Elles correspondent exclusivement aux « pieds d'immeubles » de 5 actifs à usage principal de bureaux.

Les surfaces résidentielles représentent 1.207 m² soit 0,6 % des surfaces totales et 0,7 % de la valeur totale du patrimoine droits inclus ; elles comprennent :

- 54 m² de surface résidentielle et 1 parking dans l'immeuble « Le Belvédère » situé 118-130, avenue Jean Jaurès dans le 19^{ème} arrondissement ; en cours de cession, et
- 1.153 m² de surface résidentielle dans l'immeuble situé 14, rue de Tilsitt conservé en patrimoine par cohérence de l'ensemble immobilier auquel il appartient avec les adresses 10 et 12, rue de Tilsitt dans le 8^{ème} arrondissement.

Le volume des biens affectés aux « Autres usages » a baissé compte tenu de la cession du 12, boulevard Malesherbes le 30 juin 2011. Néanmoins, précisons que pour comparabilité avec les exercices précédents, l'actif situé 191, rue d'Aubervilliers, représentant 2.275 m², a été reclassé dans la rubrique « Autres usages ». Ainsi, cette catégorie représente 1,3 % des surfaces soit 2.438 m² et 0,2 % de la valeur du patrimoine.

Table 5. Répartition du patrimoine en pourcentage de la surface totale par typologie d'actif

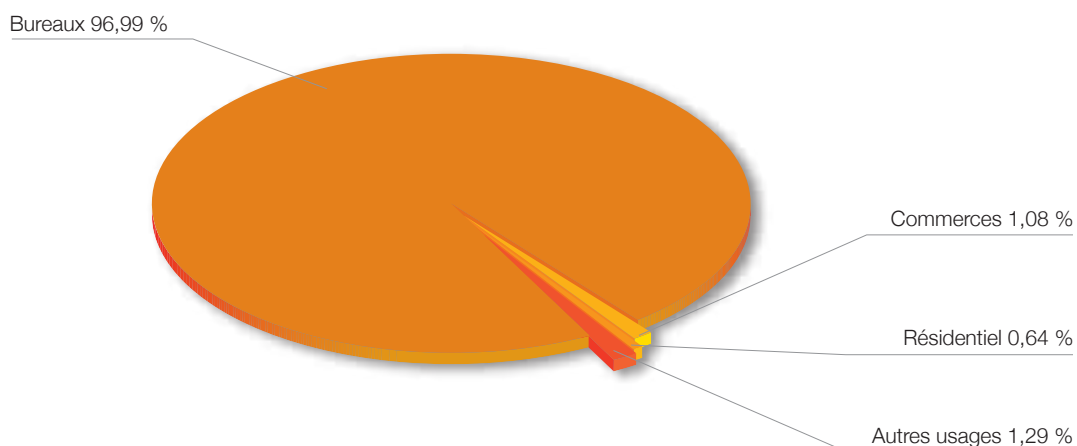
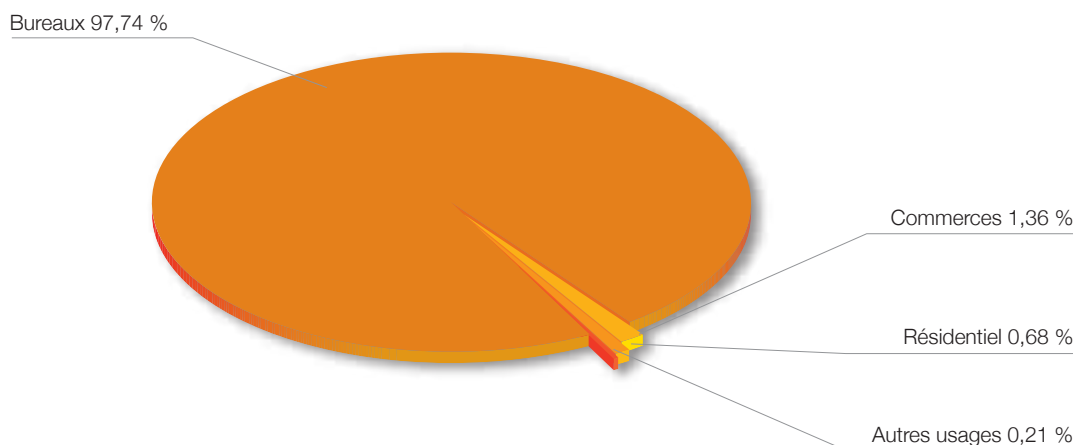


Table 6. Répartition du patrimoine en pourcentage de la valeur totale par typologie d'actif



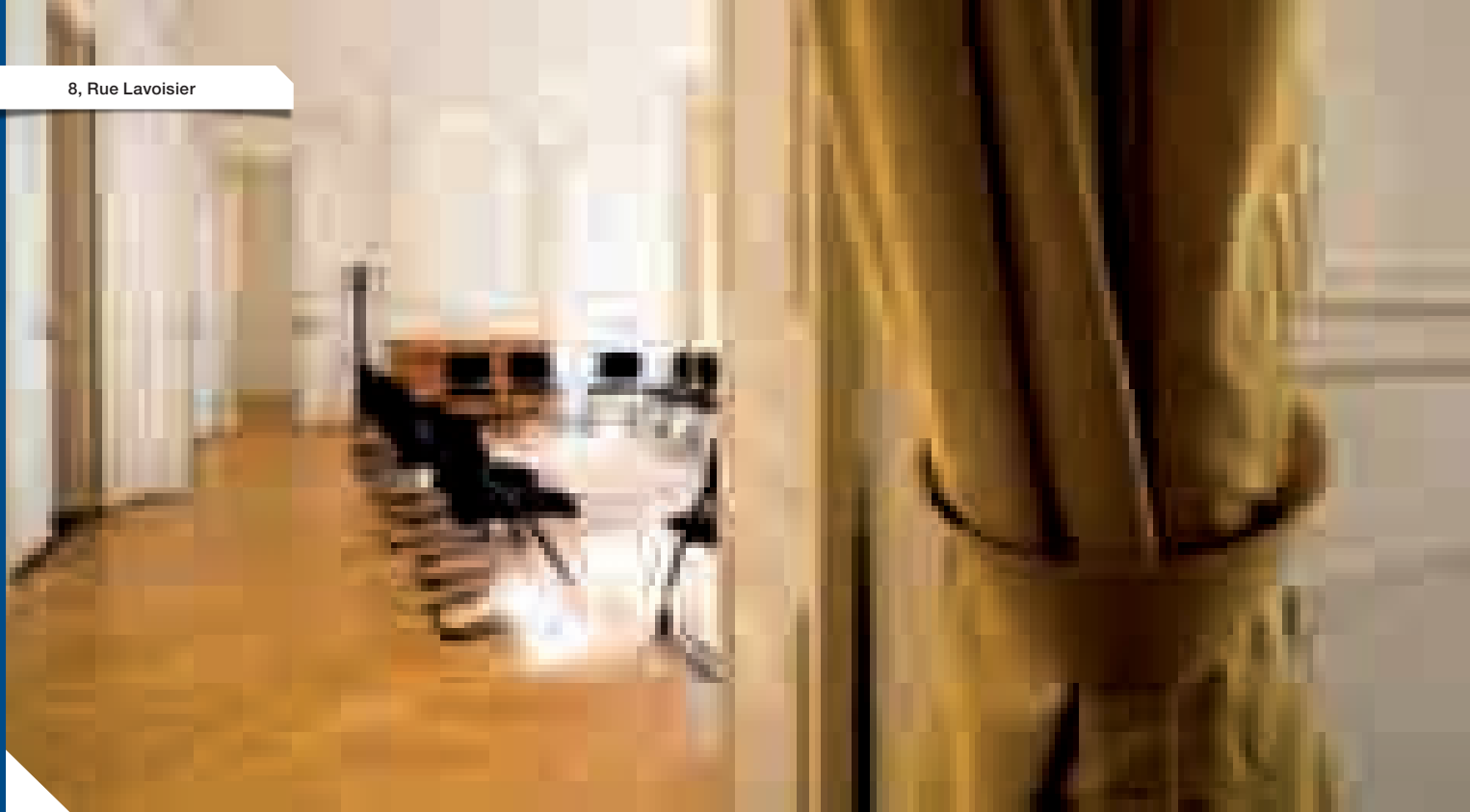


_ TAUX DE VACANCE

Au cours du 1^{er} semestre 2011, le départ de quelques-uns des locataires des actifs situés 39, avenue Pierre 1^{er} de Serbie, 30, rue Notre Dame des Victoires, et 8, rue Lavoisier affecte négativement le taux de vacance, et ce malgré les commercialisations du semestre. Le taux de vacance passe ainsi de 3,36 % au 31 décembre 2010 à 3,87 % au 31 mars 2011 puis 3,76 % au 30 juin 2011.

La vacance (hors vacance technique) représente 7.093 m² et correspond à :

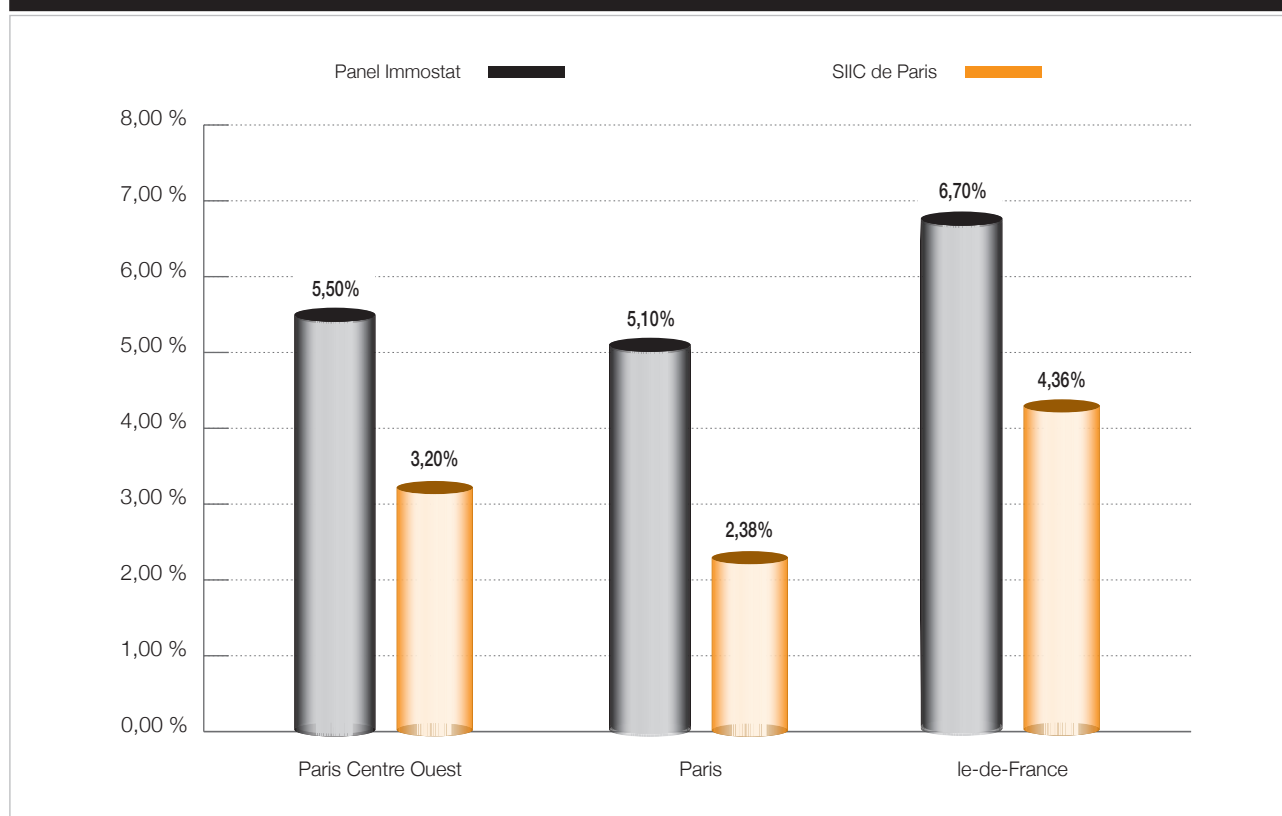
- L'actif situé 191, avenue du Général Leclerc à Viroflay, pour 2.540 m²,
- L'actif situé 17, rue Louis Rouquier à Levallois représentant 1.450 m²,
- Une partie de l'immeuble situé au 52, avenue des Champs Pierreux à Nanterre, pour 793 m²,
- Une partie de l'actif situé 4-10, avenue de la Grande Armée pour 659 m²,
- Le 5^{ème} étage de l'actif situé 63, bis boulevard Bessières, pour 477 m²,
- Une surface de 397 m² située 30, rue Notre-Dame des Victoires,
- Le 1^{er} étage de l'actif situé 39, avenue Pierre 1^{er} de Serbie, pour 294 m²,
- Trois locaux commerciaux représentant une surface totale de 272 m² situés 2, place Maurice Quentin,
- Deux appartements représentant une surface totale de 211 m² situés 14, rue de Tilsitt.



D'après les analyses de CBRE et les données du Panel Immostat à fin juin 2011, la vacance pour les zones géographiques de Paris Centre Ouest, Paris et Ile-de-France sur lesquelles le Groupe SIIC de Paris intervient, s'établit à 5,1% et 6,7%. Pour le Groupe SIIC de Paris, ce taux s'établit à 2,38 % et 4,36 %, et à 3,76 % au global au 30 juin 2011 contre 3,36 % au global au 31 décembre 2010.

Le montant total des loyers potentiels sur les locaux vacants (hors vacance technique) est estimé à 2.192 K€ en valeur locative de marché soit en augmentation de 26 % par rapport au 31 décembre 2010. Le taux de vacance financière (montant des loyers potentiels sur les locaux vacants / montant des loyers SIIC de Paris en base annuelle) est de 2,86 % au 30 juin 2011 contre 2,37 % au 31 décembre 2010.

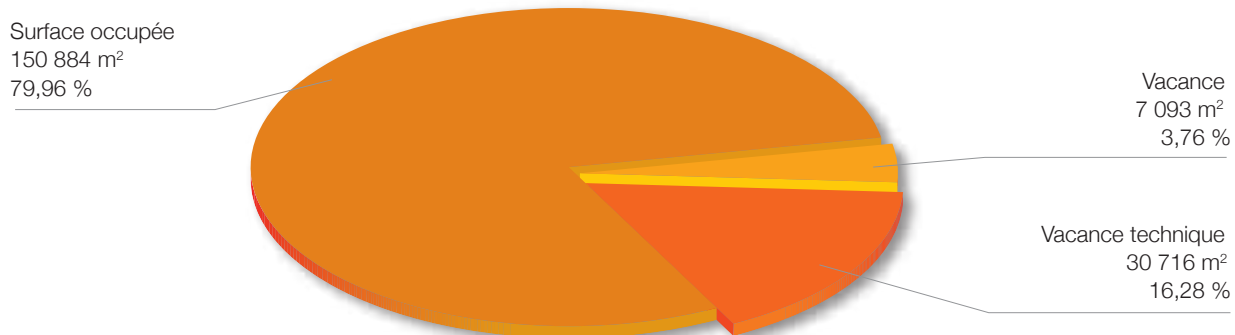
Table 7. Comparaison du taux de vacance SIIC de Paris vs. Panel Immostat



La vacance technique représente 30.716 m² soit 16,28 % de la surface du patrimoine et se rapporte à quatre actifs :

- L'actif « Les Miroirs » situé à Courbevoie, qui représente 22.375 m²,
- L'immeuble situé 2, rue du Quatre Septembre, pour 3.868 m²,
- L'actif situé 8, rue Lavoisier soit 2.860 m²,
- L'immeuble situé 163, boulevard Malesherbes, pour 1.613 m².

Table 8. Récapitulatif des taux de vacance au 30 juin 2011



2, Rue du 4 Septembre

2.2.2. Activité technique

L'activité technique a nécessité au cours du premier semestre de l'exercice 2011 un montant total d'investissements de 3,8 M€. Les principaux investissements concernent la finalisation des travaux du restaurant d'entreprise de l'actif de Montrouge pour 2,7 M€, et des travaux de copropriété portant sur les ascenseurs de l'actif « Les Miroirs » pour 450 K€. Environ 650 K€ complémentaires ont été investis sur 10 actifs pour des travaux de rénovation ou d'aménagements divers au cours du premier semestre 2011.

Le permis de construire concernant l'actif situé 163, boulevard Malesherbes a été déposé en février 2011 et les travaux débiteront au cours du quatrième trimestre 2011. Cet immeuble se trouvant à proximité de monuments historiques, la période d'instruction du permis s'établit à six mois. La rénovation des locaux du 8, rue Lavoisier, libérés en juin 2011, est prévue pour un total d'environ 1,3 M€ et s'achèvera au cours du premier trimestre 2012. Les travaux de rénovation de l'actif 2, rue du Quatre Septembre se poursuivent et la livraison est prévue à la fin du troisième trimestre 2011.

Table 9. Récapitulatif des principaux projets de rénovation envisagés au cours des prochains exercices

Actif	Secteur	Surface rénovée / restructurée prévue	Livraison	Loyer moyen attendu
163, boulevard Malesherbes 75017 Paris	QCA	1.613 m ²	T2 2012	610 € / m ²
8, rue Lavoisier 75008 Paris	QCA	2.860 m	T1 2012	640 € / m ²
2, rue du Quatre Septembre 75002 Paris	QCA	3.868 m ²	T3 2011	575 € / m ²
Les Miroirs - 18, avenue d'Alsace 92400 Courbevoie - La Défense	Péri-Défense	22.375 m ²	T4 2012	495 € / m ²

La rénovation de ces immeubles permet à SIIC de Paris d'envisager une hausse importante des loyers avec plus de 16,1 M€ de loyers supplémentaires en année pleine. L'ensemble des rénovations effectuées par SIIC de Paris contribue également à la hausse de la valeur patrimoniale des actifs.

2.2.3. Activité de commercialisation

Au cours du 1^{er} semestre 2011, SIIC de Paris a commercialisé un total de 1.508 m² soit :

- 911 m² au 65, rue de Courcelles,
- 342 m² au 52, avenue des Champs Pierreux à Nanterre,
- 255 m² au 30, rue Notre-Dame des Victoires.

La commercialisation de 295 m² au 39, avenue Pierre 1^{er} de Serbie est en cours au second semestre 2011, après quelques travaux de rafraîchissement.



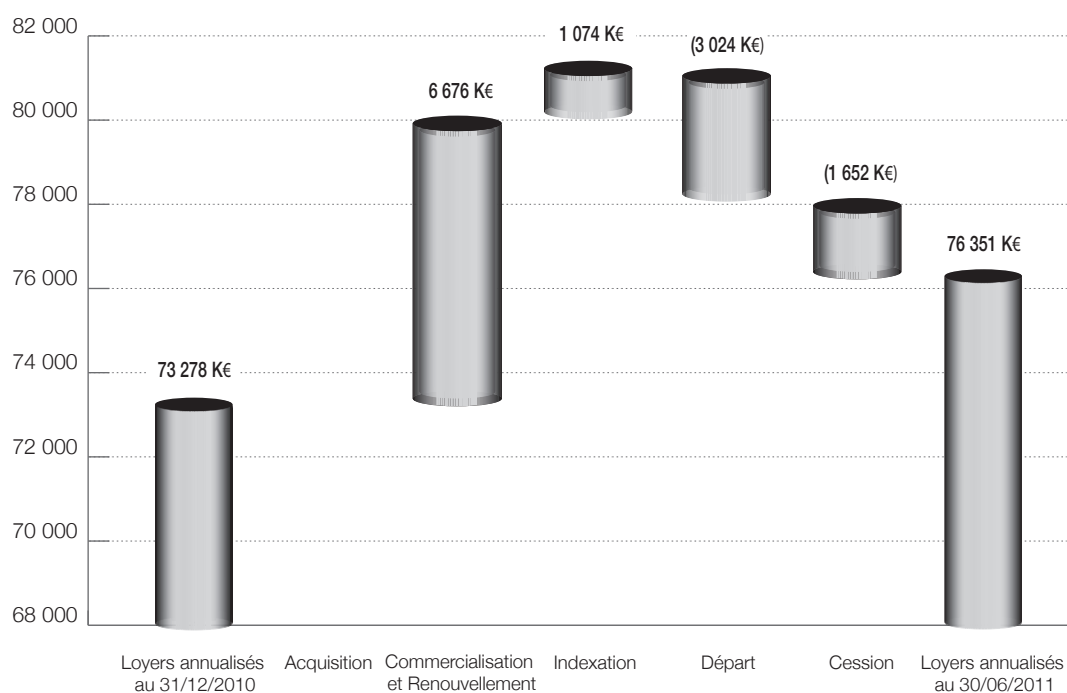
8, Rue Lavoisier

2.2.4. Activité locative

_ÉVOLUTION DES LOYERS (BASE ANNUELLE)

Les loyers ont augmenté de 4,2 % entre le 31 décembre 2010 et le 30 juin 2011. L'effet défavorable des cessions pour (1.652 K€) et des départs de locataires (3.024 K€) sont compensés par les effets conjugués de l'arrivée dans le patrimoine de l'immeuble Coface apporté par SFL, de l'indexation, et de la commercialisation de surfaces vacantes ou nouvellement construites comme les bureaux de Montrouge pour 5.900 K€.

Table 10. Évolution des loyers du Groupe SIIC de Paris au cours du 1^{er} semestre 2011 (en K€)



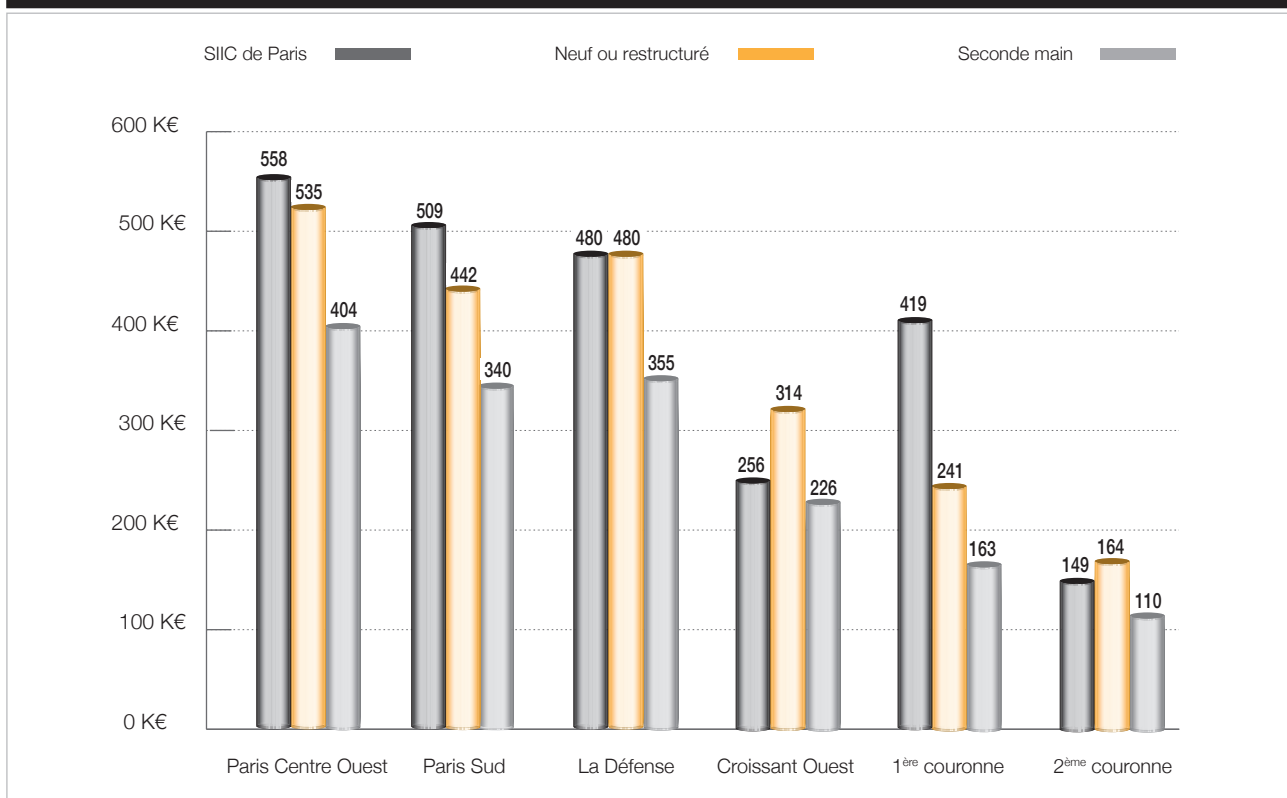


_ VALEURS LOCATIVES

Au 30 juin 2011, les valeurs locatives du patrimoine du Groupe SIIC de Paris se maintiennent à des niveaux équivalents voir supérieurs à ceux constatés par CBRE – Panel Immostat pour les secteurs géographiques de comparaison : Paris Centre Ouest (hors QCA), Paris Sud, ou encore La Défense. Concernant la zone de Paris Centre Ouest, où se concentre l'essentiel du patrimoine, les valeurs locatives sont de 535 € par m² en moyenne pour les bureaux neufs, restructurés ou rénovés et 404 € par m² en moyenne pour les bureaux de seconde main. En comparaison, la valeur locative du patrimoine du Groupe SIIC de Paris s'élève à 559 € par m² pour la zone Paris Centre Ouest.

Pour Paris Sud et La Défense, les valeurs locatives sont respectivement de 442 € par m² et 480 € par m² en moyenne pour les bureaux neufs, restructurés ou rénovés et 340 € par m² et 355 € par m² en moyenne pour les bureaux de seconde main contre respectivement 509 € par m² et 480 € par m² pour les immeubles du Groupe SIIC de Paris.

Table 11. Valeur locative de marché des immeubles de SIIC de Paris par rapport au Panel Immostat

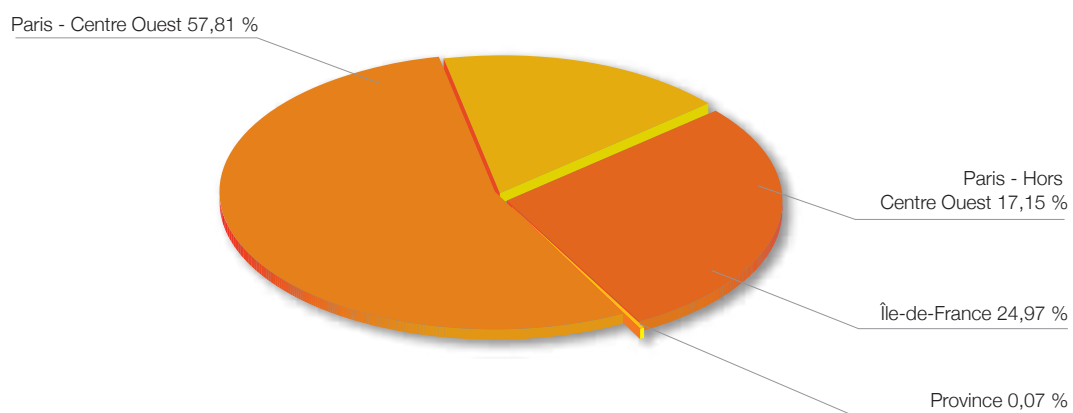


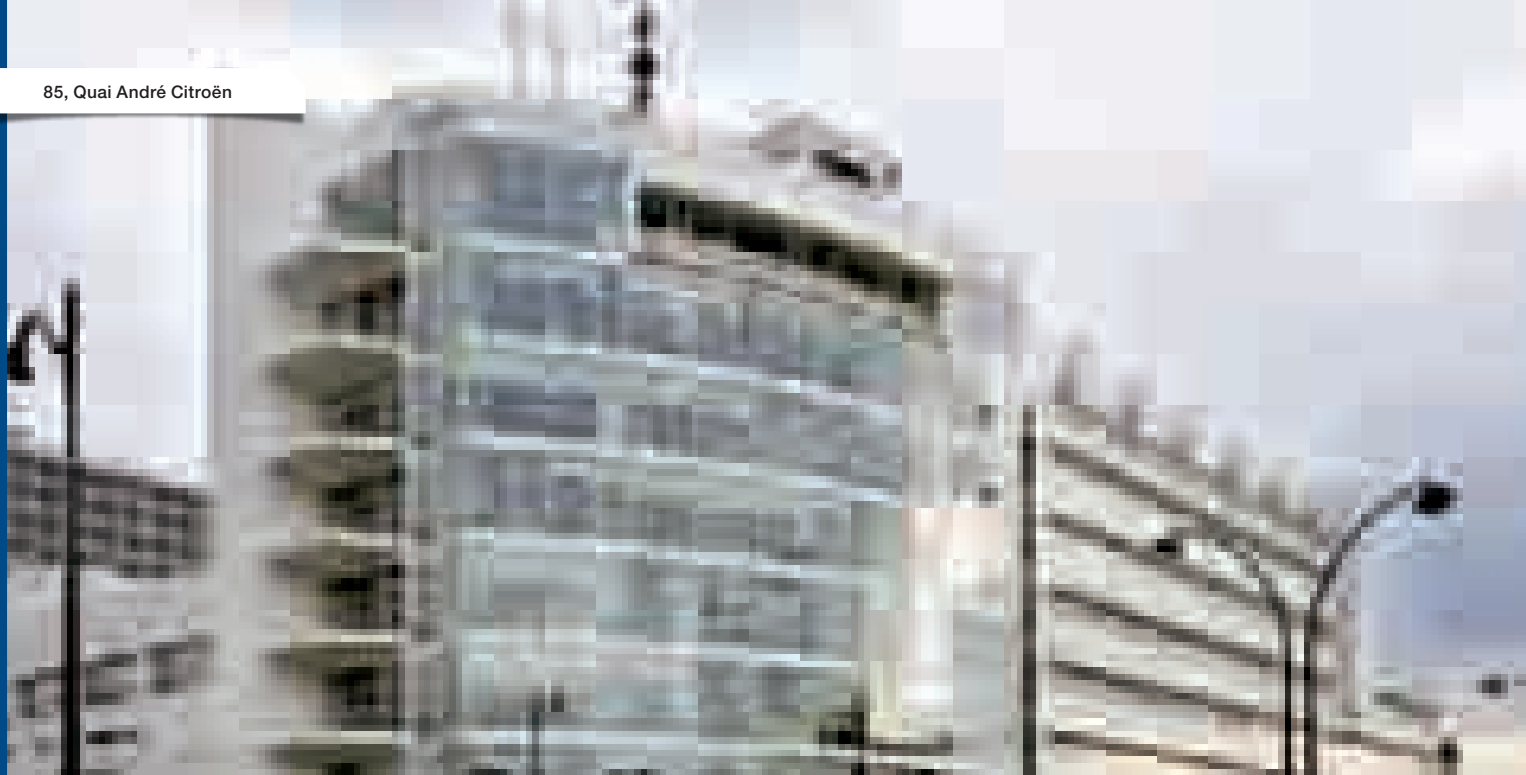
Source : CBRE et Panel Immostat – Market View Ile-de-France / France – Conjoncture Immobilière – 1^{er} semestre 2011

_ RÉPARTITION PAR ZONE GEOGRAPHIQUE DES REVENUS LOCATIFS

Environ 75 % des revenus locatifs nets sont générés dans Paris avec 58 % dans la Zone Paris Centre Ouest. L'Île-de-France (hors Paris) contribue à 25 % des revenus locatifs.

Table 12. Répartition géographique des revenus locatifs nets





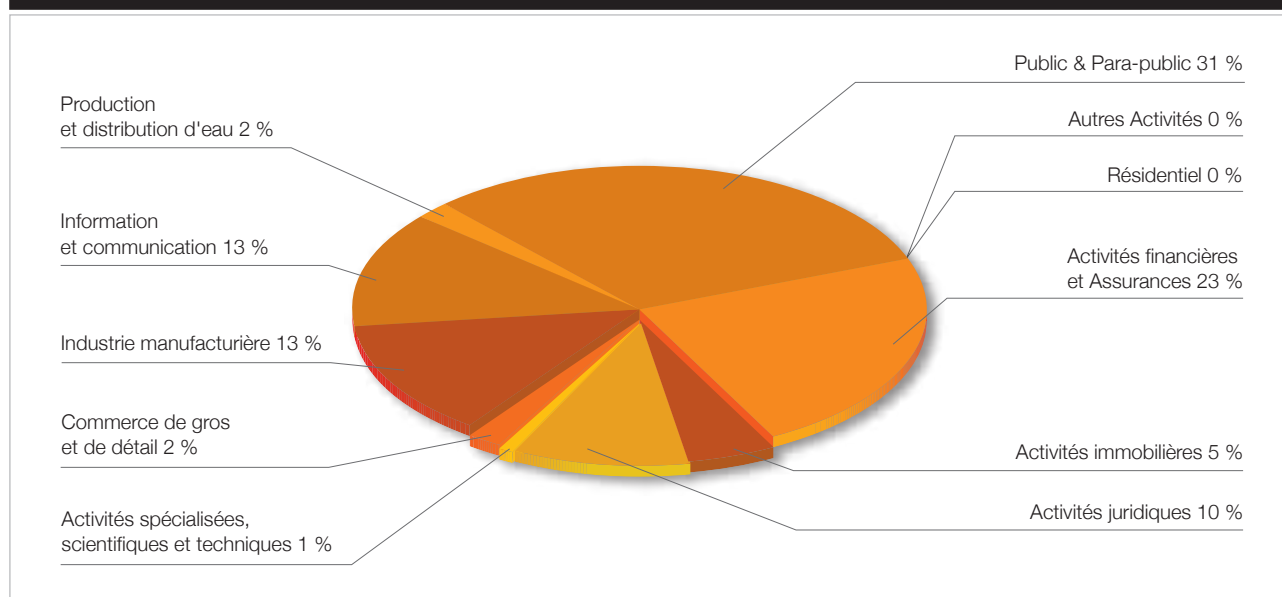
Le compte de résultat par zone géographique est disponible en Note 18 « Information sectorielle » présentée en annexe des comptes consolidés au paragraphe 4.5. « Règles et méthodes comptables, annexes et notes explicatives ».

_ RÉPARTITION DES LOCATAIRES

Au 30 juin 2011, le patrimoine immobilier du Groupe SIIC de Paris était occupé par un total de 127 locataires (hormis l'indivision de l'immeuble situé 191, rue d'Aubervilliers) dont 29 locataires qui ne louent que des parkings, 16 locataires de commerces, 12 locataires résidentiels et 70 locataires de bureaux. Les loyers provenant des surfaces de « Bureaux » représentent 98,1 % des loyers totaux en base annualisée.

Au 30 juin 2011, le premier locataire de la Société représentait 15 % des loyers annuels du Groupe. Il est également précisé que les 5 premiers locataires représentent 55 % des loyers annuels et les 10 premiers locataires représentent 74 % des loyers annuels du Groupe. La répartition sectorielle des locataires est représentée ci-après, en pourcentage des loyers considérant tous les locataires.

Table 13. Répartition sectorielle des locataires de bureaux en % du total des loyers annualisés



Les secteurs les plus dominants sont ceux du « Public et para-public » et « Activités financières et assurances » représentant respectivement 31 % et 23 % des loyers. Ces secteurs sont des secteurs peu exposés au risque de défaut de contrepartie. Hormis ces secteurs, aucun autre secteur d'activité n'est réellement dominant. Cette répartition fait apparaître une diversité importante des sources de revenus du Groupe SIIC de Paris qui limite l'exposition du Groupe aux aléas économiques pouvant toucher certains secteurs.

_ DURÉE DES BAUX

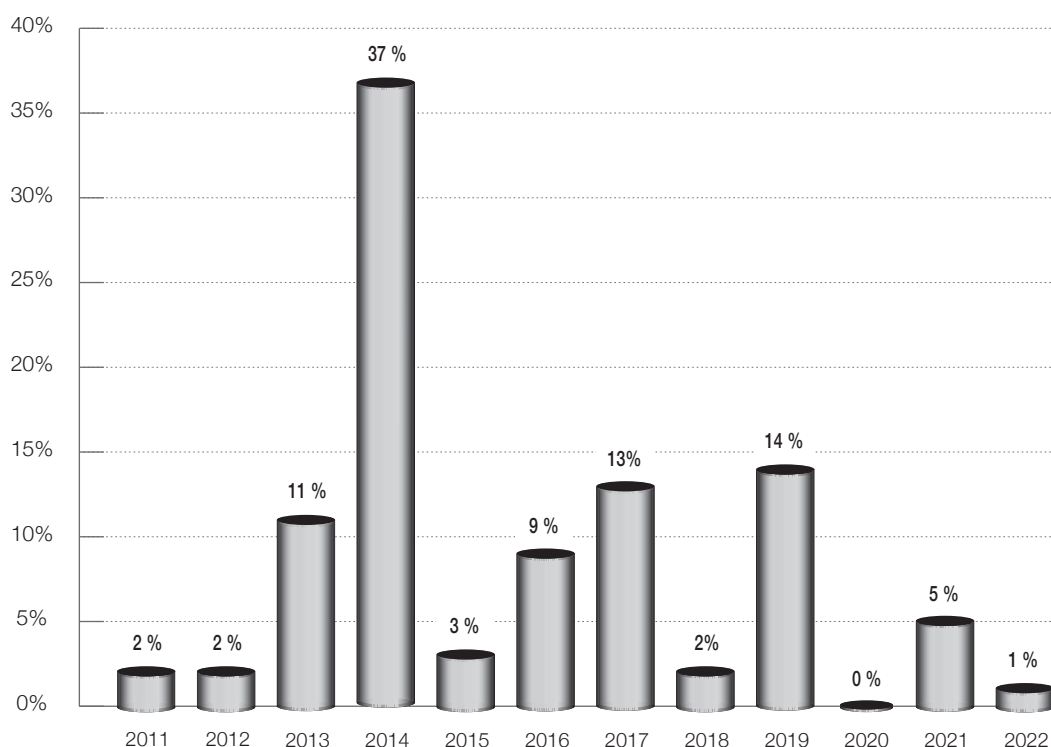
L'étude des baux du portefeuille du Groupe SIIC de Paris au 30 juin 2011 fait ressortir une maturité moyenne des baux de 4,6 années.

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

Les efforts de commercialisation actuels devraient permettre très prochainement la prise à bail d'une partie des surfaces vacantes au 30 juin 2011, améliorant ainsi la sécurisation globale des revenus du Groupe SIIC de Paris dans la durée.

L'échéancier des dates de fin de baux ci-dessous fait apparaître que près de la moitié des revenus locatifs du Groupe SIIC de Paris sont anticipés au-delà de l'année 2014.

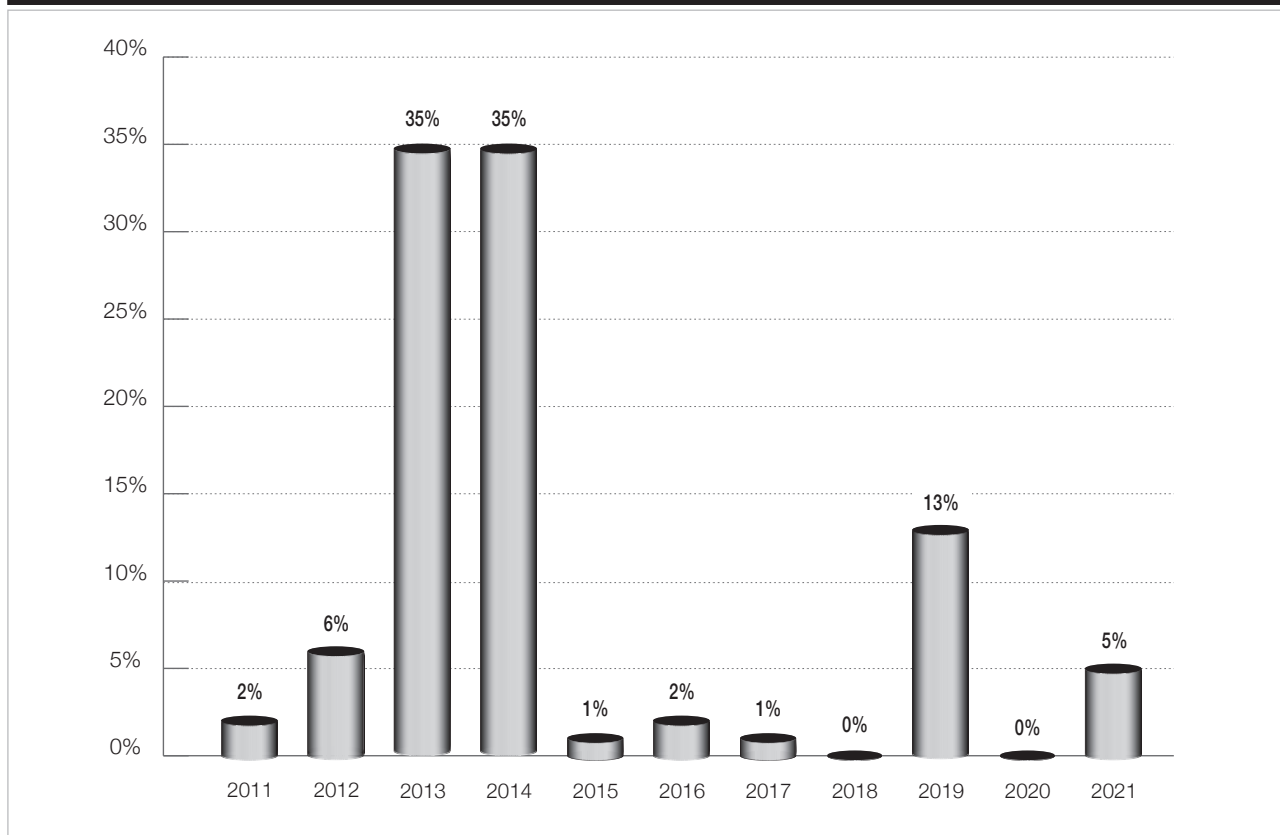
Table 14. Echancier de fin des baux du Groupe SIIC de Paris



_ DATE DE PREMIÈRE ÉCHÉANCE POSSIBLE DES BAUX

L'échéancier des prochaines sorties potentielles, c'est-à-dire en fonction des prochaines échéances triennales ou postérieures selon les clauses spécifiques des baux, indique une échéance moyenne de 3,6 années au 30 juin 2011 et une prévision de revenus équivalente à plus de 57 % des loyers au-delà de 2013.

Table 15. Echancier de la date de première fin possible des baux du Groupe SIIC de Paris



2.3. Description des principaux risques et principales incertitudes pour le prochain semestre

Une description détaillée des risques est disponible au Chapitre 4 « Facteurs de risque » du Document de référence déposé le 06 mai 2011 auprès de l'Autorité des marchés financiers sous le numéro D.11-0454.

SIIC de Paris n'anticipe pas d'évolution défavorable significative de ses risques pour le prochain semestre. Il est également indiqué que SIIC de Paris a bénéficié de nouveau du régime SIIC à compter du 1^{er} janvier 2011, et ce compte tenu de la nouvelle répartition de l'actionariat de SIIC de Paris, avec l'entrée au capital de Société Foncière Lyonnaise au 27 décembre 2010 et la dilution de la participation de REALIA sous le seuil de 60 %. Le paragraphe B.16-4 « Retour dans le régime SIIC » des annexes aux comptes consolidés, retranscrites au paragraphe 4.5. « Règles et méthodes comptables, annexes et notes explicatives », présente les détails du retour de SIIC de Paris dans le régime SIIC.

La partie C. « Gestion des risques financiers » des annexes aux comptes consolidés, retranscrites au paragraphe 4.5. « Règles et méthodes comptables, annexes et notes explicatives », présente les risques financiers de SIIC de Paris et la gestion de ces risques.



2.3.1. Faits exceptionnels et litiges

Concernant le litige opposant SIIC de Paris 8^{ème} et l'un des deux locataires de l'immeuble 142, boulevard Haussmann, il est rappelé que ce dernier a assigné SIIC de Paris en nullité de bail au motif qu'il subsiste au rez-de-chaussée une surface d'habitation de 28 m², en contravention de l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation. L'indemnisation subséquente dont il est fait la demande s'élève à 2.903 K€. Cette surface correspond à l'ancienne loge de gardien, dont la destination n'avait pas été modifiée. SIIC de Paris a effectué toute diligence auprès de la Mairie de Paris en vue de régulariser définitivement cette situation et a procédé, pour 75 K€, à un échange de commercialité qui a abouti au troisième trimestre 2010. L'affaire est pendante devant le Tribunal de Grande Instance de Paris et sera plaidée en novembre 2011, la date d'audience de clôture ayant lieu en septembre 2011. SIIC de Paris 8^{ème} a également été assignée par l'autre locataire de l'immeuble pour trouble de jouissance au titre du défaut de fonctionnement de la climatisation et du chauffage. La Société considère que le risque pourrait porter sur une partie du coût des travaux d'amélioration de la climatisation.

Au mois de mars 2010, le locataire de l'immeuble situé 10-12 rue de Tilsitt a notifié à SIIC de Paris une demande de révision fondée sur l'article L. 145-39 du Code de commerce, déclarant que le loyer avait augmenté de plus d'un quart par rapport au prix de signature du bail en novembre 2004. La Société ayant répondu que le loyer n'a pas augmenté de plus de 25 % depuis sa dernière fixation par avenant au contrat de bail initial, la demande de révision n'était donc pas fondée. Le locataire a abandonné cette procédure pour en entamer une seconde visant à contester, en vertu de l'article L. 112-1 alinéa 2 du Code monétaire et financier, la clause d'indexation

dudit bail. Une audience de mise en état a eu lieu le 9 février 2011, et la procédure est à ce jour pendante devant le Tribunal de Grande Instance de Paris. SIIC de Paris estime que le locataire ne peut qu'être débouté de sa demande au regard des arguments invoqués. L'audience de plaidoirie s'est tenue en juin 2011 pour une mise en délibéré au cours du mois de septembre 2011.

Le différend opposant SIIC de Paris à l'ex-locataire des bureaux situés 2, rue du Quatre Septembre est toujours pendante à la date d'émission du présent rapport d'activité. Il est rappelé que celui-ci avait pris forme au cours de l'exercice 2010 et se base sur la contestation de la date de fin de bail et sur une demande de révision du loyer. Par acte extrajudiciaire de février 2010, SIIC de Paris a assigné le locataire devant le Tribunal de Grande Instance de Paris. De nouvelles conclusions du locataire ont été reçues début juillet 2011 et l'audience de plaidoirie a été reportée au mois de septembre 2011,

Par ailleurs, SIIC de Paris a signé le 29 juin 2011 avec EDF, un protocole d'accord visant à mettre un terme définitif et de façon amiable à la procédure de demande de révision du loyer de l'immeuble situé 16-22 rue du Capitaine Guynemer à La Défense. Cette révision résultait d'une assignation sur la base de l'article L. 145-39 du Code de commerce. La conclusion de ce protocole d'accord a conduit à la signature, le 22 juillet 2011, d'un avenant au bail du 15 mars 2004 prorogeant sa durée au 30 juin 2020.

À la connaissance de la Société, il n'existe pas, à la date de publication du présent document, d'autres litiges susceptibles d'avoir une incidence significative sur sa situation financière, son patrimoine, son activité et ses résultats.



2.4. Description des principales transactions entres parties liées au cours du 1^{er} semestre

Sont considérées comme parties liées au sens des préconisations de la norme IAS 24, les sociétés Société Foncière Lyonnaise, REALIA Patrimonio SLU et REALIA Business SA. Cette dernière détient 100 % de REALIA Patrimonio SLU qui détient elle-même 59,74 % de SIIC de Paris au 30 juin 2011.

Les opérations significatives avec ces parties liées résultent des conventions décrites ci-après.

_ CONVENTION DE COMPTE COURANT AVEC LA SOCIÉTÉ REALIA PATRIMONIO SLU

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 30 juin 2011.

_ CONTRAT DE PRESTATION DE SERVICES PASSÉ AVEC REALIA BUSINESS 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 245 K€ au premier semestre 2011.

_ CONVENTION DE PRÊT PASSÉE AVEC REALIA PATRIMONIO SLU

Cette convention, approuvée par le Conseil d'administration de SIIC de Paris du 17 décembre 2010, prévoit un taux de rémunération de EURIBOR 6 mois + 2% l'an. Au 31 décembre 2010, le montant de ce prêt s'élevait à 6,6 millions d'euros, celui-ci a été totalement remboursé en janvier 2011. SIIC de Paris a versé à Realia Patrimonio 15 K€ d'intérêts au titre du premier semestre 2011.

2.5. Examen de la situation financière

Les revenus locatifs bruts du premier semestre 2011 de 36.920 K€ sont en hausse de plus de 17% par rapport à ceux constatés sur la même période en 2010. Les revenus locatifs nets connaissent la même tendance avec une augmentation de près de 16 %. Malgré la cession de l'immeuble situé 92 avenue de Wagram, les revenus locatifs sont quasiment stables en comparaison des revenus locatifs pro forma de juin 2010.

Le résultat opérationnel net est en très forte augmentation entre le premier semestre 2010 et le premier semestre 2011, soit de 61 % ou de 41 % en données pro forma, et ce grâce à la cession d'actifs non stratégiques pour un résultat de cession de 12.572 K€.

De plus, compte tenu de la baisse des taux de rendement, au 30 juin 2011 on constate une dotation nette aux provisions sur actifs positive de 3.976 K€ à comparer à 2.905 K€ au 30 juin 2010.

Le coefficient d'exploitation (résultat opérationnel net courant - hors résultat de cession des immeubles de placement- / revenus locatifs bruts) ressort à 74 % pour le 1^{er} semestre 2011, donc en légère amélioration comparé au coefficient de 73 % (71 % en données pro forma) constaté au 1^{er} semestre 2010.

Le coût de l'endettement est légèrement supérieur au 1^{er} semestre 2011 : (11.180 K€) comparé à (10.604 K€) au 30 juin 2010. Cette augmentation, de près de 576 K€, des charges financières est essentiellement due à l'augmentation de l'Euribor 3 mois au cours du 1^{er} semestre 2011.

La charge d'impôts du premier semestre s'établit à (1.046 K€), elle est essentiellement constituée de l'impôt différé passif de (933 K€) constaté au titre du prélèvement de 20% sur le dividende obligatoire à verser par SIIC de Paris 8^{ème} à SIIC de Paris pour le 1^{er} semestre 2011.

En conséquence des éléments décrits ci-avant, le résultat net s'établit à 27.862 K€ au 30 juin 2011 à comparer au résultat net de 10.666 K€ du 30 juin 2010 ou 17.677 K€ pour le résultat net pro forma.

_ CASH FLOW RÉCURRENT

Le cash flow récurrent (retraité des cessions d'actifs) consolidé est en hausse de 17 %.

Table 16. Groupe SIIC de Paris - Cash flow récurrent

(En milliers d'euros sauf données par action)

	30/06/2011	30/06/2010	31/12/2010	31/12/2009
Résultat opérationnel net	39.954	24.815	40.491	20.549
Résultat de cession	(12.571)	(1.662)	(2.019)	(4.022)
Coût de l'endettement	(11.180)	(10.604)	(21.529)	(26.191)
Amortissements et provisions	4.537	4.493	16.928	39.463
Autres retraitements	(152)	541	237	0
Cash flow récurrent total	20.588	17.583	34.108	29.799
Cash flow récurrent part du groupe	20.316	17.001	33.572	24.435
Nombre d'actions	42.565.130	27.088.940	42.565.130	27.266.490
Cash flow récurrent par action	0,48	0,65	0,80	1,09
Cash flow récurrent part du groupe par action	0,48	0,63	0,79	0,90

_CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT

Au 30 juin 2011, SIIC de Paris présente une capacité d'autofinancement importante de 19.820 K€, qui pourra lui servir notamment à financer de nouveaux investissements en ce qui concerne, par exemple, la rénovation de son patrimoine. La capacité d'autofinancement est en augmentation de 47 % en comparaison de celle de fin juin 2010, et ce compte tenu de l'amélioration de l'excédent brut d'exploitation et d'un impôt moins important de (1.046 K€) à comparer à (3.574 K€) à la fin du premier semestre 2010.

(En milliers d'euros sauf données par action)

	30/06/2011	30/06/2010	31/12/2010	31/12/2009
Excédent brut d'exploitation	31.915	27.646	55.400	55.990
Coût de l'endettement	(11.180)	(10.604)	(21.529)	(26.191)
Résultat exceptionnel	131	30	75	256
Impôt et exit tax	(1.046)	(3.574)	(7.277)	(580)
Capacité d'autofinancement	19.820	13.498	26.669	29.475

2.6. Trésorerie et Capitaux

2.6.1. Évolution du bilan actif

Les principales évolutions du bilan actif concernent :

- la baisse du poste « Immeubles de placement » de 1.091.461 K€ à 1.069.284 K€, compte tenu de la cession d'actifs non stratégiques,
- l'augmentation du poste « Trésorerie et équivalents de trésorerie » de 19.652 K€ à 22.359 K€.

Le tableau des flux de trésorerie est disponible au paragraphe 4.4. « Tableau des flux de trésorerie ».

2.6.2. Évolution du bilan passif

Les principales évolutions du bilan passif concernent :

- la hausse du résultat de l'exercice de 11.465 K€ au 31 décembre 2010 à 27.126 K€ au 30 juin 2011,
- la baisse des instruments de couverture de taux d'intérêts à plus d'un an de 17.983 K€ à 12.818 K€,
- la baisse entre le 31 décembre 2010 et le 30 juin 2011 des emprunts et dettes financières à moins d'un an de 32.022 K€ à 19.722 K€ et de la dette aux actionnaires de 6.609 K€ à 0 K€.



2.6.3. ANR, endettement et LTV

Les capitaux propres part du Groupe sont en augmentation de 3,4 % et ce, en raison de la hausse du résultat. Ils s'établissent à 668.674 K€ au 30 juin 2011 contre 651.295 K€ au 31 décembre 2010. La plus-value sur patrimoine est en hausse de 3,8 % compte tenu de l'augmentation de la valeur du patrimoine à périmètre comparable. Ainsi, l'actif net réévalué de reconstitution augmente de 21,90 € par action au 31 décembre 2010 à 22,56 € par action au 30 juin 2011.

Table 17. Actif net réévalué

	ANR de reconstitution				ANR de liquidation			
	30/06/2011	31/12/2010 (en K€)	30/06/2010	31/12/2009 (en K€)	30/06/2011	31/12/2010 (en K€)	30/06/2010	31/12/2009 (en K€)
Capitaux Propres Part du Groupe	668.674	651.295	364.175	384.754	668.674	651.295	364.176	384.754
Dont Capital Social	68.104	68.104	43.342	43.626	68.104	68.104	43.342	43.626
Dont Primes	420.802	420.957	162.232	162.232	420.802	420.957	162.232	162.232
Dont Réserves consolidées part du Groupe	152.642	150.769	148.260	181.293	152.642	150.769	148.260	181.293
Dont Résultat de la période part du Groupe	27.126	11.465	10.342	-6.751	27.126	11.465	10.342	-6.751
Dont Retraitement prélèvement 20% sur dividende SDP	0	0	0	4.353	0	0	0	4.353
Plus value après IS sur patrimoine	291.629	281.028	263.314	255.567	210.538	199.540	196.451	189.528
Dont Valeur de reconstitution / liquidation (part du groupe)	1.488.220	1.498.842	1.190.388	1.181.716	1.407.129	1.417.353	1.123.525	1.115.677
Dont Valeur Nette Comptable Consolidée	1.196.591	1.217.814	927.074	926.149	1.196.591	1.217.814	927.074	926.149
Titres	0	0	0	2.424	0	0	0	2.424
Dont Actions Propres	0	0	0	2.903	0	0	0	2.903
Dont Fiscalité Latente sur Titres	0	0	0	-479	0	0	0	-479
Actif net réévalué	960.304	932.323	627.489	642.744	879.212	850.835	560.627	576.705
Actif net réévalué (en € / action)	22,56	21,90	23,16	23,57	20,66	19,99	20,70	21,15

La dette brute du Groupe SIIC de Paris a été réduite de 3,0 % entre le 31 décembre 2010 et le 30 juin 2011, et passe ainsi de 545,0 M€ à 528,7 M€, et ce compte tenu des éléments suivants :

- Remplacement de la ligne de découvert autorisé, de SIIC de Paris 8^{ème} auprès de Banque Palatine échue le 31 décembre 2010, par un emprunt d'un montant maximum de 20,0 M€ consenti par Banque Palatine à SIIC de Paris 8^{ème} le 3 janvier 2011 à échéance de 3 ans. Le Groupe SIIC de Paris utilise cette ligne à hauteur de 16.000 K€ au 30 juin 2011 ;
- Amortissement contractuel :
 - du crédit syndiqué long terme Caja Madrid pour 6.623 K€ ;
 - des prêts Eurohypo pour 315 K€.
- Remboursement des éléments suivants :
 - Prêt REALIA Patrimonio SLU d'un montant de 6.609 K€ au 31 décembre 2010 (convention de prêt approuvée par le Conseil d'administration de SIIC de Paris du 17 décembre 2010 prévoyant un taux de rémunération de EURIBOR 6 mois + 2% l'an) ;
 - Prêt hypothécaire consenti par Eurohypo au titre de l'immeuble situé 12, boulevard Malesherbes pour 1.208 K€ (remboursement définitif) ;
 - Découvert du compte ODDO de 2.359 K€.

La trésorerie du groupe est impactée favorablement par une marge brute d'autofinancement en augmentation de 4.751 K€, par la cession d'actifs non stratégiques pour 30.806 K€, et par la souscription d'emprunts pour 16.000 K€. Ces éléments compensent notamment le paiement de l'impôt sur les sociétés de l'exercice 2010 et de l'exit tax pour (10.958 K€), la distribution de dividendes pour (16.035 K€), la variation des découverts bancaires pour (17.498 K€) et le remboursement des dettes auprès des actionnaires pour (6.600 K€). Ainsi, la trésorerie s'établit à 23.359 K€ au 30 juin 2011, en hausse de 2.707 K€ par rapport au 31 décembre 2010.

L'effet positif de l'amélioration de la dette nette sur le ratio loan-to-value est compensé partiellement par la réduction de la valeur du patrimoine de SIIC de Paris conséquente aux cessions du semestre. Ainsi, le ratio loan-to-value baisse de 34,78 % en valeur droits inclus à 33,77 %.

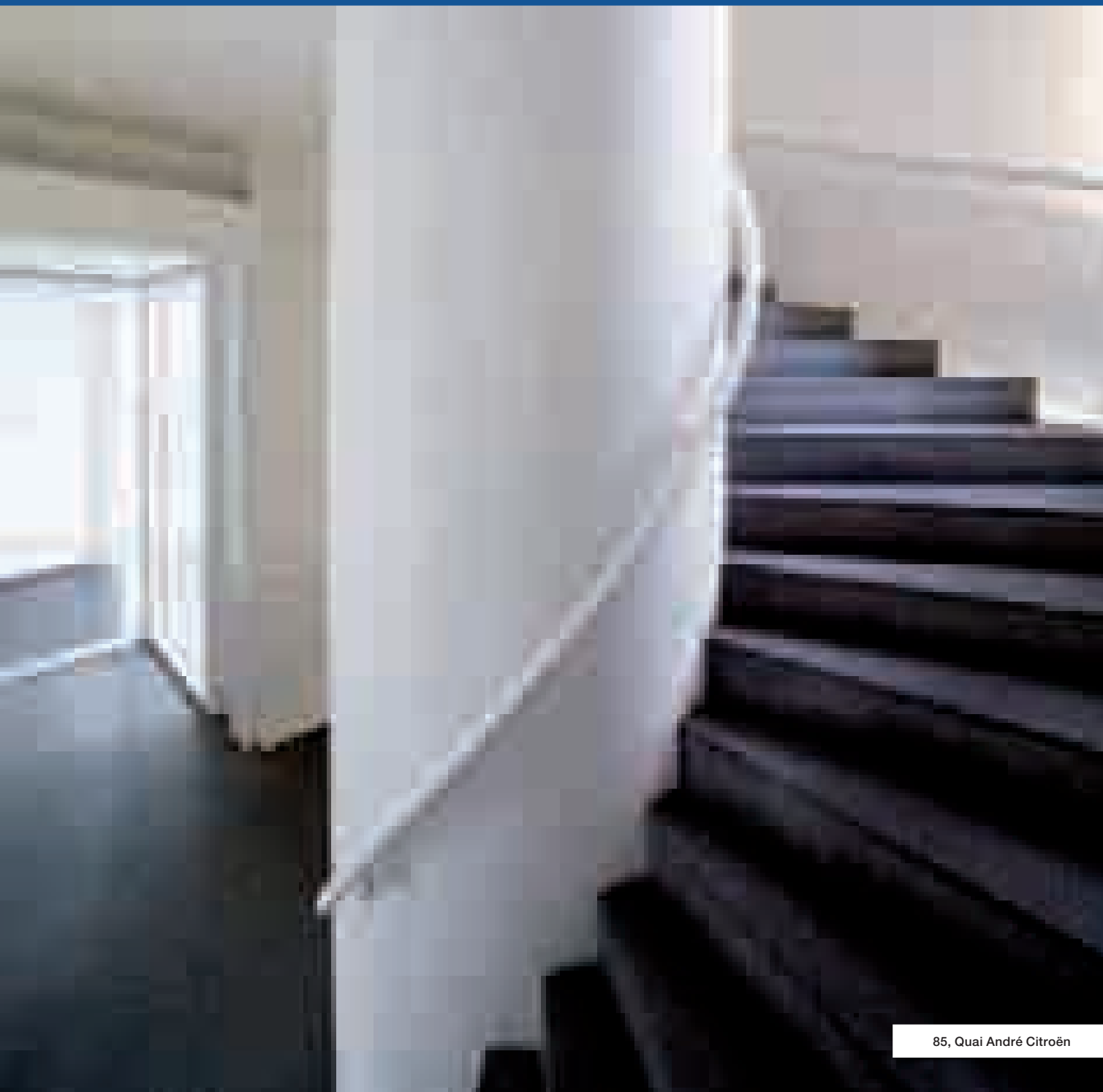
Table 18. Groupe SIIC de Paris - Loan-To-Value

	30/06/2011	31/12/2010	30/06/2010	31/12/2009
Crédit Syndiqué long terme	493.985	500.578	506.639	517.733
Autres prêts long terme	34.669	20.292	20.632	20.969
Autres crédits	0	17.498	6.027	4.152
Prêt Groupe	0	6.609	0	0
Total Dette Brute	528.654	544.977	533.298	542.854
Trésorerie	22.359	19.652	29.220	18.157
Dette nette	506.295	525.325	504.078	524.697
Valorisation Droit Inclus des Actifs	1.499.163	1.510.547	1.214.497	1.205.317
Ratio Loan-To-Value (Droits inclus)	33,77%	34,78 %	41,51%	43,53 %
Valorisation Hors Droits des Actifs	1.417.547	1.428.487	1.146.452	1.138.121
Ratio Loan-To-Value (Hors Droits)	35,72%	36,77 %	43,97%	46,10 %



Chapitre 3. SIIC de Paris et la Bourse

Chapitre 3. SIIC de Paris et la Bourse	38
3.1. Activité du titre	40



3.1. Activité du titre

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

_ PRINCIPAUX CHIFFRES STATISTIQUES AU PREMIER SEMESTRE 2011

Au 30 juin 2011, le nombre d'actions composant le capital social est de 42.565.130. Le nombre total d'actions composant le capital social de SIIC de Paris n'a pas varié au cours du premier semestre 2011.

Le nombre total de titres échangés au cours du premier semestre 2011 s'est établi à 23.643 titres, contre 16.341 titres au premier semestre 2010, pour un volume total de transactions de 414 K€ contre environ 274 K€ au premier semestre 2010. Il en résulte un nombre moyen mensuel de 1.970 titres échangés, pour un volume moyen mensuel de transactions de près de 34 K€. La capitalisation boursière s'établit à 731.695 K€ au 30 juin 2011 soit un prix de clôture de 17,19 €.

Le prix moyen des transactions établi sur la base du nombre de titres échangés est de 17,51 € au premier semestre 2011. Le cours moyen du titre s'est établi à 17,56 €, sur la base des cours de clôture.

Aucune activité hors marché n'a été constatée concernant les titres SIIC de Paris au cours du premier semestre 2011.

_ ÉVOLUTION DES COURS AU PREMIER SEMESTRE 2011

- Au 3 janvier 2011 : 17,25 € ;
- Au 30 juin 2011 : 17,19 € ;
- Plus bas : 16,00 € ;
- Plus haut : 19,35 €.

Table 19. SIIC de Paris – Évolution mensuelle du cours de bourse S1 2011 vs. S1 2010

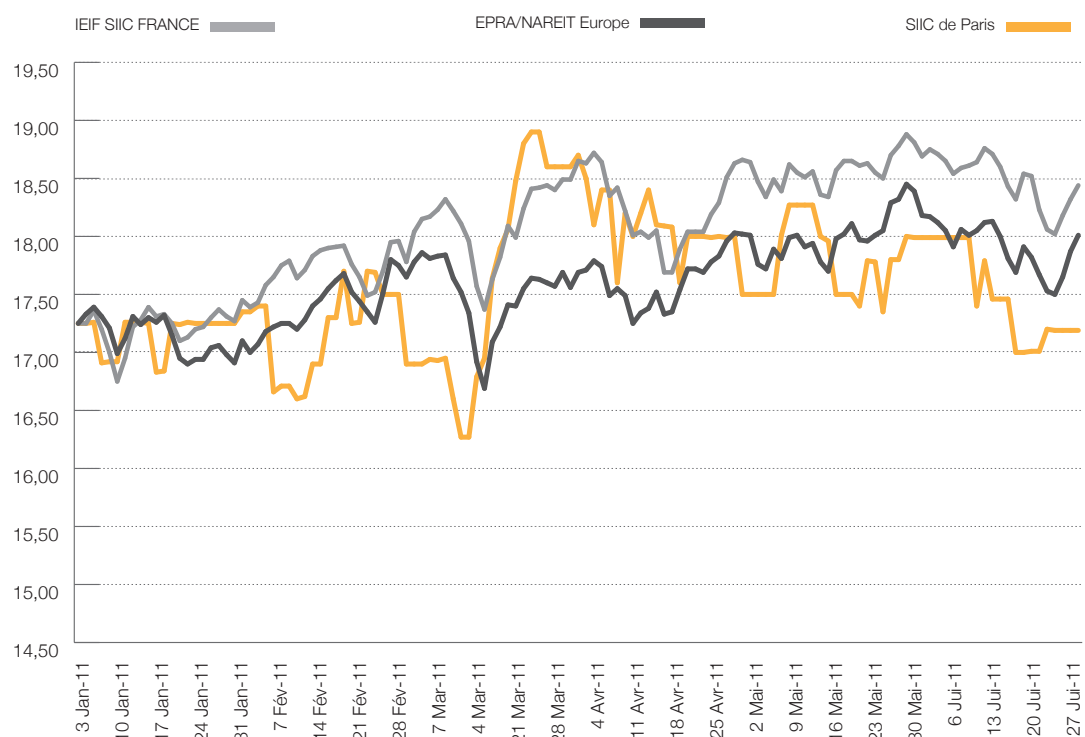
	S1 2011				S1 2010			
	Max.	Min	Volume	Prix moyen pondéré par les volumes	Max.	Min	Volume	Prix moyen pondéré par les volumes
Janvier	17,26	16,83	1 647	17,14	16,80	16,30	1 867	16,59
Février	17,70	16,60	4 637	17,10	17,60	16,41	2 620	16,92
Mars	19,20	16,00	8 229	17,41	16,83	16,18	3 807	16,63
Avril	19,35	17,60	4 419	18,07	16,90	16,57	670	16,71
Mai	18,48	17,00	3 485	17,82	17,50	16,20	4 509	16,51
Juin	17,99	16,60	1 226	17,29	17,90	16,26	2 868	17,22
1^{er} semestre	19,35	16,00	23 643	17,51	17,90	16,18	16 341	16,75



_ ÉVOLUTION DU COURS COMPARÉE À L'ÉVOLUTION DES INDICES SECTORIELS

Les marchés boursiers ont été marqués sur le premier semestre 2011 par une hausse des indices de l'immobilier, soit 4,4 % de hausse pour l'EPRA / NAREIT EUROPE et 6,9 % pour l'IEIF SIIC France. L'action SIIC de Paris a connu un léger repli sur le premier semestre avec une baisse globale de (0,3 %), passant de 17,25 € au 03 janvier 2011 à 17,19 € au 30 juin 2011.

Table 20. Évolution du cours de bourse de SIIC de Paris comparée aux indices sectoriels du 1^{er} janvier 2011 au 30 juin 2011



Chapitre 4. Etats financiers consolidés

Chapitre 4.	
Etats financiers consolidés	42
4.1. Bilan consolidé	44
4.2. Comptes de résultats consolidés	46
4.3. Tableau de variation des capitaux propres	47
4.4. Tableau des flux de trésorerie	48
4.5. Règles et méthodes comptables, annexes et notes explicatives	49
4.5.1. Notes annexes	73



4.1. Bilan consolidé

Table 21. Bilan consolidé – Actif

(en milliers d'euros)

	Note	30/06/2011	31/12/2010	30/06/2010
ACTIFS NON COURANTS		1 204 997	1 226 753	943 712
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES		819	778	732
Immobilisations d'exploitation	4	395	529	502
Immobilisations en cours	4	424	249	230
IMMOBILISATIONS CORPORELLES		1 204 178	1 225 975	942 967
Immeubles de placement	1&3	1 069 284	1 091 461	925 331
Immeubles en développement	2&3	134 361	133 953	17 047
Immobilisations d'exploitation	4	533	561	589
AUTRES ACTIFS NON COURANTS		-	-	13
Actifs financiers à plus d'un an		-	-	13
ACTIFS COURANTS		58 769	54 467	56 974
Créances clients	6	33 074	32 044	25 189
Créances d'impôt sur les sociétés		762	164	-
Autres créances à moins d'un an	7	2 547	2 580	2 551
Autres actifs financiers à moins d'un an		27	27	14
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8	22 359	19 652	29 220
TOTAL ACTIF		1 263 766	1 281 220	1 000 686

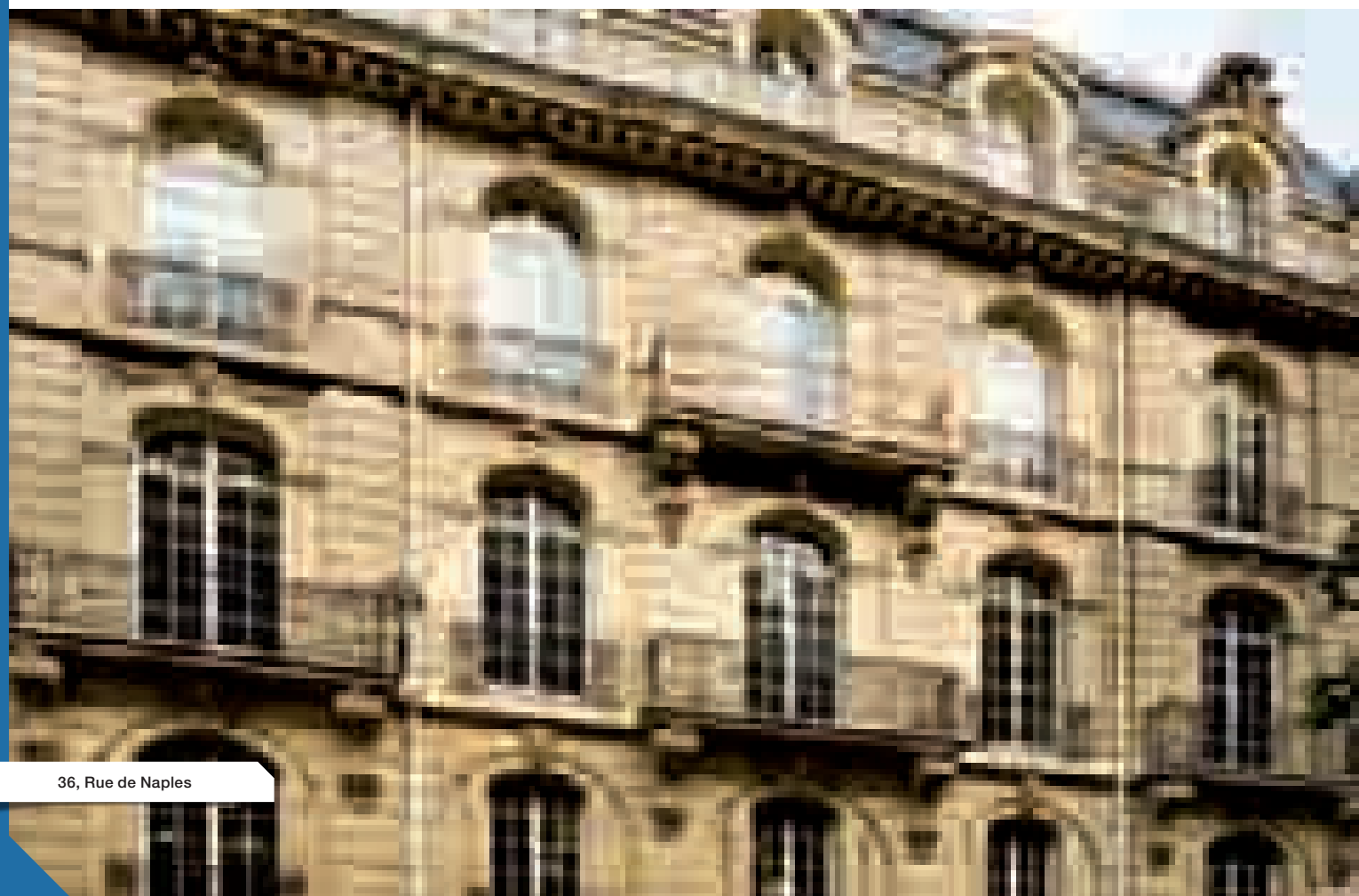


Table 22. Bilan consolidé – Passif

(en milliers d'euros)

	Note	30/06/2011	31/12/2010	30/06/2010
CAPITAUX PROPRES		674 773	656 837	375 270
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE		668 674	651 295	364 176
Capital		68 104	68 104	43 342
Primes liées au capital		420 802	420 957	162 232
Réserves groupe		174 088	178 491	182 787
Actifs financiers disponibles à la vente		-	-	-
Réserves de couverture des flux de trésorerie		(21 446)	(27 722)	(34 527)
Actions propres		-	-	-
Résultat de l'exercice		27 126	11 465	10 342
INTERETS MINORITAIRES		6 099	5 542	11 094
Réserves des minoritaires		5 363	5 247	10 770
Résultat des minoritaires		736	295	324
PASSIFS NON COURANTS		528 849	531 291	545 471
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	9	509 069	506 373	513 937
Instruments de taux d'intérêt à plus d'un an	5	12 818	17 983	24 006
Provisions pour engagement retraite		24	22	19
Impôt différé passif	10	934	-	1 590
Dépôts de garantie à plus d'un an	11	6 004	6 913	5 919
PASSIFS COURANTS		60 144	93 092	79 945
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	9	19 722	32 022	19 362
Instruments de taux d'intérêt à moins d'un an	5	8 815	9 968	10 766
Provisions à court terme	12	4 220	4 220	420
Dépôts de garantie à moins d'un an	11	1 131	530	1 153
Dettes d'impôt exigible		112	7 889	5 665
Dettes d'exit tax			1 812	
Dettes fournisseurs et autres dettes	13	26 144	30 042	22 901
Dettes auprès des actionnaires		-	6 609	19 678
TOTAL PASSIF		1 263 766	1 281 220	1 000 686

4.2. Compte de résultat consolidé

Table 23. Compte de résultat consolidé et état du résultat global

(en milliers d'euros)

	Note	30/06/2011	30/06/2010
REVENUS LOCATIFS NETS	15	34 006	29 349
Revenus locatifs		36 920	31 527
Charges locatives non récupérées		(3 009)	(1 758)
Autres produits nets		107	(396)
Frais de gestion		(12)	(24)
COUTS DE STRUCTURE NETS	16	(1 991)	(1 696)
Charges de personnel		(769)	(682)
Autres charges de structure		(1 046)	(876)
Dotation nette aux amortissements et provisions des biens d'exploitation		(176)	(138)
AUTRES		(4 632)	(4 501)
Dotations aux amortissements des immeubles de placement		(8 330)	(6 766)
Dotation nette aux provisions pour risques et charges		-	(420)
Dotation nette aux provisions sur actifs		3 976	2 905
Autres produits et charges		(278)	(220)
RESULTAT DE CESSIONS DES IMMEUBLES DE PLACEMENT		12 572	1 662
Revenus des cessions d'immeubles de placement		30 806	4 462
Valeur comptable des immeubles de placement cédés		(18 234)	(2 800)
RESULTAT OPERATIONNEL NET		39 955	24 814
Coût de l'endettement net	17	(11 180)	(10 604)
dont Produits financiers		7	10
dont Charges financières		(11 187)	(10 614)
Produits nets sur cessions de titres non consolidés		130	25
Variation de valeur des instruments financiers		3	5
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT		28 908	14 240
Impôt	10	(1 046)	(3 574)
RESULTAT NET		27 862	10 666
dont Résultat Part du Groupe		27 126	10 342
dont Résultat attribuable aux minoritaires		736	324
Résultat net par action (en €)		0,63	0,38
ETAT DU RESULTAT GLOBAL (en K€)			
		1^{er} semestre 2011	1^{er} semestre 2010
RESULTAT DE L'EXERCICE		27 862	10 666
AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL			
Actifs disponibles à la vente		-	(1)
Ajustements de reclassement relatifs aux montants inclus dans le résultat			(1)
Couverture de flux de trésorerie		6 271	(7 055)
Mouvements de la période comptabilisés en capitaux propres		6 318	(7 007)
Ajustements de reclassement relatifs aux montants inclus dans le résultat		(47)	(48)
Impôt sur les éléments reconnus directement en capitaux propres			
RESULTAT NET GLOBAL RECONNU EN CAPITAUX PROPRES		6 271	(7 056)
RESULTAT GLOBAL POUR LA PERIODE		34 133	3 610
Résultat global total pour la période attribuable :			
Aux actionnaires de la société mère		33 401	3 294
Aux intérêts minoritaires		732	316

4.3. Tableau de variation des capitaux propres

Table 24. 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	Total	Intérêts non contrôlant	Total Capitaux propres
Au 31 décembre 2009	43 626	162 232	204 252	1	(27 480)	(2 230)	380 401	10 986	391 387
Annulation titres en auto-détention	(284)		(1 946)			2 230	-		-
Distribution de dividendes			(19 504)				(19 504)	(174)	(19 678)
Total du résultat global pour la période			10 342		(7 047)		3 294	316	3 610
Titres d'autocontrôle			(40)			-	(40)	(9)	(49)
Variation de périmètre			25				25	(25)	-
Au 30 juin 2010	43 342	162 232	193 129	-	(34 527)	-	364 176	11 094	375 270
Au 31 décembre 2010	68 104	420 957	189 956	-	(27 722)	-	651 295	5 542	656 837
Augmentation de capital		(155)					(155)		(155)
Distribution de dividendes			(15 749)				(15 749)	(286)	(16 035)
Total du résultat global pour la période			27 126		6 275		33 401	732	34 133
Titres d'autocontrôle			2 912			-	2 912	278	3 190
Variation de périmètre			(1 578)		(6)		(1 584)	1 584	-
Acquisition complémentaire de titres SIIC de PARIS 8 ^{ème}			(1 453)		7		(1 446)	(1 751)	(3 197)
Au 30 juin 2011	68 104	420 802	201 214	-	(21 446)	-	668 674	6 099	674 773

4.4. Tableau des flux de trésorerie

Table 25. Tableau des flux de trésorerie

(en milliers d'euros)

	30/06/2011	30/06/2010
I. Flux de trésorerie des activités opérationnelles		
Résultat net avant impôt et avant intérêts nets	40 077	24 830
Dotation nette aux amortissements et provisions sur actifs immobilisés	4 531	3 999
Dotation nette aux provisions pour risques et charges	1	430
Plus-values de cessions	(12 572)	(1 661)
Autres éléments non cash	268	(44)
Marge brute d'autofinancement	32 305	27 554
Incidence de la variation du BFR	(709)	1 173
Impôts - remboursement (paiement)	(10 958)	591
Total des flux de trésorerie opérationnels	20 638	29 318
II. Flux de trésorerie des activités d'investissement		
Acquisitions et travaux - immeubles de placement	(3 602)	(1 863)
Acquisitions d'immobilisations d'exploitation	(182)	(138)
Cessions d'immeubles de placement	30 806	4 681
Cession de titres de participation		731
Flux net affecté aux opérations sur actions propres	3 190	(50)
Acquisition complémentaire de titres SIIC de PARIS 8 ^{ème}	(3 197)	
Total des flux de trésorerie d'investissement	27 015	3 361
III. Flux de trésorerie des activités de financement		
Frais sur augmentation de capital par apport d'immeuble de placement	(763)	
Souscription d'emprunts et de dettes financières	16 900	
Remboursement d'emprunts et de dettes financières	(9 099)	(11 430)
Variation des découverts bancaires	(17 498)	1 875
Intérêts versés nets	(11 253)	(11 077)
Dividendes distribués	(16 035)	
Prélèvement 20% sur Dividendes distribués	(598)	(984)
Remboursement des dettes auprès des actionnaires	(6 600)	
Total des flux de trésorerie de financement	(44 946)	(21 616)
VARIATION DE TRESORERIE	2 707	11 063
Trésorerie à l'ouverture	19 652	18 157
Trésorerie à la clôture	22 359	29 220
Variation de trésorerie	2 707	11 063

4.5. Règles et méthodes comptables, annexes et notes explicatives

Cette annexe comporte les éléments d'informations complémentaires au bilan et au compte de résultat consolidés de la période allant du 1^{er} janvier au 30 juin 2011. Celle-ci fait partie intégrante des comptes arrêtés par le Conseil d'administration du 27 juillet 2011.

INFORMATIONS SUR LA SOCIÉTÉ CONSOLIDANTE

SIIC de Paris, la société consolidante du Groupe, est une société anonyme dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé unique Euronext Paris. Le siège social est 24, Place Vendôme à Paris.

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

En mars 2004, la Société a opté, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2004, pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) et a décidé le changement de dénomination sociale d'IMMOBANQUE en SIIC de Paris.

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

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

EVÉNEMENTS MARQUANTS DE LA PÉRIODE

_Retour dans le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées

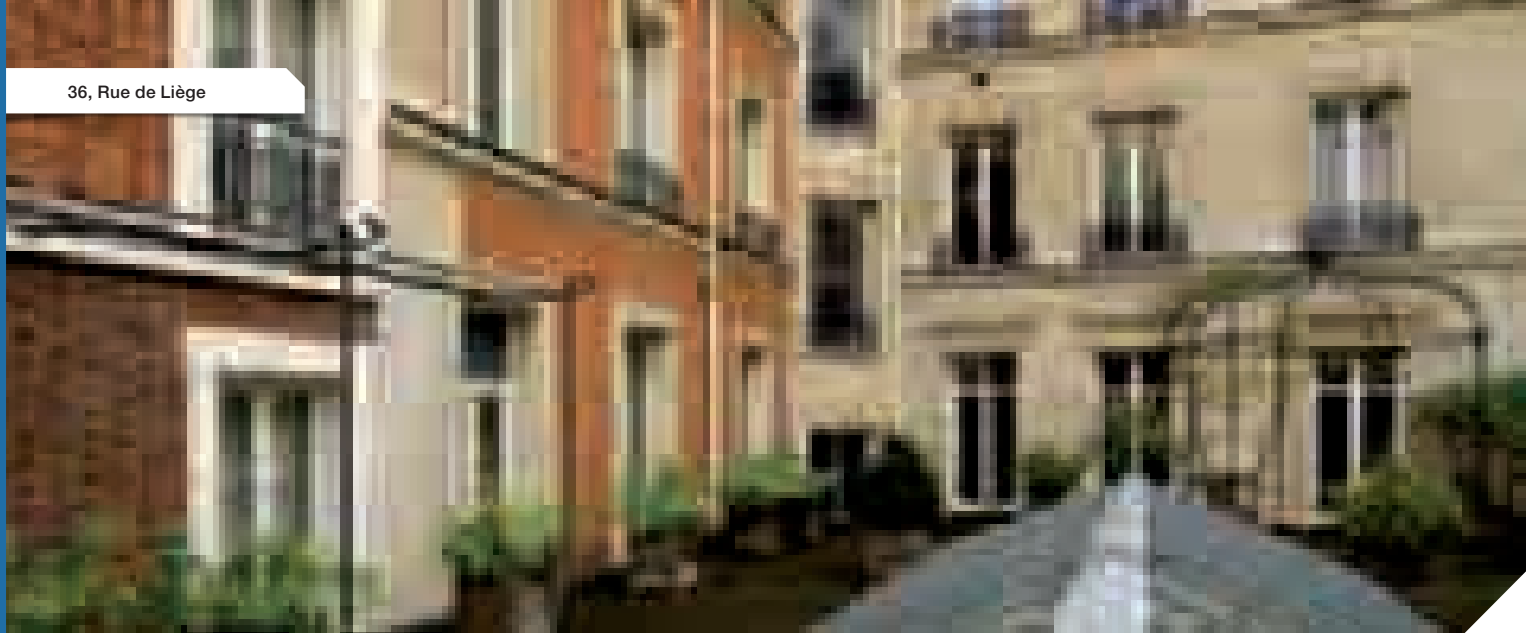
La nouvelle répartition de l'actionnariat de SIIC de Paris, avec l'entrée au capital de Société Foncière Lyonnaise au 27 décembre 2010 et la dilution de la participation de Realia, permet au groupe SIIC de Paris de bénéficier de nouveau du régime SIIC, à compter du 1^{er} janvier 2011.

Après une période de suspension du régime SIIC pour l'exercice 2010, le retour dans le régime SIIC a donné lieu au paiement d'une taxe de sortie, pour un montant de 1.812 K€, calculée sur les plus-values latentes acquises durant la période de suspension.

_Acquisition de titres de participation de SIIC de Paris 8^{ème} par SIIC de Paris

Le 4 mai 2011, SIIC de Paris a conclu un accord avec la société Oddo portant sur l'acquisition de 284.481 actions de SIIC de Paris 8^{ème} sur la base d'un prix moyen compris entre 11,23 € et 11,24 € par action, soit un montant total de la transaction de 3.197 K€. A l'issue de cette transaction, SIIC de Paris a porté sa participation au capital de SIIC de Paris 8^{ème} de 87,8% à 90,64%.





_ Cessions de la période

SIIC de Paris a procédé, au cours du premier semestre 2011, à la cession de plusieurs actifs non stratégiques pour un montant total de 30.806 K€, dégageant une plus-value globale de 12.571 K€. Ce montant a été comptabilisé au poste « Résultat de cessions des immeubles de placement » du compte de résultat.

Le 29 mars 2011, un immeuble de bureaux indépendant de 2 563 m² situés au 92 avenue Wagram dans le 17^{ème} arrondissement a été vendu pour 21.757 K€ net vendeur. La plus-value ainsi générée dans les comptes s'est élevée à 6.663 K€.

Le 30 juin 2011, SIIC de Paris a vendu un immeuble de 2 000 m² situés au 12 boulevard Malesherbes dans le 8^{ème} arrondissement pour 8.995 K€ net vendeur dégageant une plus-value de 5.890 K€.

En outre, SIIC de Paris a cédé, sur le premier semestre 2011, pour un montant net vendeur de 53 K€, six parkings et une cave, situés 118/130 avenue Jean Jaurès dans le 19^{ème} arrondissement. Cette cession a généré une plus-value globale de 18 K€.

_ Distribution de dividendes

L'Assemblée Générale des actionnaires de SIIC de Paris SA du 10 mai 2011 a approuvé la proposition du Conseil d'administration du 23 février 2011 et décidé du versement d'un dividende de 0,04 € par action au titre de l'exercice 2010, soit 1.703 K€. Le dividende a été mis en paiement le 20 mai 2011.

Par ailleurs, le Conseil d'administration du 10 mai 2011 a décidé le versement d'un acompte sur dividende de 0,33 € par action sur la base du résultat au 30 avril 2011, soit 14.046 K€. L'acompte sur dividende a été mis en paiement le 20 juin 2011.

L'Assemblée Générale des actionnaires de la société SIIC de Paris 8^{ème} SA du 10 mai 2011 a approuvé la proposition du Conseil d'administration du 23 février 2011 et décidé du versement d'un dividende au titre de l'exercice 2010 de 0,33 € par action, soit 3.277 K€. Le dividende a été mis en paiement le 20 mai 2011.

Le dividende total net versé aux actionnaires par le groupe SIIC de Paris s'est élevé à 15.749 K€.

_ A – PÉRIMÈTRE ET MÉTHODE DE CONSOLIDATION

A.1. PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Le périmètre de consolidation comprend :

- SIIC de Paris SA
- SIIC de Paris 8^{ème} SA détenue à hauteur de 90,64% par SIIC de Paris SA
- SCI Vendôme-Casanova détenue à hauteur de 99,99% par SIIC de Paris SA
- SCI du 36 rue de Naples détenue à hauteur de 99,99% par SIIC de Paris SA

Les SCI Vendôme Casanova et 36 rue de Naples sont détenues à 0,01 % par SIIC de Paris 8^{ème} SA.

Toutes ces sociétés arrêtent leurs comptes annuels au 31 décembre.

Les sièges sociaux des sociétés constituant le Groupe SIIC de Paris sont tous situés 24 Place Vendôme à Paris 1^{er} arrondissement.

Le périmètre de consolidation comprend 4 sociétés au 30 juin 2011 sans changement par rapport au 31 décembre 2010, à l'exception de l'augmentation du taux de détention de SIIC de Paris dans SIIC de Paris 8^{ème} (Cf. événements significatifs de la période)

A.2. MÉTHODE DE CONSOLIDATION

Les sociétés du périmètre sont toutes consolidées par la SA SIIC de Paris selon la méthode de l'intégration globale. Les états financiers des filiales sont préparés sur la même période de référence que ceux de la société mère, sur la base de méthodes comptables homogènes. Les filiales sont consolidées à compter de la date d'acquisition, qui correspond à la date à laquelle le Groupe a obtenu le contrôle, et ce jusqu'à la date à laquelle l'exercice de ce contrôle cesse.

Lors de la consolidation des comptes, les créances, dettes, engagements et opérations réciproques entre les sociétés intégrées sont éliminés. De même, les produits et charges intra-groupes ont été neutralisés. Les dividendes des participations intra-groupes sont déduits du résultat consolidé et portés en réserves consolidées.

B – PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

B.1. RÉFÉRENTIEL COMPTABLE DU GROUPE

En application du règlement n°1606/2002 du Conseil européen adopté le 19 juillet 2002, les comptes consolidés de SIIC de Paris sont établis au 30 juin 2011 en conformité avec le référentiel IFRS tel que publié par l'IASB et approuvé par l'Union Européenne au 30 juin 2011.

B.2. ÉVOLUTION DES PRINCIPES COMPTABLES DEPUIS LE 1^{ER} JANVIER 2011

Les principes et méthodes comptables appliqués pour les comptes établis au 30 juin 2011 sont sans changement, sous réserve de l'effet des nouveaux textes ou amendements d'application obligatoire pour le Groupe à compter du 1^{er} janvier 2011.

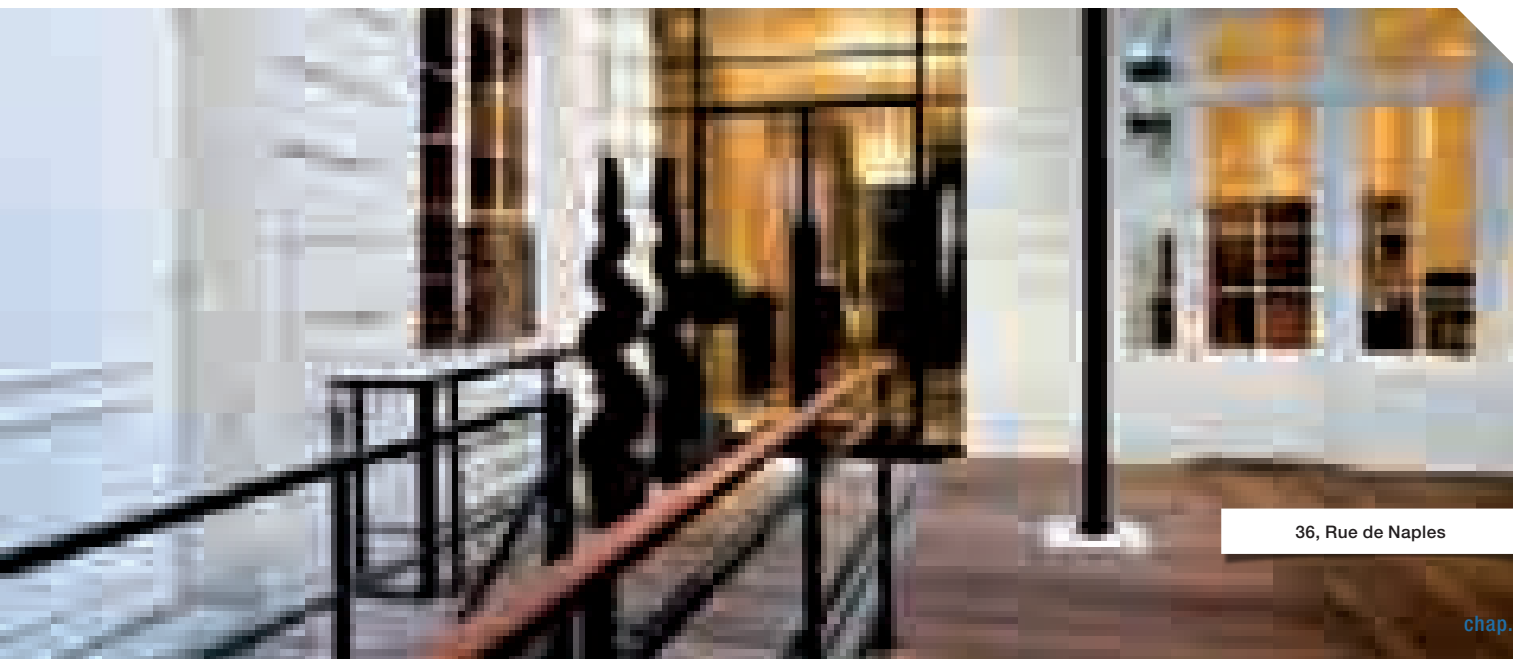
Les nouvelles normes et amendements de normes existantes et interprétations d'application obligatoire aux comptes 2011 sont les suivants :

- Améliorations aux IFRS (2008 – 2010) du 6 mai 2010 ;
- IAS 24 (amendement) – Information relative aux parties liées (révisé en novembre 2009) ;
- IFRIC 14 – Paiement d'avance d'exigences de paiement minimal ;
- IFRIC 19 – Extinction de passifs financiers avec des instruments de capitaux propres.

Enfin, les textes suivants ont été publiés mais n'ont pas encore fait l'objet d'une approbation par l'Union européenne :

- IAS 12 (amendement) - Impôts différés : recouvrement des actifs sous-jacents ;
- IFRS 1 (amendement) – Hyperinflation grave et suppression des dates d'application ferme pour les nouveaux adoptants ;
- IFRS 7 (amendement) – Informations à fournir : transferts d'actifs ;
- IFRS 9 – Instruments financiers ;
- IFRS 10 - Etats financiers consolidés ;
- IFRS 11 - Accords conjoints ;
- IFRS 12 - Informations à fournir sur les participations dans les autres entités ;
- IFRS 13 - Evaluation de la juste valeur ;
- IAS 1 - Amendement Présentation des éléments du résultat global ;
- IAS 19 Révisée - Avantages au personnel ;
- IAS 27 - Etats financiers individuels ;
- IAS 28 - Participations dans les entreprises associées et dans des coentreprises.

S'agissant des textes mentionnés ci-dessus, SIIC de Paris mène actuellement des analyses sur leurs conséquences pratiques et leurs effets d'application dans les comptes.



B.3. ESTIMATIONS ET HYPOTHÈSES AFFECTANT LES ACTIFS ET LES PASSIFS

Pour préparer les informations financières conformément aux principes comptables généralement admis, la Direction du Groupe doit procéder à des estimations et faire des hypothèses. Elles affectent, en premier lieu, les montants des éléments d'actif et de passif ainsi que les informations fournies sur les actifs et passifs éventuels à la date d'établissement de ces informations financières. En second lieu, elles affectent les montants présentés au titre des produits et charges de l'exercice.

La Direction revoit ses estimations et appréciations de manière régulière sur la base de son expérience passée ainsi que de divers autres facteurs jugés raisonnables, qui constituent le fondement de ses appréciations de la valeur comptable des éléments d'actif et de passif. Des changements de faits et circonstances économiques et financières peuvent amener le Groupe à revoir ses estimations.

Dans la pratique, la Direction mène une analyse permanente et systématique des valeurs affectant les immeubles de placement (Cf. paragraphe B.6.). Celle-ci s'effectue notamment à partir de l'estimation de valeur réalisée tous les six mois par un cabinet d'expertise indépendant, mais également au travers des consultations et des avis de valeurs obtenus auprès des partenaires récurrents de la Société intervenant dans les domaines de la commercialisation, du conseil en cession ou en acquisition.

S'il ressort de l'ensemble de ces analyses que la stratégie de valorisation d'un immeuble de placement doit être modifiée, la Direction opérationnelle en informe le Comité de Direction qui décide des mesures correctives à appliquer le cas échéant.

Les autres actifs financiers, tels que décrits au paragraphe B.9.1., font l'objet d'une revue mensuelle destinée à vérifier qu'aucune perte de valeur éventuelle n'est à constater.

Cette revue s'effectue à partir des données publiées par les sociétés concernées, celles-ci étant cotées, ainsi qu'au regard des accords spécifiques conclus avec elles.

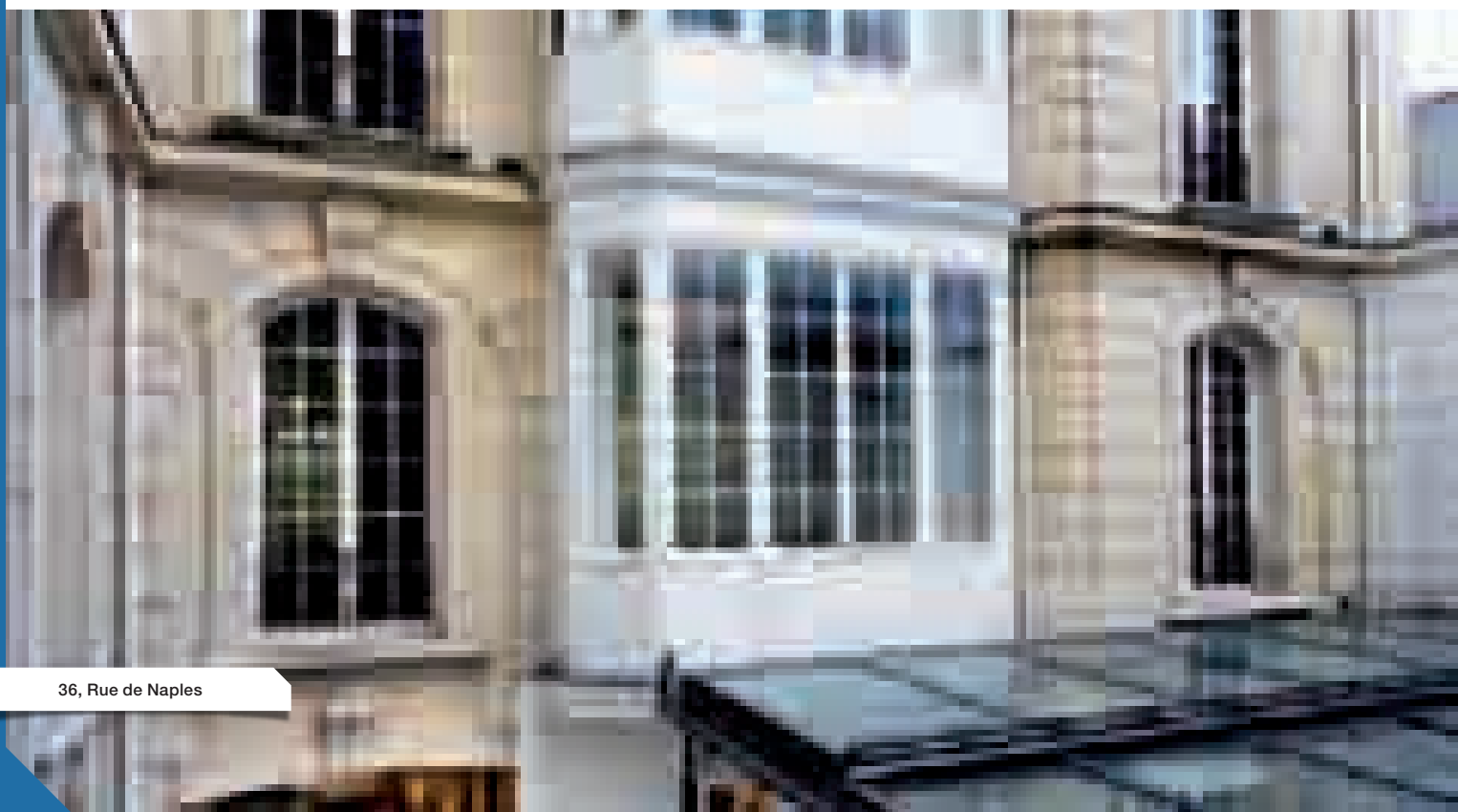
Les instruments financiers sont également revus et analysés mensuellement en fonction des éléments de marché fournis par les différents partenaires financiers. En outre, ils font l'objet d'une valorisation mensuelle réalisée par un cabinet indépendant et de l'émission d'un rapport spécifique par un cabinet d'audit de tout premier plan. Autant d'éléments qui aident la Direction à orienter ses choix en la matière.

B.4. REGROUPEMENT D'ENTREPRISES ET TRANSACTIONS AVEC LES INTÉRÊTS MINORITAIRES

B.4.1. Regroupements d'entreprises – Différence de première consolidation :

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

Conformément aux dispositions de la norme IFRS 3, les regroupements d'entreprises sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition. Selon cette méthode, lors de la première consolidation d'une entité dont le Groupe acquiert le contrôle, les actifs et les passifs identifiables ainsi que les passifs éventuels sont comptabilisés à leur juste valeur à la date d'acquisition. Les actifs incorporels sont spécifiquement identifiés dès lors qu'ils sont séparables de l'entité acquise ou résultent de droits légaux ou contractuels.





Selon IFRS 3, lors de la prise de contrôle d'une entreprise, l'écart de première consolidation résultant de la différence entre la juste valeur de la rémunération transférée et la quote-part qu'ils représentent dans les capitaux propres acquis est traité soit en :

- Ecart d'évaluation : afférent à des actifs et des passifs identifiables classés aux postes de bilan concernés et amortis selon les mêmes règles que les éléments auxquels il se rattache ;
- Ecart d'acquisition : il est évalué comme l'excédent d'un montant (a) sur un montant (b) :
 - Le montant (a) correspond à la somme de la juste valeur de la rémunération transférée et, le cas échéant, de la valeur des intérêts minoritaires. Dans le cas d'une prise de contrôle par étapes, à ce montant doit être ajoutée la juste valeur de la participation préalablement détenue dans la société acquise.
 - Le montant (b) correspond à la somme nette des montants attribués, à la date de prise de contrôle, aux actifs identifiables acquis et aux passifs pris en charge.

Lors de chaque regroupement d'entreprises, le groupe a le choix de comptabiliser un écart d'acquisition partiel ou complet. La norme IFRS 3 laisse en effet le choix entre une évaluation des intérêts minoritaires en fonction de leur quote-part dans la juste valeur de l'actif net (Goodwill partiel) et une évaluation en fonction de leur juste valeur (Goodwill complet). Dans le cas d'un goodwill complet, une part est attribuée aux intérêts minoritaires. L'écart d'acquisition complet doit donc être ventilé entre la part acquise (capitaux propres part du groupe) et la part non acquise (intérêts minoritaires).

Lorsqu'il est positif, il est inscrit à l'actif du bilan et fait l'objet d'un test de dépréciation au moins une fois par an et plus souvent s'il existe un indicateur de perte de valeur ; il n'est pas amorti. Lorsqu'il est négatif, il est comptabilisé directement en produit.

La norme prévoit un délai de 12 mois maximal à partir de la date d'acquisition quant à la comptabilisation définitive de l'acquisition.

A ce jour, les comptes consolidés ne comprennent aucun écart d'acquisition, SIIC de Paris n'ayant jamais eu à comptabiliser d'acquisition selon les préconisations de la norme IFRS 3.

B.4.2. Transactions avec les intérêts minoritaires :

Selon la norme IAS 27, la comptabilisation des transactions avec les intérêts minoritaires dépend des conséquences en termes de contrôle :

- Les acquisitions et cessions de titres en situation de contrôle sont assimilées à des transactions entre deux catégories d'ayants droit aux capitaux propres consolidés. Les changements de pourcentage de détention modifient uniquement la structure des capitaux propres ;
- À l'inverse, en cas de perte de contrôle, les cessions au profit des intérêts minoritaires donnent lieu à dégagement de pertes et profits que le groupe comptabilise en compte de résultat.

B.5. VENTILATION DES ACTIFS ET DES PASSIFS EN COURANT/NON-COURANT

Conformément à la norme IAS 1, SIIC de Paris présente ses actifs et passifs en distinguant les éléments courants et non courants :

- Les actifs et passifs dont la réalisation et le règlement s'effectueront dans un délai de 12 mois et qui entrent dans le cycle d'exploitation normal de l'activité concernée sont classés en courant ;
- Les actifs immobilisés sont classés en non courant, à l'exception des actifs financiers qui sont ventilés entre courant et non courant ;
- Les provisions pour risques et charges entrant dans le cycle d'exploitation normal de l'activité concernée et la part à moins d'un an des autres provisions pour risques et charges sont classées en courant. Les provisions ne répondant pas à ces critères sont classées en passifs non courants ;
- Les impôts différés sont présentés en totalité en actifs et passifs non courants.

B.6. IMMEUBLES DE PLACEMENT

La norme IAS 40 définit un immeuble de placement comme étant un bien immobilier détenu pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital. La totalité du patrimoine de SIIC de Paris entre dans la catégorie « Immeubles de placement ».

Ce dispositif conduit à faire le choix entre l'évaluation des immeubles de pleine propriété selon la méthode de la « juste valeur » (avec comptabilisation des variations de valeur en résultat) ou bien selon la méthode du coût historique amorti prévue par IAS 16.

En cas d'option pour la « juste valeur », la notion d'amortissement devient sans objet. En cas d'option pour le coût historique, l'approche par composants doit être mise en place pour amortir les immeubles. Elle consiste à distinguer plusieurs éléments constitutifs de la valeur d'un même bien immobilier, amortis chacun sur leur durée d'utilité propre.

SIIC de Paris a décidé d'opter pour la méthode du coût historique et amortit donc ses immeubles en adoptant l'approche par composants.

Dans le cadre de la première application des normes IFRS, SIIC de Paris a choisi de retenir comme valeur nette comptable au 1^{er} janvier 2004 de la quasi-totalité de ses immeubles de placement, la « juste valeur » desdits immeubles à cette même date. La méthodologie retenue pour évaluer la répartition de la valeur entre terrains et constructions, ainsi que les valeurs ayant servi de références à la comptabilisation des prix de revient des constructions ont fait l'objet d'une revue par un expert indépendant, en charge de l'évaluation biannuelle du patrimoine de la société.

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

	Durée d'amortissement
Gros œuvre	50 ans à 90 ans selon la nature de l'immeuble
Façades & couverture	35 ans
Installations techniques	25 ans
Ravalement	5 ans
Agencements	9 ans

Le gros œuvre est amorti sur 50 ans, à l'exception des immeubles de bureaux de très grande qualité, en pierre de taille, et situés notamment à proximité immédiate de monuments historiques parisiens, qui peuvent être amortis sur une durée susceptible d'aller jusqu'à 90 ans.

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

Les frais d'acquisition sont répartis entre terrains et constructions.

Lors de l'acquisition d'un actif isolé ou d'une entité possédant un immeuble unique, SIIC de Paris comptabilise cette acquisition selon IAS 40. Ainsi la valeur d'entrée de l'immeuble correspond au prix d'acquisition augmenté des éventuels frais et honoraires liés à cette acquisition.

B.7. IMMEUBLES EN DÉVELOPPEMENT

Conformément à la norme IAS 16, les immeubles en développement sont évalués au coût.

Sur ces programmes de développement, les coûts engagés capitalisés à compter du démarrage du programme concernent principalement :

- Les honoraires (honoraires juridiques, honoraires d'études, ...);
- Les coûts de démolition (le cas échéant);
- Les coûts de construction;
- Les frais financiers selon les dispositions de la norme IAS 23 (Cf. B.21. Coûts d'emprunts).

B.8. IMMOBILISATIONS D'EXPLOITATION

Les immobilisations d'exploitation correspondent essentiellement aux matériels de bureau, équipements informatiques et logiciels informatiques. Conformément aux préconisations de la norme IAS 16, elles sont évaluées au coût et amorties sur leur durée d'utilité :

	Durée d'amortissement
Matériels de bureaux	9 ans
Matériels informatiques	3 ans
Logiciels informatiques	3 ans

B.9. INSTRUMENTS FINANCIERS

_ B.9.1. Classification et évaluation des actifs et passifs financiers :

Les normes IFRS imposent de définir les instruments financiers par catégorie et de les évaluer à chaque clôture en fonction de la catégorie retenue.

Ainsi, quatre catégories d'actifs financiers sont définies :

- Les valeurs mobilières de transaction, évaluées à la juste valeur par le compte de résultat
- Les valeurs mobilières disponibles à la vente, évaluées à la juste valeur par les capitaux propres
- Les actifs détenus jusqu'à l'échéance, comptabilisés au coût amorti
- Les prêts et créances, comptabilisés au coût amorti.

Les valeurs mobilières de placement détenues à court terme par SIIC de Paris sont classées dans la catégorie des actifs financiers de transaction. Au 30 juin 2011, SIIC de Paris ne détient plus d'actifs financiers disponibles à la vente.

Deux catégories de passifs financiers sont répertoriées :

- Les passifs de transaction, évalués à la juste valeur par le compte de résultat
- Les autres passifs, comptabilisés au coût amorti.

Lors de leur première comptabilisation, les actifs et passifs financiers sont enregistrés au coût, lequel correspond à la juste valeur du prix payé et inclut les coûts d'acquisitions liés.

Pour les actifs et passifs financiers tels que les actions cotées, négociées activement sur les marchés financiers organisés, la juste valeur est déterminée par référence aux prix de marché publiés à la date de clôture.

Pour les actifs et passifs financiers tels que les dérivés de gré à gré, les swaps et les caps traités sur des marchés actifs, la juste valeur fait l'objet d'une estimation établie selon des modèles communément admis et effectuée par les établissements bancaires ayant servi d'intermédiaires.

B.9.2. Evaluation et comptabilisation des instruments dérivés :

SIIC de Paris utilise des instruments dérivés dans le cadre de sa politique de couverture du risque de taux d'intérêt. Ces instruments, présentés à leur valeur notionnelle en hors bilan en normes françaises, constituent en normes IFRS des actifs et des passifs financiers et doivent être inscrits au bilan pour leur juste valeur.

Ces instruments doivent être qualifiés ou non d'opérations de couverture, dont l'efficacité doit être vérifiée. Lorsque la relation de couverture est établie (couverture de flux futurs de trésorerie ou couverture d'investissement net), la variation de valeur de l'instrument, correspondant à la seule partie efficace de la couverture, est enregistrée en capitaux propres. La variation de valeur de la part inefficace est comptabilisée, quant à elle, en compte de résultat. Dans tous les autres cas, la variation de valeur est directement enregistrée en résultat.

Dans le cadre de la restructuration du financement, huit swaps ont été contractés sur l'exercice 2007 afin de couvrir le risque de taux du Groupe SIIC de Paris. Lors de leur mise en place, il a été établi que ces derniers répondaient aux critères d'éligibilité de la comptabilité de couverture. Au 30 juin 2011, la juste valeur des swaps s'élève à (21.633) K€. L'efficacité de la couverture a été évaluée à 100% par un cabinet indépendant

B.9.3. Traitement fiscal des variations de juste valeur des instruments dérivés :

Les instruments financiers comptabilisés selon la méthode de la juste valeur ne donnent pas lieu à un calcul d'impôts différés car SIIC de Paris considère que ces instruments dérivés sont directement affectés à l'emprunt qui finance l'activité SIIC.

B.10. ACTIFS DESTINÉS À LA VENTE

Conformément à la norme IFRS 5, un actif non courant est classé en « actif détenu en vue de la vente » si sa valeur comptable est recouvrée principalement par le biais d'une transaction de vente plutôt que par l'utilisation continue.

Cette classification intervient, si la vente de l'actif est : hautement probable, immédiate, en l'état actuel et sous réserve des conditions habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs.

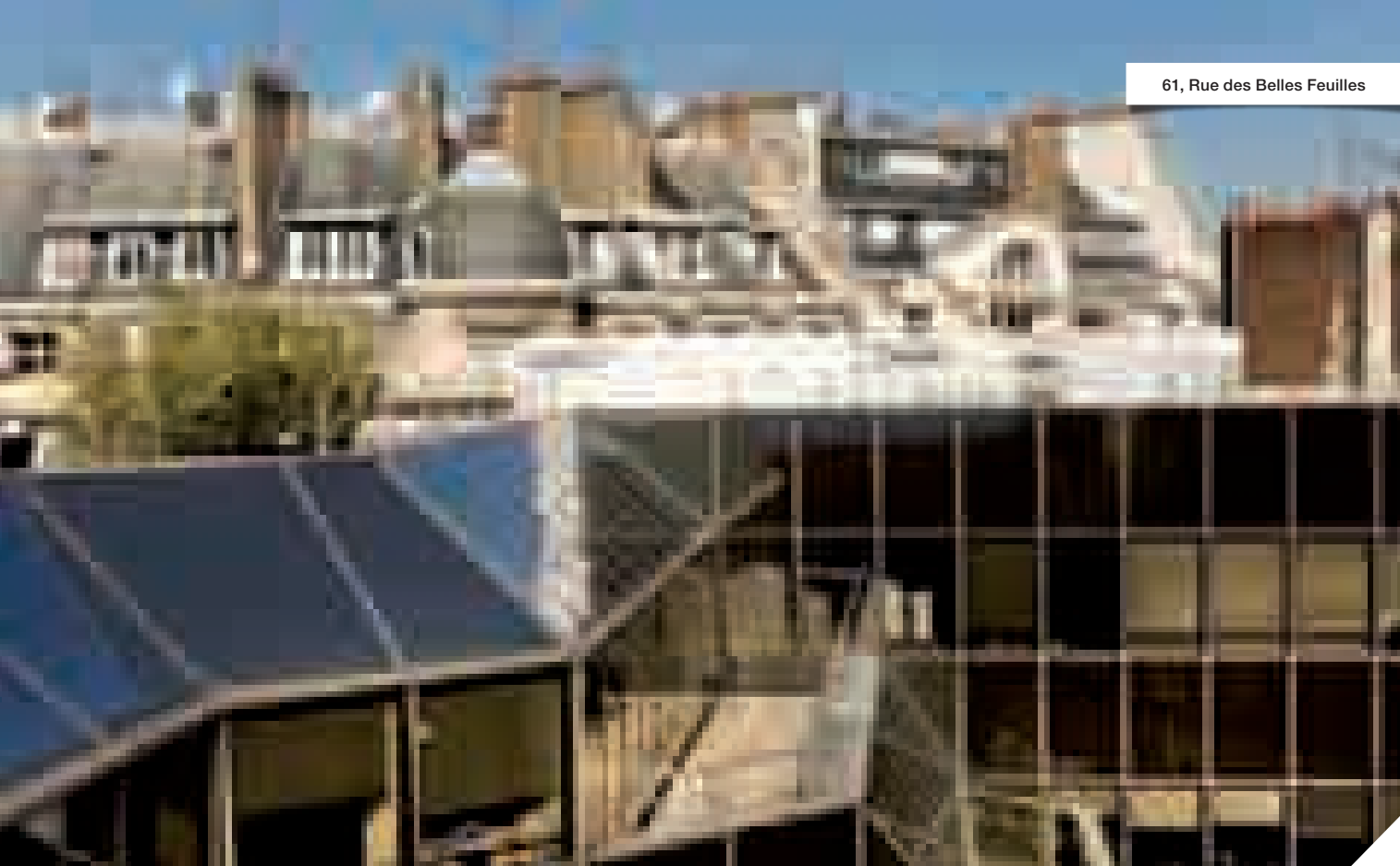
Le caractère hautement probable est notamment apprécié par l'existence d'un plan de vente de l'actif engagé par la direction du Groupe, et d'un programme élaboré pour trouver un acheteur et finaliser le plan dans les douze mois à venir.

Seuls les actifs non valorisés selon le modèle de la juste valeur retenu pour les immeubles de placement sont concernés par l'application de cette norme pour la partie relative aux règles de valorisation. En revanche, tous les actifs y compris ces derniers sont classés au bilan en actifs destinés à la vente.

Les conséquences comptables du classement d'un actif en « actif non courant détenu en vue de la vente » sont les suivantes :

- Transfert des immobilisations concernées vers un poste spécifique ;
- Comptabilisation de l'actif à la plus faible valeur entre la valeur nette comptable et la juste valeur nette des coûts nécessaires à la vente ;
- Arrêt des amortissements.

Au 30 juin 2011, aucun immeuble de placement ne répond à la définition d'un actif détenu en vue de la vente telle que définie par la norme IFRS 5.



B.11. OPÉRATIONS DE LOCATION

Les opérations de location sont qualifiées d'opérations de location simple si elles ont en substance pour effet de ne pas transférer au preneur la quasi-totalité des risques et avantages liés à la propriété du bien loué. Dans le cas contraire, elles sont qualifiées d'opérations de location financement. Le Groupe n'étant plus engagé dans aucune activité de crédit-bail immobilier, aucune opération de location financement n'apparaît dans les comptes.

_B.11.1. Traitement des paliers et des franchises de loyers

Conformément à la norme IAS 17, les revenus locatifs provenant des contrats de location simple sont comptabilisés de manière linéaire sur toute la durée du bail. Les paliers et les franchises de loyers octroyés sont par conséquent comptabilisés au moyen d'un étalement linéaire, en augmentation ou en diminution des revenus locatifs de l'exercice.

_B.11.2. Honoraires de commercialisation et autres avantages octroyés

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

_B.11.3. Indemnités d'éviction

L'indemnité d'éviction versée au locataire sortant en vue d'une relocation venant améliorer la performance de l'actif est capitalisée dans le coût de l'actif.

B.12. CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES CRÉANCES

Les créances clients et les autres créances, portant essentiellement sur des loyers de location simple, sont évaluées à leur valeur nominale sous déduction des provisions tenant compte des possibilités effectives de recouvrement.

Une provision sur créances douteuses est effectuée en cas d'impayé de plus de trois mois. Les créances irrécouvrables sont constatées en perte lorsqu'elles sont identifiées comme telles.

B.13. CAPITAUX PROPRES

Les titres d'autocontrôle détenus par SIIC de Paris sont enregistrés à leur coût d'acquisition en diminution des capitaux propres comme le prévoient les normes IAS 32 et IAS 39. Le profit ou la perte de la cession ou de l'annulation éventuelles des actions d'autocontrôle du Groupe sont imputés directement en augmentation ou en diminution des capitaux propres, de sorte que les éventuelles plus ou moins values de cession n'affectent pas le résultat net de l'exercice.

Les frais d'émission des titres de capital et les frais de fusion sont déduits du produit de l'émission, et ce pour leur montant net d'impôt dès lors que le Groupe SIIC de Paris a la possibilité de récupérer cette économie d'impôt.

B.14. AVANTAGES AU PERSONNEL

La norme IAS 19 fixe les modalités de comptabilisation des avantages consentis au personnel. Elle s'applique à l'ensemble des rémunérations payées en contrepartie des services rendus, à l'exception des rémunérations en actions qui sont traitées par la norme IFRS 2.

Tous les avantages au personnel doivent être classés dans l'une des quatre catégories suivantes :

- Les avantages à court terme ;
- Les avantages postérieurs à l'emploi ;
- Les autres avantages postérieurs à l'emploi ;
- Les autres avantages à long terme.

Le classement dans l'une de ces catégories détermine le mode d'évaluation et de comptabilisation.

- Avantages à court terme :

L'entreprise comptabilise une charge lorsqu'elle a utilisé les services rendus par les membres du personnel en contrepartie des avantages qui leur ont été consentis.

- Avantages postérieurs à l'emploi :

Les indemnités de départ à la retraite sont versées aux salariés au moment de leur départ en retraite en fonction de leur ancienneté et de leur salaire à l'âge de la retraite. Ces indemnités relèvent du régime des prestations définies.

De ce fait, la méthode utilisée pour évaluer le montant de l'engagement du Groupe au regard des indemnités de fin de carrière est la méthode rétrospective des unités de crédit projetées prévue par la norme IAS 19.

Le montant auquel conduit l'utilisation de cette méthode correspond à la notion de P.B.O. (Projected Benefit Obligation). La P.B.O. représente la valeur actuelle probable des droits acquis, de façon irrémédiable ou non, évalués tenant compte des augmentations de salaire jusqu'à l'âge de départ à la retraite, des probabilités de turnover et de survie.

La formule de l'engagement passé peut se décomposer en cinq termes principaux de la manière suivante :

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

SIIC de Paris a procédé aux calculs d'indemnités de départ à la retraite en prenant comme hypothèse 50 % de départs volontaires et 50 % de mises à la retraite à l'initiative de l'employeur.

Dans ce second cas, conformément à la législation en vigueur au 30 juin 2011, une majoration pour contribution de l'employeur équivalente à 50% de l'indemnité de mise à la retraite est appliquée.

Les critères qualitatifs et financiers retenus sont identiques dans les deux hypothèses :

Age de départ : 65 ans – Turnover faible – Revalorisation des salaires : Profil 2,5% - Table de mortalité : INSEE 2009 – Taux d'actualisation : 3,71 % (taux de rendement moyen des obligations d'entreprises de première catégorie – Obligations Corporate AA) – Coefficient de charges patronales : 45%.

Le montant des avantages postérieurs à l'emploi comptabilisés dans les comptes consolidés s'élève à 24 K€ au 30 juin 2011.

- Autres avantages postérieurs à l'emploi et autres avantages à long terme :

Il n'existe pas d'autres avantages postérieurs à l'emploi ni d'autres avantages à long terme accordés par le Groupe SIIC de Paris.

B.15. PAIEMENTS EN ACTIONS

Les salariés du Groupe peuvent recevoir une rémunération prenant la forme de transactions dont le paiement est indexé sur des actions, au terme desquelles ils reçoivent des instruments de capitaux propres en contrepartie des services rendus.

La norme IFRS 2, qui impose de refléter dans le compte de résultat les effets de toute transaction impliquant un paiement en actions, s'applique obligatoirement aux instruments accordés après le 7 novembre 2002. Les modalités de comptabilisation sont les suivantes : la juste valeur des options ou des actions attribuées, correspondant à la juste valeur de services rendus par les employés en contrepartie des options reçues, est comptabilisée en charges de personnel en contrepartie d'une augmentation des capitaux propres.

Aucune attribution gratuite d'actions n'a été consentie au cours du premier semestre 2011. Par ailleurs, toutes les options attribuées au cours des exercices antérieurs ont été levées.

B.16. FISCALITÉ – IMPÔTS DIFFÉRÉS

_B.16.1. Régime fiscal pour les Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées

Suite à l'option pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées, le Groupe SIIC de Paris est soumis à une fiscalité spécifique qui prévoit une exonération totale d'impôt sur les sociétés sur l'activité de location d'immeubles (opérations de location simple, y compris les arbitrages). Cette exonération est subordonnée à la distribution :

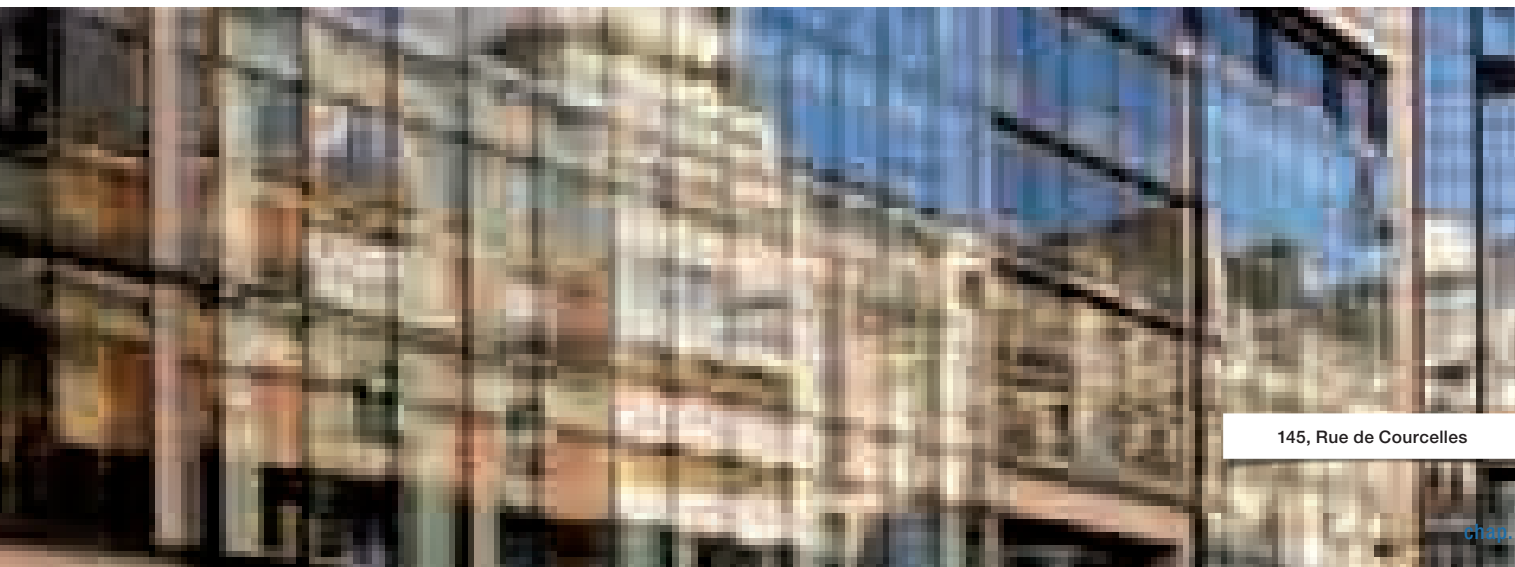
- Avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation, de 85% des bénéfices en provenance des opérations de location d'immeubles,
- Avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation, de 50% des plus values de cession d'immeubles et de participations ayant un objet identique aux SIIC ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés et ayant opté.

Le changement de régime fiscal sur l'activité de location simple, consécutif à l'option, a eu pour conséquence l'imposition au taux particulier de 16,5% des plus values fiscales latentes sur immeubles du patrimoine de location simple (taxe de sortie). Pour le Groupe SIIC de Paris, cette taxe de sortie s'est élevée à 24,6 M€, et son règlement a été étalé sur quatre exercices. Le dernier paiement de la taxe de sortie est intervenu sur l'exercice 2007.

Pour le calcul de l'impôt, deux secteurs d'activité sont à distinguer, l'un imposable à l'impôt sur les sociétés, et l'autre exonéré.

Le secteur exonéré comprend les charges et revenus inhérents à l'exploitation des opérations de location simple, le secteur taxable comprend les intérêts et produits assimilés, les revenus des titres à revenu variable et les opérations des portefeuilles de placements.

Les frais financiers et les charges d'exploitation afférents à chaque secteur sont affectés selon l'instruction administrative du 25 septembre 2003.



_B.16.2. Régime de droit commun et impôts différés

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

La valeur comptable des actifs d'impôt différé est réappréciée à chaque date de clôture et réduite dans la mesure où il n'est plus probable qu'un bénéfice imposable suffisant sera disponible pour permettre l'utilisation de l'avantage de tout ou partie de ces actifs d'impôt différé.

Les actifs et passifs d'impôt différé sont évalués, selon la méthode du report variable, aux taux d'impôt dont l'application est attendue sur l'exercice au cours duquel l'actif sera réalisé ou le passif réglé, sur la base des taux d'impôt et réglementations fiscales à la date de clôture.

Les impôts relatifs aux éléments reconnus directement en capitaux propres sont comptabilisés en capitaux propres et non au compte de résultat.

Les actifs et passifs d'impôt différé sont compensés lorsqu'ils concernent une même entité fiscale et un même taux.

_B.16.3. Évolution du régime SIIC

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

Realia Patrimonio SLU qui détient plus de 10% du capital de SIIC de Paris, s'est engagée par voie statutaire à reverser à sa maison-mère REALIA Business SA, l'intégralité des dividendes lui provenant de SIIC de Paris. Au niveau de REALIA Business SA, ces derniers sont considérés comme étant un profit taxable. En conséquence, et conformément aux accords bilatéraux franco-espagnols en matière de fiscalité et de double imposition, SIIC de Paris remplit les conditions légales lui permettant de procéder à une distribution de dividende au profit de Realia Patrimonio SLU en franchise du prélèvement de 20% susvisé.

En revanche, du fait que la Société SIIC de Paris n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés, sa filiale SIIC de Paris 8^{ème} n'est pas autorisée à lui verser un dividende en franchise du prélèvement de 20%. Depuis la modification statutaire votée par l'Assemblée Générale de SIIC de Paris 8^{ème} du 04 mai 2009, qui a vu l'introduction de la notion « d'actionnaire à prélèvement », la charge du prélèvement de 20% est désormais assumée par SIIC de Paris.



B.16.4. Retour dans le régime SIIC

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

Il en a résulté pour SIIC de Paris, et pour SIIC de Paris 8^{ème} par voie de conséquence, une suspension du régime SIIC pour l'exercice 2010. Du fait de cette sortie temporaire, SIIC de Paris a été imposée à l'Impôt sur les Sociétés dans les conditions de droit commun au taux de 34,43% au cours de l'exercice 2010.

L'entrée au capital de Société Foncière Lyonnaise, au 27 décembre 2010, et la dilution de la participation de Realia permet à SIIC de Paris de recouvrer le statut SIIC à compter du 1^{er} janvier 2011. En vertu de l'article 219 IV du Code Général des Impôts, une taxe de sortie de 1 812 K€, calculé sur la base des plus-values acquises au cours de l'exercice 2010, a été provisionnée au 31 décembre 2010 et acquittée sur le premier semestre 2011.

B.16.5. Contribution Economique Territoriale

La loi de finances pour 2010, votée le 30 décembre 2009, a supprimé l'assujettissement des entités fiscales françaises à la taxe professionnelle à compter de 2010 et l'a remplacée par la Contribution Economique Territoriale (C.E.T) qui comprend deux nouvelles contributions :

- La Cotisation Foncière des Entreprises (C.F.E) assise sur les valeurs locatives foncières de l'actuelle Taxe Professionnelle ;
- La Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (C.V.A.E), assise sur la valeur ajoutée résultant des comptes sociaux.

Le Groupe a conclu à ce stade que le changement fiscal mentionné ci-dessus consistait essentiellement en une modification des modalités de calcul de l'impôt local français, sans en changer globalement la nature. Le groupe considère donc qu'il n'y a pas lieu d'appliquer à la CVAE comme à la CFE un traitement comptable différent de celui de la taxe professionnelle. Ces deux nouvelles contributions seront donc classées en charges opérationnelles et non en impôts.

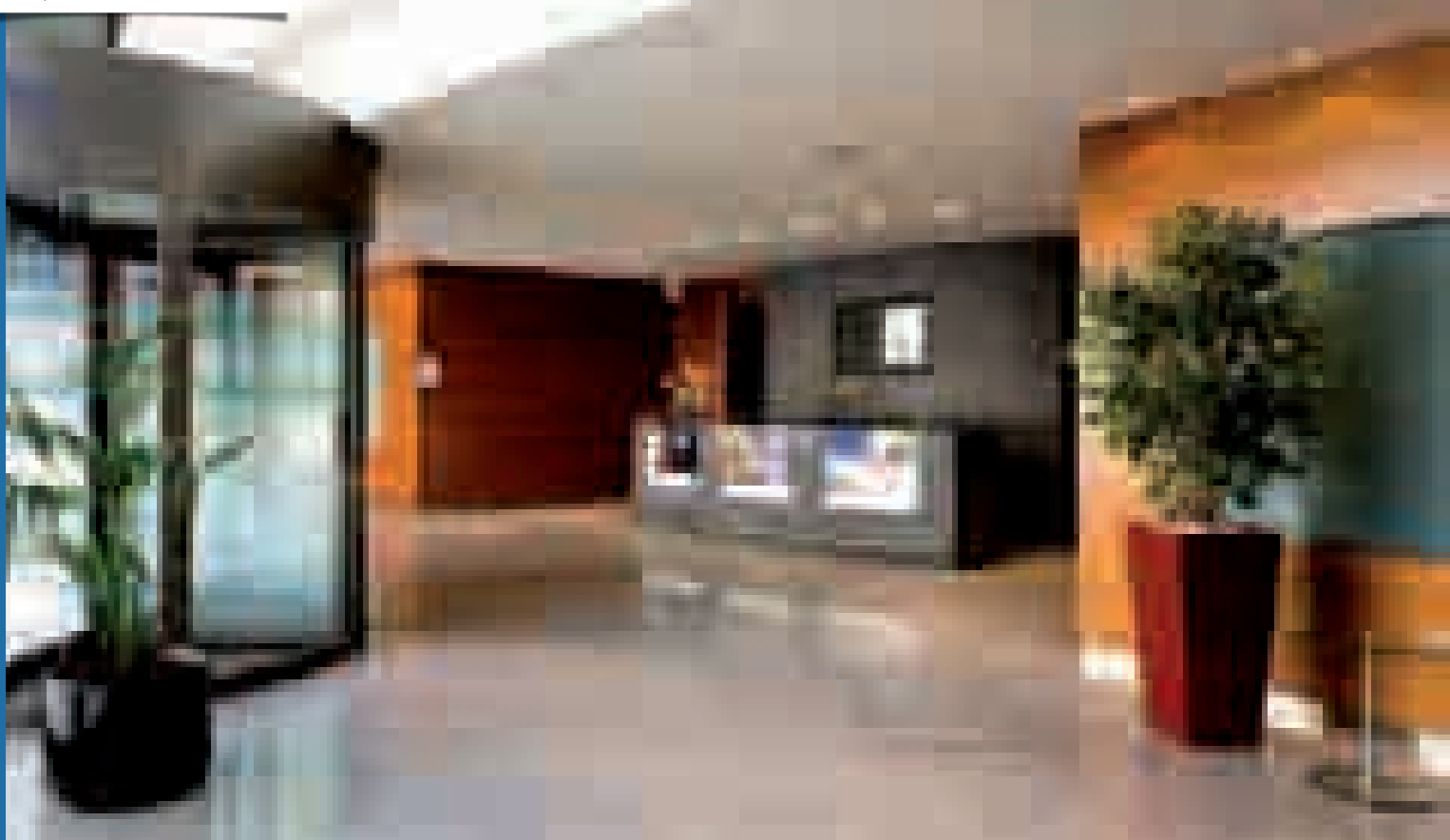
B.17. PROVISIONS ET PASSIFS ÉVENTUELS

Conformément à la norme IAS 37, une provision est constituée dès lors qu'une obligation à l'égard d'un tiers provoquera de manière certaine ou probable une sortie de ressources sans contrepartie au moins équivalente. La provision est maintenue tant que l'échéance et le montant de la sortie de ressources ne sont pas fixés avec précision.

En général ces provisions ne sont pas liées au cycle normal d'exploitation du Groupe. Elles sont actualisées le cas échéant sur la base d'un taux avant impôt qui reflète les risques spécifiques du passif.

Les provisions non courantes incluent pour l'essentiel celles constituées dans le cadre de litiges opposant le Groupe à des tiers.

Si aucune estimation fiable du montant de l'obligation ne peut être effectuée, aucune provision n'est comptabilisée et une information est donnée en annexe.



B.18. REVENUS LOCATIFS NETS

Les produits des activités ordinaires sont comptabilisés lorsqu'il est probable que les avantages économiques futurs iront au Groupe et que ces produits peuvent être évalués de manière fiable.

Les revenus locatifs nets comprennent :

- Les revenus locatifs comprennent
 - les loyers bruts desquels est déduit l'impact de l'étalement sur toute la durée du bail des paliers, franchises et autres avantages octroyés contractuellement par le bailleur au preneur, ainsi que l'impact des charges du foncier telles que les redevances de baux emphytéotiques ;
 - les indemnités de résiliation perçues des locataires lorsque ces derniers résilient le bail avant son échéance contractuelle.
- Les charges locatives non récupérées concernent la partie des charges non récupérables auprès du locataire, à la charge du bailleur par nature, ainsi que les charges supportées par le propriétaire du fait de leur plafonnement ou de la vacance des surfaces locatives. Elles regroupent également les charges refacturées et récupérées des locataires ainsi que les charges refacturables qui sont non encore récupérées du locataire.
- Les autres produits nets regroupent
 - les charges sur créances douteuses : une créance est considérée comme douteuse en cas d'impayé de plus de trois mois. Les loyers classés en douteux sont provisionnés à 100% de leur montant hors taxes,
 - les autres produits et charges afférents aux immeubles de placement qui regroupent les revenus et les charges comptabilisés au titre des droits d'entrée perçus et des indemnités d'éviction versées à l'exception de celles qui sont incorporées dans le coût des actifs.
- Les frais de gestion regroupent toutes les autres charges afférentes à l'activité locative : les honoraires des administrateurs de bien ainsi que les honoraires de commercialisation à l'exception de ceux qui sont incorporés dans le coût des actifs.

B.19. COÛTS DE STRUCTURE NETS ET AUTRES PRODUITS ET CHARGES

Les coûts de structure nets incluent les charges de personnel, les charges de structure (honoraires divers, autres frais administratifs, ...) ainsi que les dotations aux amortissements des biens d'exploitation.

Les autres produits et charges sur immeubles de placement comprennent essentiellement :

- Les dotations aux amortissements calculées selon la méthode des composants telle qu'autorisée par IAS 40 et prévue par IAS 16.
- La dotation nette aux provisions pour risques et charges ainsi que la dotation nette aux provisions sur actifs (Cf. § B.20).

B.20. DÉPRÉCIATION D'ACTIFS

La norme IAS 36 impose de vérifier s'il existe un indice montrant qu'un actif a pu perdre de sa valeur. Pour ce test, les actifs sont regroupés en UGT (Unités Génératrices de Trésorerie). Les UGT sont des ensembles homogènes d'actifs dont l'utilisation continue génère des entrées de trésorerie qui sont largement indépendantes de celles générées par d'autres groupes d'actifs. S'agissant du groupe SIIC de Paris, chaque immeuble est considéré comme une UGT.

Conformément à IAS 36, une dépréciation est comptabilisée dès lors que la valeur comptable d'un actif est supérieure à sa valeur recouvrable, laquelle correspond à la plus élevée entre la juste valeur de l'actif et sa valeur d'utilité.

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

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

Au titre du premier semestre 2011, une reprise nette de provisions pour dépréciation d'actifs a été constatée dans les comptes pour 3 976 K€. Cette reprise de provisions pour dépréciation a été affectée pour 2 753 K€ au composant « Terrain » et 1.223 K€ au composant « Gros Œuvre ». Au 30 juin 2011, la dépréciation totale constatée dans les comptes consolidés s'élève à 44.366 K€.

Ces dépréciations, qui constatent la baisse non définitive et non irréversible de l'évaluation de certains immeubles patrimoniaux par rapport à leur valeur comptable, s'inscrivent à l'actif, en diminution de cette dernière, sous la rubrique « Dépréciation sur Actifs », conformément à la norme IAS 36 – Dépréciation d'actifs (hors actifs financiers).

B.21. COÛT D'EMPRUNT OU DES DETTES PORTANT INTÉRÊTS

La norme IAS 23 permet d'incorporer les coûts d'emprunt directement attribuables à la construction des actifs qualifiés dans le coût de ceux-ci. Cette norme, applicable obligatoirement au 1^{er} janvier 2009 a été appliquée de façon anticipée par SIIC de Paris au 1^{er} janvier 2008.

Les frais financiers affectables aux programmes sont incorporés aux immobilisations en cours durant la durée de construction de l'actif, étant précisé que pour les 3 actifs qualifiés concernés les opérations nécessaires à la production ont débuté à compter du 1^{er} janvier 2008.

Au 30 juin 2011, le montant des coûts d'emprunt affectés au cours du semestre aux actifs qualifiés s'élève à 126 K€. Ces charges ont été activées avec un taux de capitalisation de 4,32 %.

La norme IAS 39 prévoit en outre une comptabilisation des frais d'émission d'emprunts en déduction du montant de l'endettement et un nouveau calcul au TEG du montant des intérêts d'emprunts sur cette base ajustée. Concernant l'emprunt de 545 M€ contracté en avril 2007, ce calcul a été effectué et le différentiel entre les coûts d'emprunts réels et ceux recalculés au TEG n'étant pas significatif au regard du coût global de l'emprunt, il a été décidé de maintenir le coût réel. En outre, les frais d'émission d'emprunts et autres coûts de transaction de 6,3 M€ ont été portés au passif en déduction du montant de 545 M€.

B.22. RÉSULTAT DE 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.

B.23. ACTUALISATION DES CRÉANCES ET DES DETTES

Le poste actualisation des dettes et créances regroupe l'effet de l'actualisation des dettes et créances dont l'échéance est supérieure à un an, tel que prévu par les normes IAS 32 et IAS 39. Les dettes et créances long terme sont actualisées lorsque l'impact est significatif.

Les dépôts de garantie reçus des locataires ne sont pas actualisés étant donné le caractère non significatif de l'effet de l'actualisation.

B.24. INFORMATION PAR SEGMENTS OPÉRATIONNELS ET ZONES GÉOGRAPHIQUES

La norme IFRS 8 « Segments opérationnels » impose la présentation d'une information par segment opérationnel conforme à l'organisation du Groupe et à son système de reporting interne, établi selon les méthodes de comptabilisation et d'évaluation IFRS. Les segments opérationnels au sens de la norme sont ceux qui sont régulièrement examinés par la Gérance du Groupe et pour laquelle des informations financières distinctes sont disponibles.

Dans le cas précis du Groupe SIIC de Paris, depuis l'apport de la branche d'activité de crédit-bail en 2006, la présentation d'une répartition par segments opérationnels n'est plus pertinente. Aussi, seul le niveau de répartition géographique est dorénavant présenté en note 19.

C – GESTION DES RISQUES FINANCIERS

C.1. GESTION DES RISQUES DE MARCHÉ IMMOBILIER

Le fait pour le Groupe SIIC de Paris de détenir des actifs immobiliers destinés à être loués l'expose non seulement au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers mais aussi au risque de fluctuation des loyers.

Ces risques sont toutefois atténués par le fait que :

- Les actifs du Groupe SIIC de Paris sont essentiellement détenus dans une perspective de long terme ;
- Les loyers facturés sont issus d'engagements de location dont la durée et la dispersion de nature à atténuer l'effet des éventuelles fluctuations du marché de la location de bureaux.

C.2. GESTION DU RISQUE DE CONTREPARTIE

De par son activité, le Groupe SIIC de Paris est, en matière de risque de contrepartie, exposé vis-à-vis de ses locataires.

Ce risque est toutefois atténué par le fait que :

- Il n'existe aucune concentration significative du portefeuille locatif sur un ou plusieurs locataires prédominants ;
- Lors de la mise en location d'un bien, ou de sa relocation, il est effectué une sélection stricte et rigoureuse de la qualité, de la solidité financière et des garanties présentées par les locataires.

Le mode de sélection des locataires et les procédures de recouvrement des loyers ont permis de maintenir un taux de pertes sur créances locataires très faible.

C.3. GESTION DU RISQUE DE TAUX

Essentiellement emprunteur à taux variable, le Groupe SIIC de Paris est exposé à un risque de taux d'intérêt et ce, dès lors que ceux-ci viendraient à s'accroître.

Ce risque est toutefois limité par la politique de gestion du risque de taux mise en place lors de l'opération de refinancement de 2007. Celle-ci s'appuie sur 8 swaps de taux. Le risque de taux est analysé et quantifié en note 10.5, de même que son analyse en termes de sensibilité.



C.4. GESTION DU RISQUE DE CHANGE

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

C.5. GESTION DU RISQUE DE LIQUIDITÉ

Afin de se prémunir contre le risque de liquidité, le Groupe SIIC de Paris effectue une surveillance permanente de la durée de ses financements, du montant et de la durée de ses lignes de crédit disponibles et de la diversification et du correct recouvrement de ses ressources. A moyen et long terme, cette surveillance prend la forme de plans de financement annuels.

D – NOTES SUR LES COMPTES

L'essentiel des précisions nécessaires à une bonne compréhension des comptes consolidés se trouvent dans les tableaux annexes numérotés de 1 à 18.

D.1. IMMOBILISATIONS

Les valeurs vénales indiquées en Note 3 résultent des expertises effectuées par CB Richard Ellis au 30 juin 2011.

D.2. CAPITAUX PROPRES – ACTIONS PROPRES

Au 30 juin 2011, SIIC de Paris SA ne détient aucune action propre.

L'Assemblée Générale Mixte du 10 mai 2011, conformément aux articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, a autorisé le Conseil d'administration, pour une durée de 18 mois, à opérer en Bourse sur les actions de la société, en vue de régulariser le marché de celles-ci, dans les conditions fixées par la loi. Le prix maximum de rachat par la Société de ses propres actions a été fixé par l'Assemblée Générale à 45 € et ce dans une enveloppe n'excédant pas 10% du capital.

D.3. ENDETTEMENT

La dette de la société SIIC de Paris a été intégralement restructurée au cours de l'exercice 2007 suite à la mise en place d'un prêt de 545 M€. Les deux principaux covenants liés à cet emprunt sont le respect d'un ratio de couverture de service de la dette de minimum 1,10 et le respect d'un ratio de Loan to Value inférieur à 55%. Ces 2 covenants sont respectés au 30 juin 2011.

Les variations et mouvements de l'endettement global du Groupe sont repris en note 10, de même que l'échéancier des emprunts ainsi que la nature des garanties.



D.4. INFORMATION RELATIVE AUX PARTIES LIÉES (IAS 24)

La rémunération versée par le Groupe SIIC de Paris à ses dirigeants est indiquée au paragraphe F ci-dessous.

Par ailleurs, sont considérées comme parties liées au sens des préconisations de la norme IAS 24, les sociétés Société Foncière Lyonnaise, REALIA Patrimonio SLU et REALIA Business SA. Cette dernière détient 100% de REALIA Patrimonio SLU qui détient elle-même 59,74 % de SIIC de Paris au 30 juin 2011.

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

- Convention de compte courant d'associés passée entre REALIA Patrimonio SLU et SIIC de Paris SA. Cette convention a été approuvée par le Conseil d'administration du 23 juillet 2007 et prévoit un taux de rémunération de EURIBOR 6 mois + 0,75% l'an. Le solde de ce compte courant est nul au 30 juin 2011.
- Contrat de prestation de services passé entre REALIA Business SA et SIIC de Paris SA. Cette convention, approuvée par le Conseil d'administration de SIIC de Paris du 11 avril 2008, prévoit la définition et la rémunération des prestations assumées pour le compte de SIIC de Paris par les collaborateurs de REALIA Business en matière immobilière, stratégique, financière et juridique. Au titre de cette convention, SIIC de Paris a versé à REALIA Business 245 K€ au premier semestre 2011.
- Convention de prêt passée entre REALIA Patrimonio SLU et SIIC de Paris SA. Cette convention, approuvée par le Conseil d'administration de SIIC de Paris du 17 décembre 2010, prévoit un taux de rémunération de EURIBOR 6 mois + 2% l'an. Au 31 décembre 2010, le montant de ce prêt s'élevait à 6,6 millions d'euros, celui-ci a été totalement remboursé en janvier 2011. SIIC de Paris a versé à Realia Patrimonio 15 K€ d'intérêts au titre du premier semestre 2011.

D.5. PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES

Le tableau des provisions pour risques et charges se trouve en Note 13.

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

E – FAITS POSTÉRIEURS A LA CLÔTURE

Aucun événement notable postérieur à la clôture susceptible d'être porté en annexe n'a été identifié.

F – EFFECTIFS – RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS

Au 30 juin 2011, le Groupe SIIC de Paris compte 14 salariés.

Le total des 5 plus importantes rémunérations s'élève à 322 K€.

Les jetons de présence dus au titre du second semestre 2010 ont été versés sur la période pour un montant total de 69 K€.

G – LITIGES EN COURS

Une filiale de SIIC de Paris, a été assignée en nullité du bail par l'un de ses locataires pour erreur sur les qualités substantielles du bail et notamment au titre du défaut de fonctionnement de la climatisation et du chauffage. La société considère que le risque pourrait porter sur le coût des travaux d'amélioration de la climatisation.

Concernant le litige opposant SIIC de Paris 8^{ème} et l'un des deux locataires de l'immeuble 142 Haussmann, l'étude notariale Lasaygues, il est rappelé que cette dernière a assigné la Société en nullité de bail au motif qu'il subsiste au rez-de-chaussée une surface d'habitation de 28 m², en contravention de l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation. L'indemnisation subséquente dont il est fait la demande s'élève à 2.903 K€. Cette surface correspond à l'ancienne loge de gardien, dont la destination n'avait pas été modifiée. La Société a effectué toute diligence auprès de la Mairie de Paris en vue de régulariser définitivement cette situation et a procédé, pour 75 K€, à un échange de commercialité qui a abouti au troisième trimestre 2010. L'affaire est pendante devant le Tribunal de Grande Instance de Paris et sera plaidée en novembre 2011, la date d'audience de clôture ayant lieu le 8 septembre 2011.

Au mois de mars 2010, le locataire de l'immeuble situé 10-12 rue de Tilsitt a notifié à SIIC de Paris une demande de révision fondée sur l'article L. 145-39 du Code de commerce, déclarant que le loyer avait augmenté de plus d'un quart par rapport au prix de signature du bail en date du 2 novembre 2004. La Société ayant répondu que le loyer n'a pas augmenté de plus de 25% depuis sa dernière fixation, la demande de révision n'était donc pas fondée. Le locataire a abandonné cette procédure pour en entamer une seconde visant à contester, en vertu de L'article L.112-1 alinéa 2 du Code monétaire et financier, la clause d'indexation dudit bail. Une audience de mise en état a eu lieu le 9 février 2011 et la procédure est à ce jour pendante devant le Tribunal de Grande Instance de Paris. La Société estime que le locataire ne peut qu'être débouté de sa demande au regard des arguments invoqués. L'audience de plaidoirie s'est tenue le 8 juin 2011 pour une mise en délibéré le 8 septembre 2011.

H – INFORMATIONS PRO FORMA

H.1. PRINCIPES RETENUS

Un bilan et un compte de résultat pro forma pour les premiers semestres 2010 et 2011 sont présentés ci-après, afin de donner une représentation du Groupe SIIC de Paris incluant les actifs apportés par SFL comme s'ils avaient été détenus depuis le 1^{er} janvier 2009.

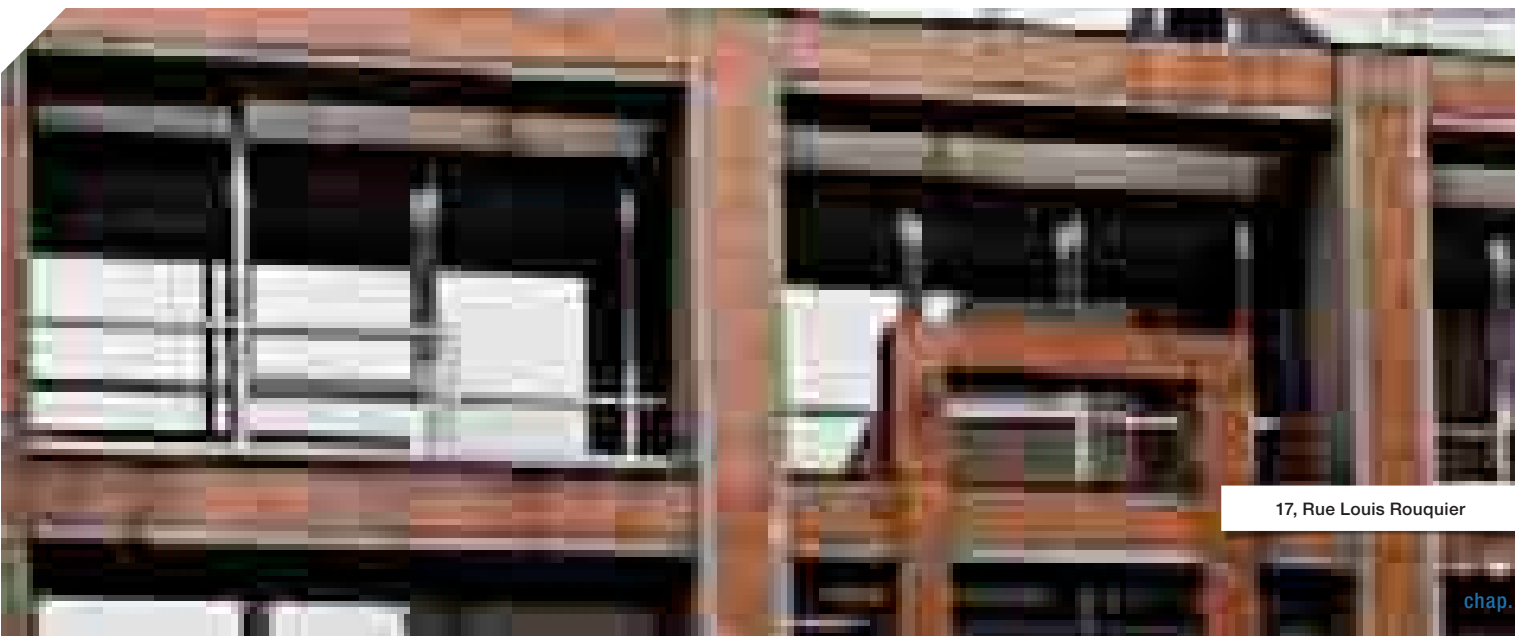
Les règles et méthodes comptables appliquées pour l'élaboration de ces informations financières pro forma sont identiques à celles des derniers états financiers consolidés du Groupe SIIC de Paris.

Les informations pro forma des périodes 2010 et 2011 ont été établies à partir :

- des données consolidées du Groupe SIIC de Paris et,
- des données sociales relatives à chacun des deux immeubles, retraitées selon les normes et principes comptables du Groupe SIIC de Paris.

Conformément à IFRS 2, les apports rémunérés en actions ont été comptabilisés à la juste valeur des biens à la date de réalisation de l'opération soit 286 millions d'euros :

- par simplification, les frais d'acquisition liés à l'opération n'ont pas été traités dans les informations pro forma ;
- l'Apport comprend deux immeubles « Les Miroirs » et « Coface » d'une valeur respective de 126,3 et 159,7 millions d'euros ;
- en contrepartie de cet apport, il a été constaté une augmentation du capital social d'un montant de 24.762 K€ euros (15.476.190 actions nouvelles à 1,60 euros) et une prime d'émission de 261.238 K€. Pour les besoins de la présentation du bilan pro forma, l'augmentation des capitaux propres est présentée par immeuble au prorata de leur valeur.



Concernant l'immeuble « Coface » :

- les amortissements ont été calculés selon un mode linéaire conformément aux principes et méthodes comptables du Groupe SIIC de Paris. Pour les besoins du calcul d'amortissements, les différents composants ont été déterminés en référence à des ratios observés sur des actifs comparables du patrimoine détenu par SIIC de Paris :
 - Terrain : 55 %
 - Gros œuvre : 33,75 %
 - Installations techniques : 6,30 %
 - Façades et couvertures : 2,70 %
 - Agencements : 2,25 %
- l'immeuble est donné en location à la société Coface et la date d'échéance prévue pour le bail est le 31 décembre 2014, suite à l'avenant signé le 14 février 2011 ;
- les loyers pris en compte correspondent aux loyers générés sur les périodes 2009 et 2010 : ces données ont été retraitées en normes IFRS ;
- les charges récupérables et non récupérables correspondent aux charges encourues sur l'immeuble pour l'exercice 2009 et 2010 ;
- la contrepartie au bilan des ajustements pro forma du compte de résultat se retrouve en trésorerie.

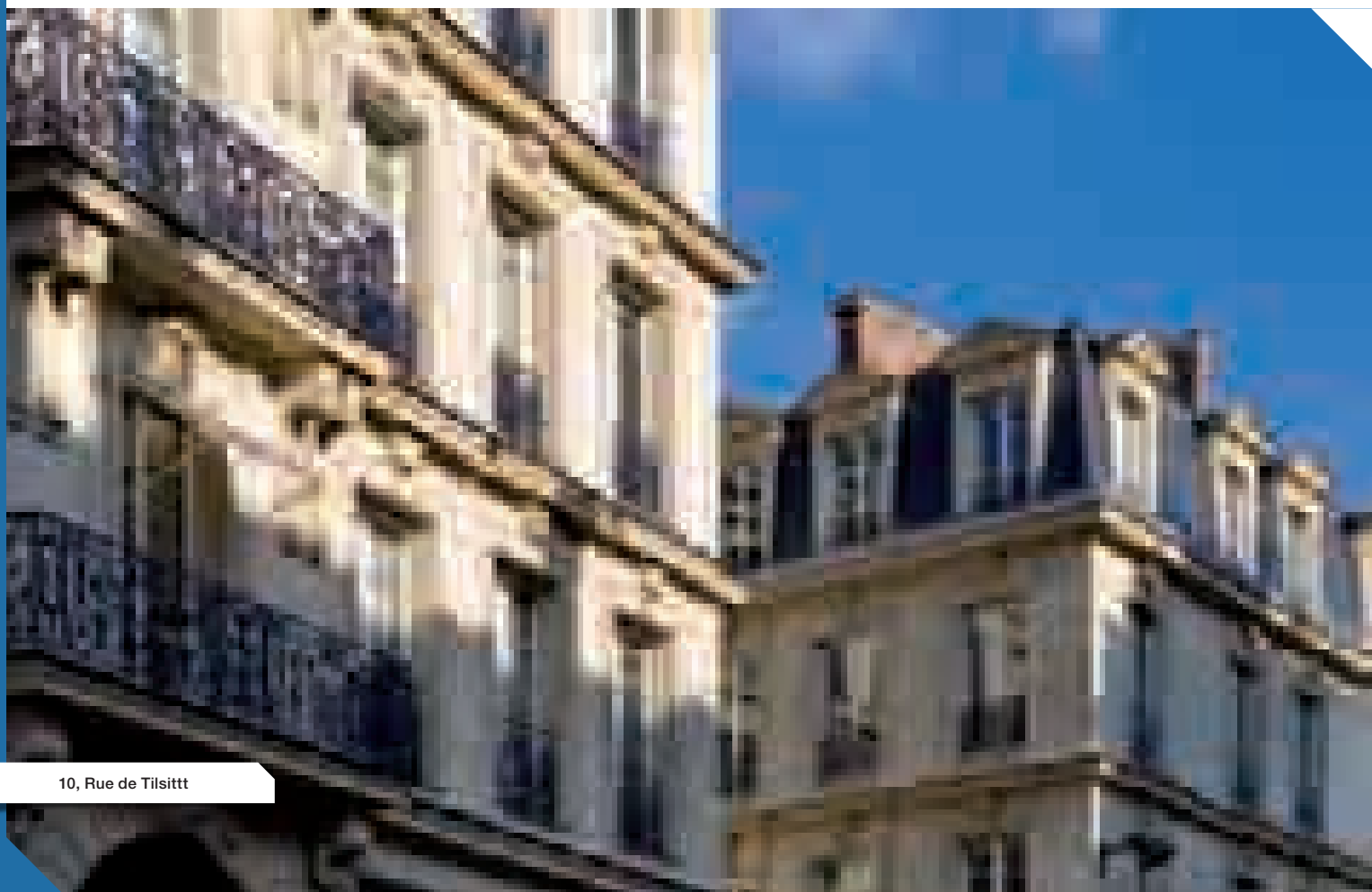
Concernant l'immeuble « Les Miroirs » :

- l'immeuble est inoccupé depuis le 30 septembre 2010 et devrait faire l'objet d'une restructuration avant d'être donné de nouveau en location, de ce fait, il a été comptabilisé en « immeubles en développement » ;
- compte tenu de cette vacance, aucun produit locatif n'a été retenu dans les comptes pro forma 2009 et 2010. De même, il n'a pas été constaté d'amortissement sur l'immeuble et le coût du vide a été évalué à 2.404 K€ (200,4 K€ par mois) ;
- la contrepartie au bilan des ajustements pro forma du compte de résultat se retrouve en trésorerie ;

A titre d'information, en 2009, cet immeuble a généré des produits locatifs pour un montant de 10,8 millions d'euros (retraité IFRS) et des charges d'exploitation immobilières pour 3,1 millions d'euros, dont 2,9 millions d'euros récupérables ;

Le régime SIIC exonère d'impôt sur les sociétés les résultats provenant des activités immobilières sous la condition d'être distribués à hauteur de 85% au minimum. En conséquence, aucun impôt exigible ou différé complémentaire n'est constaté dans les comptes pro forma.

En 2010 SIIC de Paris était en suspension du régime SIIC, ainsi, l'impôt sur les sociétés et l'impôt différé ont été calculés selon le régime de droit commun. L'opération d'apport permettant de bénéficier à nouveau du régime SIIC, il n'a pas été constaté d'impact résultat dû à l'impôt, considérant le résultat taxable non significatif.



_H.2. COMPTES PRO FORMA

Information PRO FORMA - Bilan Actif

(Montants en K€)

	Proforma 30/06/2011	Proforma 31/12/2010	Proforma 30/06/2010
ACTIFS NON COURANTS	1 201 020	1 222 776	1 226 712
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	819	778	732
Immobilisations d'exploitation	395	529	502
Immobilisations en cours	424	249	230
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1 200 201	1 221 998	1 225 967
Immeubles de placement	1 065 307	1 087 484	1 081 831
Immeubles en développement	134 361	133 953	143 547
Immobilisations d'exploitation	533	561	589
AUTRES ACTIFS NON COURANT	0	0	13
Impôts différés actifs	0	0	0
Actifs financiers à plus d'un an	0	0	13
ACTIFS COURANTS	82 645	72 261	70 822
Créances clients	33 074	32 044	25 189
Créances d'impôt sur les sociétés	762	0	0
Autres créances à moins d'un an	2 547	2 580	2 551
Autres actifs financiers à moins d'un an	27	27	14
Actifs disponibles à la vente à moins d'un an	0	0	0
Valeurs mobilières détenues jusqu'à l'échéance	0	0	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	46 235	37 610	43 068
TOTAL ACTIF	1 283 665	1 295 037	1 297 534



Information PRO FORMA - Bilan Passif

(Montants en K€)

	Proforma 30/06/2011	Proforma 31/12/2010	Proforma 30/06/2010
CAPITAUX PROPRES	694 672	675 931	675 692
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	688 490	670 306	664 438
Capital	68 104	68 104	68 104
Primes liées au capital	419 545	419 700	423 470
Réserves groupe	195 161	185 900	190 198
Actifs financiers disponibles à la vente	0	0	0
Réserves de couverture des flux de trésorerie	-21 446	-27 722	-34 527
Actions propres	0	0	0
Résultat de l'exercice	27 126	24 324	17 193
INTERETS MINORITAIRES	6 182	5 625	11 254
Réserves des minoritaires	5 446	5 247	10 770
Résultat des minoritaires	736	378	484
PASSIFS NON COURANTS	528 849	531 291	545 453
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	509 069	506 373	513 937
Instruments de taux d'intérêt	12 818	17 983	24 006
Provisions pour engagement retraite	24	22	19
Impôts différés passifs	934	0	1 572
Dépôts de garantie à plus d'un an	6 004	6 913	5 919
PASSIFS COURANTS	60 144	87 815	76 389
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	19 722	32 022	19 362
Instruments de taux d'intérêts à moins d'un an	8 815	9 968	10 766
Provisions à court terme	4 220	4 220	420
Dépôts de garantie à moins d'un an	1 131	530	1 153
Dettes d'impôt exigible	112	3 674	2 109
Dettes prélèvement de 20%	0	750	0
Dettes fournisseurs et autres dettes	26 144	30 042	22 901
Dettes auprès des actionnaires	0	6 609	19 678
TOTAL PASSIF	1 283 665	1 295 037	1 297 534



Information PRO FORMA - Compte de Résultat

(Montants en K€)

	Réel 30/06/2011	Proforma 30/06/2010
Revenus locatifs nets	34 006	33 786
Revenus locatifs	36 920	37 494
Charges locatives non récupérées	-3 009	-3 288
Autres produits nets	107	-396
Frais de gestion	-12	-24
Coûts de structure nets	-1 991	-2 696
Charges de personnel	-769	-682
Autres charges de structure	-1 046	-876
Dotations nettes aux amortissements et provisions des biens d'exploitation	-176	-1 138
Autres	-4 632	-4 501
Dotations aux amortissements des immeubles de placements	-8 330	-6 766
Dotations nettes aux provisions pour risques et charges	0	-420
Dotation nette aux provisions sur actifs	3 976	2 905
Autres produits et charges	-278	-220
Résultat de cessions des immeubles de placement	12 572	1 662
Revenus des cessions d'immeubles de placement	30 806	4 462
Valeur comptable des immeubles de placement cédés	-18 234	-2 800
RESULTAT OPERATIONNEL NET	39 955	28 251
Coût de l'endettement net	-11 180	-10 604
Produits financiers	7	10
Charges financières	-11 187	-10 614
Dividendes	0	0
Produits sur cession de titres non consolidés	130	25
Variation de la valeur des instruments financiers	3	5
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	28 908	17 677
Impôt	-1 046	0
RESULTAT NET	27 862	17 677
Dont part du groupe	27 126	17 193
Dont attribuable aux minoritaires	736	484
Résultat net par action (en €)	0,63	0,40

4.5.1. Notes annexes

Table 26. Note 1 – Immeubles de placement

(En milliers d'euros)

Variation de la valeur brute des immeubles de placement (en K€)

	Terrains	Constructions	Immobilisations en cours	Immeubles de placement
Au 31 décembre 2009	529 896	462 833	-	992 729
Travaux immobilisés	-	947	75	1 022
Activation d'honoraires de commercialisation et participations aux travaux	-	35	-	35
Cessions d'immeubles - Mises au rebut	(1 714)	(1 354)	-	(3 068)
Mises en service	11 107	39 863	315	51 285
Au 30 juin 2010	539 289	502 324	390	1 042 003
Au 31 décembre 2010	632 258	582 586	33	1 214 877
Travaux immobilisés	-	133	26	159
Activation d'honoraires de commercialisation et participations aux travaux	-	28	-	28
Cessions d'immeubles - Mises au rebut	(7 772)	(13 496)	-	(21 268)
Mises en service	-	418	74	492
Au 30 juin 2011	624 486	569 669	133	1 194 288

Variation des amortissements des immeubles de placement (en K€)

	Terrains	Constructions	Immobilisations en cours	Immeubles de placement
Au 31 décembre 2009	28 428	84 650		113 078
Dotations aux amortissements		6 766		6 766
Dépréciations	(1 878)	(1 027)		(2 905)
Reclassement	3 685	(3 685)		-
Cessions d'immeubles - Mises au rebut		(268)		(268)
Au 30 juin 2010	30 236	86 436		116 672
Au 31 décembre 2010	29 978	93 438		123 416
Dotations aux amortissements		8 330		8 330
Dépréciations	(2 753)	(1 223)		(3 976)
Cessions d'immeubles - Mises au rebut		(2 766)		(2 766)
Au 30 juin 2011	27 225	97 779		125 004

Variation de la valeur nette des immeubles de placement (en K€)

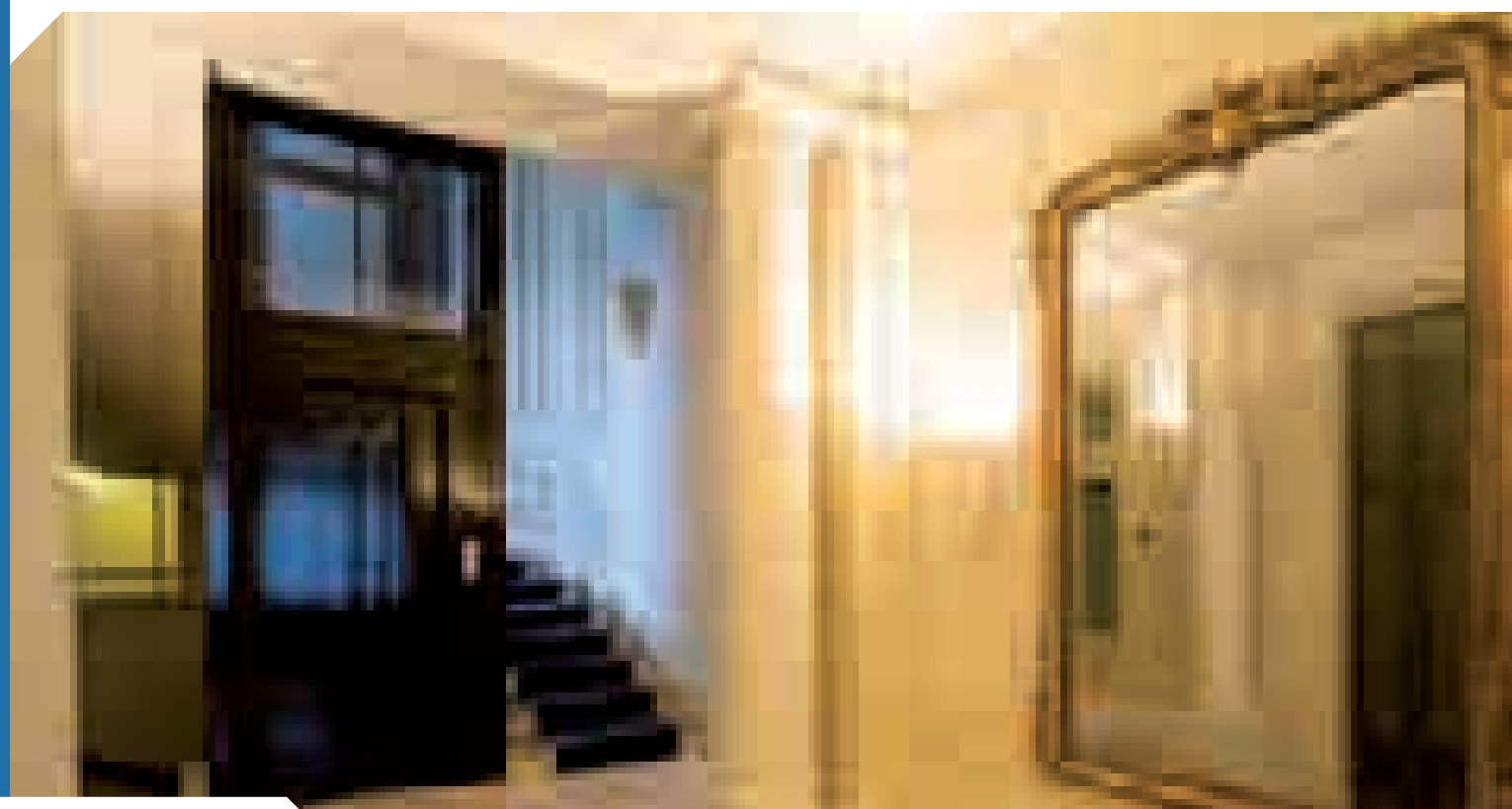
	Terrains	Constructions	Immobilisations en cours	Immeubles de placement
Au 31 décembre 2009	501 468	378 183	-	879 651
Variation	7 585	37 705	390	45 680
Au 30 juin 2010	509 053	415 888	390	925 331
Au 31 décembre 2010	602 280	489 148	33	1 091 461
Variation	(5 019)	(17 258)	100	(22 177)
Au 30 juin 2011	597 261	471 890	133	1 069 284

Table 27. Note 2 – Immeubles en développement*(En milliers d'euros)**Variation de la valeur des immeubles en développement (en K€)*

	Terrains	Immobilisations en cours	Immeubles en développement
Au 31 décembre 2009	11 107	50 771	61 878
Travaux immobilisés	-	6 009	6 009
Activation des frais financiers	-	445	445
Mises en service	(11 107)	(40 178)	(51 285)
Au 30 juin 2010	-	17 047	17 047
Au 31 décembre 2010	69 481	64 472	133 953
Travaux immobilisés	-	282	282
Activation des frais financiers	-	126	126
Au 30 juin 2011	69 481	64 880	134 361

Table 28. Note 3 – Valeur vénale des immeubles*(En milliers d'euros)*

	Valeur vénale hors droits	Valeur nette comptable
Immeubles de placement	1 292 228	1 091 461
Immeubles en développement	136 259	133 953
Au 31 décembre 2010	1 428 487	1 225 414
Immeubles de placement	1 281 550	1 069 284
Immeubles en développement	135 997	134 361
Au 30 juin 2011	1 417 547	1 203 645



36, Rue de Liège

Table 29. Note 4 – Immobilisations d'exploitation*(En milliers d'euros)**Variation de la valeur brute des immobilisations d'exploitation (en K€)*

	Immobilisations incorporelles	Immobilisations incorporelles en cours	Immobilisations corporelles	Immobilisations d'exploitation
Au 31 décembre 2009	500	427	1 027	1 954
Acquisitions d'immobilisations d'exploitation	1	133	14	148
Cessions d'immobilisations d'exploitation	-	-	(10)	(10)
Mises en service	330	(330)	-	-
Au 30 juin 2010	831	230	1 031	2 092
Au 31 décembre 2010	859	249	1 033	2 141
Acquisitions d'immobilisations d'exploitation	3	175	11	189
Au 30 juin 2011	862	424	1 044	2 330

*Les immobilisations incorporelles en cours correspondent à des développements informatiques**Variation des amortissements des immobilisations d'exploitation (en K€)*

	Immobilisations incorporelles	Immobilisations incorporelles en cours	Immobilisations corporelles	Immobilisations d'exploitation
Au 31 décembre 2009	231		411	642
Dotations aux amortissements	108		40	148
Cessions d'immobilisations d'exploitation	-		(9)	(9)
Dépréciations	(10)			(10)
Au 30 juin 2010	329		442	771
Au 31 décembre 2010	330		472	802
Dotations aux amortissements	137		39	176
Au 30 juin 2011	467		511	978

Variation de la valeur nette des immobilisations d'exploitation (en K€)

	Immobilisations incorporelles	Immobilisations incorporelles en cours	Immobilisations corporelles	Immobilisations d'exploitation
Au 31 décembre 2009	269	427	616	1 312
Variation	233	(197)	(27)	9
Au 30 juin 2010	502	230	589	1 321
Au 31 décembre 2010	529	249	561	1 339
Variation	(134)	175	(28)	13
Au 30 juin 2011	395	424	533	1 352

**Table 30.** Note 5 – Instruments financiers dérivés

(En milliers d'euros)

	Au 30 juin 2011		Au 31 décembre 2010		A moins de 3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
	Actif	Passif	Actif	Passif				
Contrats d'échange de taux d'intérêt - part à plus d'un an		12 818		17 983	-	-	12 818	-
Contrats d'échange de taux d'intérêt - part à moins d'un an		8 815		9 968	-	8 815	-	-
Juste valeur	-	21 633	-	27 951	-	8 815	12 818	-
	Au 30 juin 2011		Au 31 décembre 2010		A moins de 3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Contrats d'échange de taux d'intérêt	302 400		310 800			7 800	294 600	
Encours notionnel	302 400		310 800		-	7 800	294 600	-

Table 31. Note 6 – Créances d'exploitation

(En milliers d'euros)

	30/06/2011	31/12/2010
Créances clients	32 590	31 540
Créances douteuses nettes	484	504
Créances douteuses	3 102	3 203
Provisions	(2 618)	(2 699)
Variation des provisions		
Dotations	(256)	(3 308)
Reprises utilisées	92	-
Reprises non utilisées	245	1 539
Total Créances d'exploitation	33 074	32 044

Le montant de 2,6 M€ de provisions sur créances douteuses se compose essentiellement du litige avec l'ex-locataire de l'immeuble situé 2 rue du 4 Septembre

Table 32. Note 7 – Autres créances d'exploitation*(En milliers d'euros)*

	30/06/2011	31/12/2010
État (hors créances d'impôt sur les sociétés)	158	442
Avances et acomptes	1 366	1 365
Fonds de roulement	108	108
Autres créances diverses	66	66
Charges constatées d'avance	849	599
Total Autres créances d'exploitation	2 547	2 580

Table 33. Note 8 – Trésorerie et équivalents de trésorerie*(En milliers d'euros)*

	30/06/2011	31/12/2010
Valeurs mobilières détenues à des fins de transactions	1 174	-
Disponibilités	21 185	19 652
Total Trésorerie active	22 359	19 652
Découverts bancaires	-	17 498
Total Trésorerie et équivalents de trésorerie nette	22 359	2 154



Table 34. Note 9 – Emprunts et dettes financières
(En milliers d'euros)

Évolution des emprunts et dettes financières :					
	Emprunts - Part non courante	Emprunts - Part courante	Dettes financières à vue < 1 an	Intérêts courus	Total Emprunts et dettes financières
Au 31 décembre 2009	520 870	17 832	4 152	-	542 854
Augmentation	-	-	1 875	-	1 875
Diminution	-	(11 430)	-	-	(11 430)
Reclassement	(6 933)	6 933			-
Au 30 juin 2010	513 937	13 335	6 027	-	533 299
Au 31 décembre 2010	506 373	14 497	17 498	27	538 395
Augmentation	15 900	1 000	-	239	17 139
Diminution	-	(9 099)	(17 498)	(146)	(26 743)
Reclassement	(13 204)	13 204			-
Au 30 juin 2011	509 069	19 602	-	120	528 791
Durée restant à courir des emprunts :					
	Valeur nette	A moins de 3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
A vue	-		-		
A terme	528 671	6 369	13 233	78 357	430 712
Durée restant à courir des emprunts	528 671	6 369	13 233	78 357	430 712
Ventilation des emprunts par garanties :					
	Hypothèques	Promesses d'hypothèques	Non garantis	Total Emprunts	
Emprunts et dettes financières	12 084	504 420	16 000	532 504	
L'écart entre la ventilation des emprunts par garantie et le total des emprunts présentés au bilan consolidé résulte de l'incorporation des frais d'émission d'emprunt non repris en résultat pour un montant de 3 833 K€.					
Ventilation des emprunts par types de taux :					
	Taux variable		Taux fixe		
Emprunts et dettes financières	528 791		-		
Exposition au risque de taux :					
	30/06/2011		31/12/2010		
Couverture de la dette brute :					
Dettes Brutes à taux variable	497 734		504 640		
Dettes à taux fixe transformée en taux variable					
Dettes totales brutes à taux variable	497 734		504 640		
Swaps de taux	302 400		310 800		
Dettes brutes à taux variable non swappées	34 770		20 292		
Dettes à taux variable non couvertes	230 104		214 132		
Sur la base du portefeuille de couverture existant, et compte tenu des conditions contractuelles au 30 juin 2011, une hausse des taux d'intérêts de 1% aurait un impact négatif de 1 177 K€ sur le résultat de l'exercice 2011. Vu la faiblesse des taux sur 2011, le calcul de l'impact d'une baisse de 1% n'est pas pertinent. L'impact sur les capitaux propres hors résultat serait non significatif.					

Table 35. Note 10 – Impôts
(En milliers d'euros)

Détail de l'impôt différé selon sa nature (avant compensation des positions actives et passives) :			
	30/06/2011	31/12/2010	
Impôts différés actifs	0	0	
Différences temporaires			
Déficit secteur taxable			
Actifs financiers disponibles à la vente			
Impôts différés passifs	934	0	
Différences temporaires			
Actifs financiers de transaction	1		
Plus value en sursis d'imposition sur titres			
Prélèvement 20% sur dividendes intragroupe	933		
Détail des impôts différés par maturité			
	Valeur nette	A moins d'un an	Entre 1 et 2 ans
Impôts différés actifs	-		
Impôts différés passifs	934	700	234
Total Impôts différés	934	700	234
Analyse du résultat fiscal :			
	30/06/2011	30/06/2010	
Résultat fiscal taxable de droit commun	336	9 313	
Résultat fiscal taxable au taux réduit		11 950	
Résultat fiscal exonéré	25 370		
Total résultat fiscal	25 706	21 263	
Analyse de la charge d'impôt :			
	30/06/2011	31/12/2010	
Impôts sur les sociétés	(112)	(5 496)	
Impôts différés	(934)	1 922	
Total (charge) produit d'impôt	(1 046)	(3 574)	
Preuve d'impôt consolidée :			
	30/06/2011	30/06/2010	
Charge d'impôt de la période	(1 046)	(3 574)	
Résultat avant impôt	28 908	14 240	
Taux d'impôts français	33,33%	33,33%	
Impôt théorique au taux ci-dessus	(9 635)	(4 746)	
Différence à expliquer	8 589	1 172	
Différences permanentes	9 522	1 121	
Dont résultat SIIC	9 560		
Dont autres autres	(38)	1 121	
Autres différences de taux		173	
Contribution sociale		(127)	
Prélèvement 20% sur dividendes	(933)		
Divers		5	

Table 36. Note 11 – Dépôts de garantie par échéance*(En milliers d'euros)*

	Valeur nette	A moins de 6 mois	De 6 mois à 1 an	2 ans	3 ans	4 ans
Dépôts de garantie - part non courante	6 004	-	-	32	1 711	386
Dépôts de garantie - part courante	1 131	686	445	-	-	-
Total Dépôts de garantie	7 135	686	445	32	1 711	386
	5 ans	6 ans	7 ans	8 ans	9 ans	10 ans et plus
Dépôts de garantie - part non courante	721	496	193	1 326	167	972
Dépôts de garantie - part courante						
Total Dépôts de garantie	721	496	193	1 326	167	972

Table 37. Note 12 – Provisions à court terme*(En milliers d'euros)*

	Provisions pour restructuration	Provisions pour prélèvement de 20% sur les versements de dividendes	Provisions pour litige	Total
Au 31 décembre 2009	205	-	-	205
Dotations	-	-	420	420
Reprises utilisées	(205)	-	-	(205)
Reprises non utilisées	-	-	-	-
Au 30 juin 2010	-	-	420	420
Au 31 décembre 2010	-	-	4 220	4 220
Au 30 juin 2011	-	-	4 220	4 220

Table 38. Note 13 – Dettes fournisseurs et autres dettes*(En milliers d'euros)*

	30/06/2011	31/12/2010
Dettes fournisseurs	1 202	2 925
Dettes fournisseurs d'immobilisations	860	3 533
Dettes fiscales et sociales (hors dette d'impôt exigible)	3 810	4 401
Comptes de régularisation (dont loyers facturés d'avance)	18 851	19 085
Autres dettes	1 421	98
Total Dettes fournisseurs et autres dettes	26 144	30 042

Table 39. Note 14 – Engagements hors bilan*(En milliers d'euros)*

	30/06/2011	31/12/2010
Engagements reçus	4 000	4 861
Ligne de crédit non utilisées	4 000	4 861
Engagements donnés	518 518	518 078
Engagements de garantie en faveur d'établissements de crédit	509 818	518 078
Promesse de vente d'immeuble de placement	8 700	
Engagements sur contrats d'instruments financiers à terme	302 400	310 800
Contrats d'échange de taux d'intérêts (swaps)	302 400	310 800

Table 40. Note 15 – Revenus locatifs nets*(En milliers d'euros)*

	30/06/2011	30/06/2010
Revenus locatifs	36 920	31 527
Charges locatives non récupérées	(3 009)	(1 758)
Charges refacturées	5 021	3 429
Charges refacturables	(5 146)	(3 463)
Charges non récupérables	(2 884)	(1 724)
Autres produits nets	107	(396)
Charge nette sur créances douteuses	(7)	(74)
Autres produits	382	10
Autres charges	(268)	(332)
Frais de gestion	(12)	(24)
Total Revenus locatifs nets	34 006	29 349

**Table 41.** Note 16 – Coûts de structure nets*(En milliers d'euros)*

	30/06/2011	30/06/2010
Charges de personnel	(769)	(682)
Autres charges de structure	(1 046)	(876)
Frais administratifs	(876)	(731)
Impôts, taxes et versements assimilés	(170)	(145)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	(176)	(138)
Total Coûts de structure nets	(1 991)	(1 696)

Table 42. Note 17 – Coût de l'endettement net*(En milliers d'euros)*

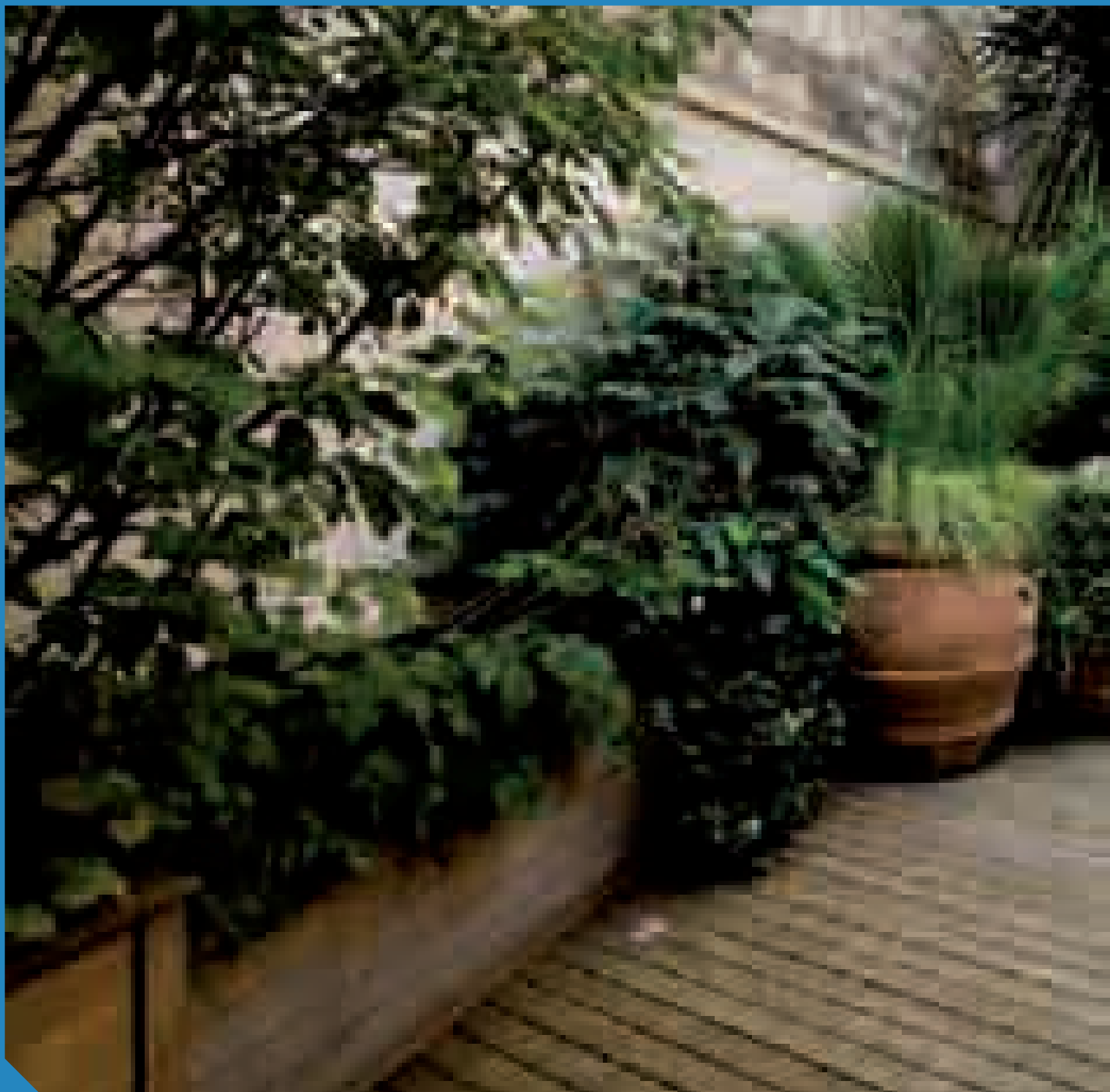
	30/06/2011	30/06/2010
Produits financiers	7	10
Intérêts et produits assimilés (dont produits de trésorerie)	7	10
Charges financières	(11 187)	(10 614)
Intérêts et charges assimilées	(11 176)	(10 597)
Intérêts sur actifs financiers disponibles à la vente	-	(2)
Impôts, commissions, courtages sur cessions de titres	(11)	(15)
Coût de l'endettement net	(11 180)	(10 604)

Table 43. Note 18 – Information par zone géographique*(En milliers d'euros)*

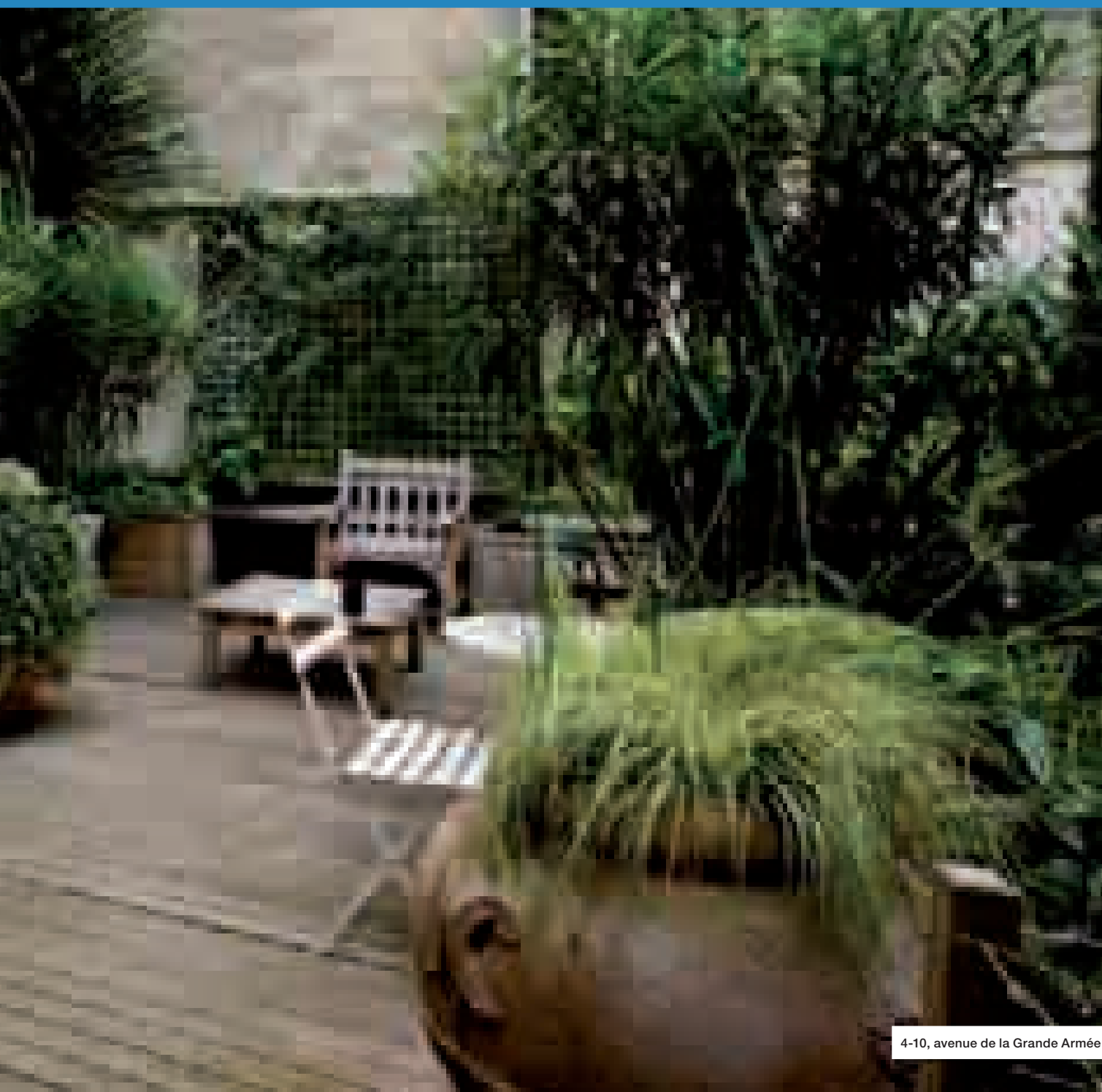
Compte de résultat par zone géographique	TOTAL	Paris - Centre Ouest	Paris - Hors centre ouest	Ile-de-France	Province
REVENUS LOCATIFS NETS	34 006	19 660	5 832	8 490	24
Revenus locatifs	36 920	20 531	6 167	10 198	24
Charges locatives non récupérées	(3 009)	(965)	(333)	(1 711)	-
Charges refacturées	5 021	2 091	1 118	1 812	-
Charges refacturables	(5 146)	(2 191)	(1 119)	(1 836)	-
Charges non récupérables	(2 884)	(865)	(332)	(1 687)	-
Autres produits nets	107	106	(2)	3	-
Charges nettes sur créances douteuses	(7)	21	(2)	(26)	-
Autres produits	382	353	-	29	-
Autres charges	(268)	(268)	-	-	-
Frais de gestion	(12)	(12)	-	-	-
AUTRES PRODUITS ET CHARGES D'EXPLOITATION	(4 354)	(3 089)	(1 633)	368	-
Dotations aux amortissements des immeubles de placement	(8 330)	(3 904)	(1 633)	(2 793)	-
Dotation nette aux provisions sur actifs	3 976	815	-	3 161	-
Résultat d'exploitation avant frais financiers et charges générales d'exploitation	29 652	16 571	4 199	8 858	24
Répartition des principaux actifs par zone géographique	TOTAL	Paris - Centre Ouest	Paris - Hors centre ouest	Ile-de-France	Province
Immeubles de placement	1 069 284	560 025	183 101	326 089	69
Immeubles en développement	134 361	7 762	-	126 599	-
Total du patrimoine (VNC)	1 203 645	567 787	183 101	452 688	69

NB : L'information par segment opérationnel n'est pas pertinente, le patrimoine étant constitué à 97 % de bureaux

Chapitre 5. Rapport des contrôleurs légaux



sur l'information semestrielle



Période du 1^{er} janvier 2011 au 30 juin 2011

Aux Actionnaires de

SIIC de PARIS SA
24, Place Vendôme
75001 PARIS

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, et en application de l'article L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- L'examen limité des comptes semestriels consolidés de la société SIIC de Paris SA, relatifs à la période allant du 1^{er} janvier 2011 au 30 juin 2011 ;
- La vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés ont été établis sous la responsabilité du Conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

I – Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne, la régularité et la sincérité des comptes semestriels consolidés et l'image fidèle qu'ils donnent du patrimoine et de la situation financière à la fin du semestre ainsi que du résultat du semestre écoulé de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

II – Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés sur lesquels a porté notre examen limité. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 27 juillet 2011,

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Benoît Audibert

SEREG
Denis Van Strien





4-10, Avenue de la Grande Armée

siic de PARIS
Groupe REALIA

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

