



# Rapport Financier Semestriel 2012

**siic**<sup>de</sup>PARIS  
Groupe REALIA





# SOMMAIRE

<b>Chapitre 1</b> <b>Déclaration de la personne responsable du Rapport Financier Semestriel .....</b>	9
1.1. Dénomination de la personne responsable.....	10
1.2. Attestation de la personne responsable .....	10
<b>Chapitre 2</b> <b>Rapport d'activité .....</b>	13
2.1. Evénements survenus au cours du 1 <sup>er</sup> semestre et leur incidence sur les comptes semestriels .....	14
2.2. Principales activités au cours du 1 <sup>er</sup> semestre.....	14
2.3. Description des principaux risques et principales incertitudes pour le prochain semestre .....	18
2.4. Description des principales transactions entre parties liées au cours du 1 <sup>er</sup> semestre.....	18
2.5. Examen de la situation financière.....	18
2.6. Trésorerie et capitaux .....	20
<b>Chapitre 3</b> <b>Etats financiers consolidés .....</b>	23
3.1. Bilan consolidé .....	24
3.2. Comptes annuels consolidés .....	26
3.3. Tableau de variation des capitaux propres.....	28
3.4. Tableau des flux de trésorerie .....	29
3.5. Règles et méthodes comptables, annexes et notes explicatives.....	30
<b>Chapitre 4</b> <b>Rapport des contrôleurs légaux sur l'information semestrielle .....</b>	63

# TABLES

Table 1. Chiffres clés - Données consolidées .....	7
Table 2. Evolution de la valeur du patrimoine du Groupe SIIC de Paris.....	15
Table 3. Récapitulatif des principaux projets de rénovation en cours.....	16
Table 4. Récapitulatif des taux de vacance .....	17
Table 5. Evolution des loyers du Groupe SIIC de Paris.....	17
Table 6. Groupe SIIC de Paris - Cash flow récurrent.....	19
Table 7. Actif net réévalué .....	20
Table 8. Groupe SIIC de Paris - loan-to-value.....	21
Table 9. Bilan consolidé – Actif.....	24
Table 10. Bilan consolidé – Passif .....	25
Table 11. Compte de résultat consolidé et état du résultat global (en milliers d'euros) .....	26
Table 12. Tableau de variation des capitaux propres .....	28
Table 13. Tableau des flux de trésorerie (en milliers d'euros) .....	29
Table 14. Note 1 - Immeubles de placement .....	51
Table 15. Note 2 - Immeubles en développement.....	52
Table 16. Note 3 - Immeubles destinés à la vente .....	52
Table 17. Note 4 - Juste valeur des immeubles .....	53
Table 18. Note 5 - Immobilisations d'exploitation.....	53
Table 19. Note 6 - Instruments financiers dérivés.....	54
Table 20. Note 7 - Créances clients .....	54
Table 21. Note 8 - Autres créances à moins d'un an.....	55
Table 22. Note 9 - Trésorerie et équivalents de trésorerie.....	55
Table 23. Note 10 - Emprunts et dettes financières .....	56
Table 24. Note 11 - Impôts .....	57
Table 25. Note 12 - Dépôts de garantie par échéance .....	58
Table 26. Note 13 - Provisions à court terme.....	58
Table 27. Note 14 - Dettes fournisseurs et autres dettes .....	59
Table 28. Note 15 - Engagements hors bilan.....	59
Table 29. Note 16 - Revenus locatifs nets.....	59
Table 30. Note 17 - Coûts de structure nets.....	60
Table 31. Note 18 - Autres produits et charges .....	60
Table 32. Note 19 - Coût de l'endettement net .....	60
Table 33. Note 20 - Information sectorielle .....	61



# Synopsis

**S**IIC de Paris SA est une société foncière ayant opté en 2004 pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC). La Société 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 2012, le périmètre de consolidation comprend 3 sociétés :

- SIIC de Paris SA,
- SCI Vendôme-Casanova détenue à hauteur de 100 % par SIIC de Paris SA,
- SCI du 36 rue de Naples détenue à hauteur de 100 % par SIIC de Paris SA.

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

Au 30 juin 2012, le patrimoine du Groupe SIIC de Paris représente une surface totale de 187 252 m<sup>2</sup> composée de 34 actifs et 2 257 parkings. Au 30 juin 2012, la valeur hors droits du patrimoine du Groupe s'établit à 1 439,0 M€ selon les expertises réalisées par CB Richard Ellis contre 1 428,0 M€ au 31 décembre 2011.

Le patrimoine du Groupe SIIC de Paris est très fortement concentré à Paris (majoritairement Quartier Centre des Affaires) et dans le quartier d'affaires de La Défense où se situent 92 % des actifs (en valeur de patrimoine). SIIC de Paris confirme également le positionnement du Groupe en tant que foncière spécialiste des actifs de bureaux qui représentent près de 98 % des surfaces et de la valeur du patrimoine.

**Table 1. Chiffres clés - Données consolidées**

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>1<sup>er</sup> semestre 2012</b>	<b>Exercice 2011</b>	<b>1<sup>er</sup> semestre 2011</b>	<b>Exercice 2010</b>
Revenus locatifs	36 326	73 927	36 920	62 616
Résultat opérationnel net	33 484	66 021	39 955	40 491
Résultat net	22 435	42 904	27 862	11 760
Capacité d'autofinancement	20 241	40 023	19 820	26 669
Cash-flow récurrent	21 440	41 012	20 588	34 108
Cash-flow total	30 065	74 636	51 676	39 765
	<b>30/06/2012</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>30/06/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
Valeur nette comptable des immeubles	1 198 761	1 202 349	1 203 645	1 225 414
Valorisation (droits inclus)	1 518 816	1 510 213	1 499 163	1 510 547
Dette nette	474 605	491 954	506 295	525 325
Besoin en fonds de roulement	9 145	6 565	4 776	(16 314)
ANR de reconstitution ou droits inclus <sup>1</sup>	1 022 787	986 058	960 303	932 323
Ratio Loan-to-value (droits inclus) <sup>2</sup>	31,25 %	32,58 %	33,77 %	34,78 %

1





# Chapitre 1

## Déclaration de la personne responsable du Rapport Financier Semestriel

1.1. Dénomination de la personne responsable .....	10
1.2. Attestation de la personne responsable .....	10

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

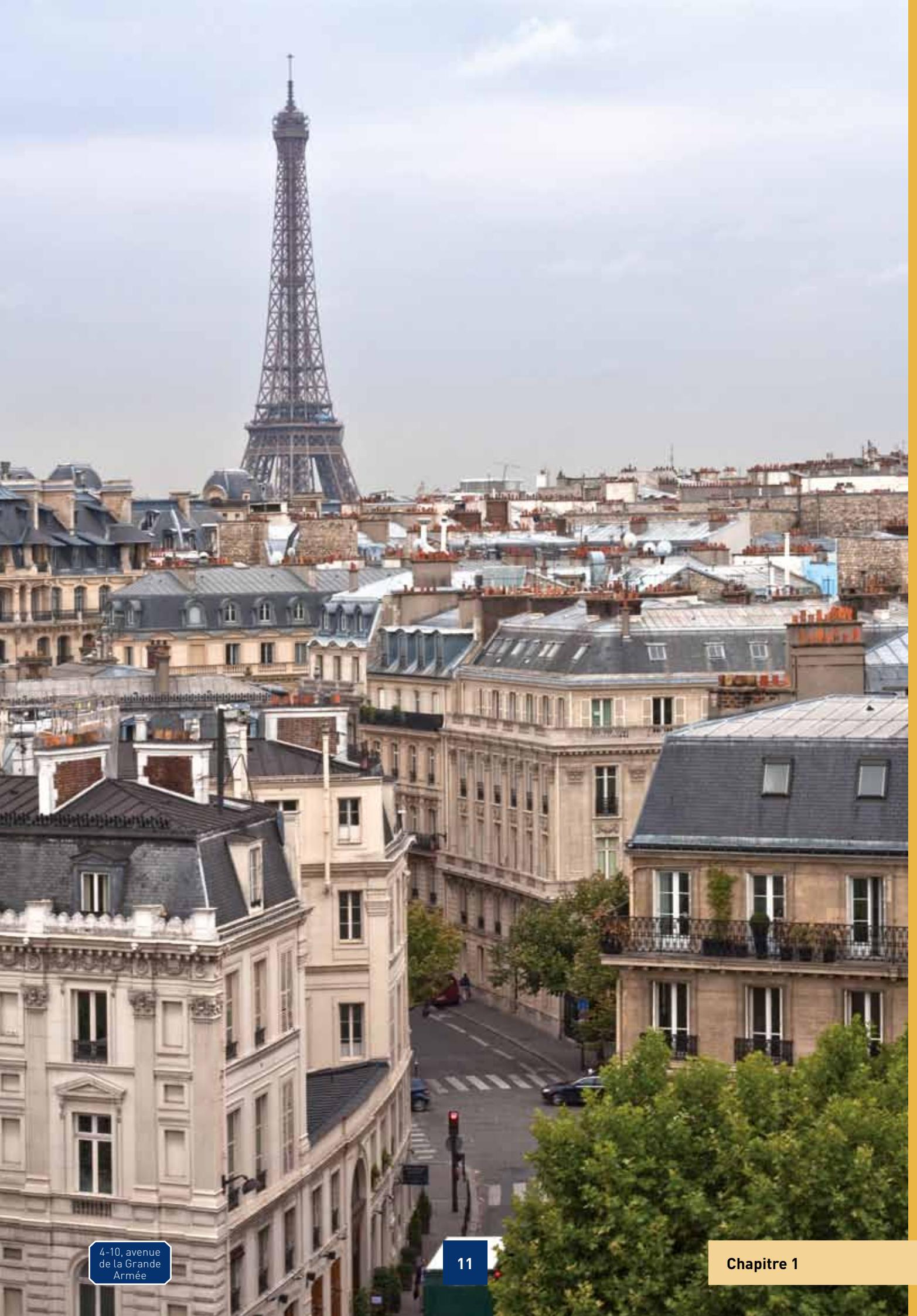
J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le Rapport Financier Semestriel présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées et également la description des principales transactions entre parties liées.

Fait à Paris, le 27 août 2012.

Monsieur Ignacio Bayón Mariné

Président du Conseil d'administration et Directeur Général





4-10, avenue  
de la Grande  
Armée

# 2



# Chapitre 2

## Rapport d'activité

<b>2.1. Evénements survenus au cours du 1<sup>er</sup> semestre et leur incidence sur les comptes semestriels .....</b>	14
<b>2.2. Principales activités au cours du 1<sup>er</sup> semestre .....</b>	14
<b>2.3. Description des principaux risques et principales incertitudes pour le prochain semestre .....</b>	18
<b>2.4. Description des principales transactions entre parties liées au cours du 1<sup>er</sup> semestre .....</b>	18
<b>2.5. Examen de la situation financière .....</b>	18
<b>2.6. Trésorerie et capitaux .....</b>	20

## 2.1. ÉVÉNEMENTS SURVENUS AU COURS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE ET LEUR INCIDENCE SUR LES COMPTES SEMESTRIELS

Les événements survenus au cours du 1<sup>er</sup> semestre et leur incidence sur les comptes semestriels sont détaillés au paragraphe 3.5. « Règles et méthodes comptables, annexes et notes explicatives » notamment en section « Événements marquants de la période » en pages 18 et 19 du présent rapport. Ils comprennent notamment :

- la fusion-absorption de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> par SIIC de Paris,
- le refinancement de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>,
- la cession du 65, rue de Courcelles,
- la distribution de dividendes,
- les opérations de restructuration des immeubles, et
- les travaux de rénovation des immeubles.

## 2.2. PRINCIPALES ACTIVITÉS AU COURS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE

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.

### ACTIVITÉ PATRIMONIALE

Au 30 juin 2012, le patrimoine du Groupe SIIC de Paris représente une surface totale de 187 252 m<sup>2</sup> composée de 34 actifs et 2 257 parkings. Au 30 juin 2012, la valeur hors droits du patrimoine du Groupe s'établit à 1 439 M€ selon les expertises réalisées par CB Richard Ellis contre 1 428 M€ au 31 décembre 2011.

#### ACQUISITIONS ET CESSIONS DE LA PÉRIODE

SIIC de Paris a procédé, au cours du premier semestre de l'année 2012, à la cession de l'immeuble situé au 59-65 rue Courcelles dans le 8<sup>ème</sup> arrondissement de Paris pour un prix net vendeur de 8 700 K€. La plus-value ainsi générée dans les comptes s'élève à 4 156 K€.

SIIC de Paris n'a pas réalisé d'acquisition au cours du premier semestre 2012.



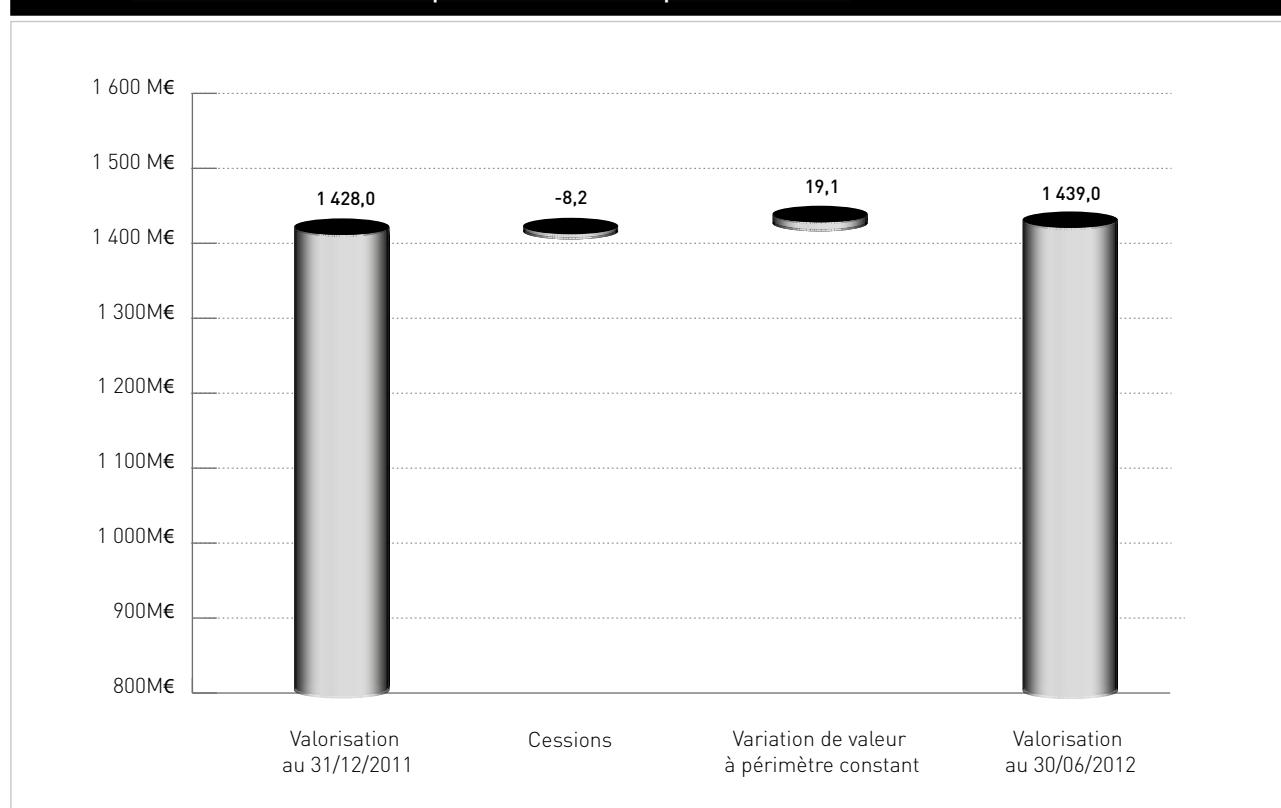


85, quai  
André Citroën

## EVOLUTION DE LA VALEUR DU PATRIMOINE

La valorisation hors droits au 30 juin 2012 traduit une hausse de 1,3 %, à périmètre constant, liée directement à la baisse des taux de capitalisation. En comparaison absolue, la cession du 59-65, rue de Courcelles, qui intervient pour 8,2 M€ dans la baisse de la valeur du patrimoine du groupe SIIC de Paris, est largement compensée par les variations de valeur à périmètre constant de 19,1 M€.

**Table 2. Evolution de la valeur du patrimoine du Groupe SIIC de Paris**





8, rue  
Lavoisier

## ACTIVITÉ TECHNIQUE

Le projet de restructuration d'un immeuble situé au 163 boulevard Malesherbes a débuté au cours de l'exercice 2011. Le permis de construire a été obtenu et est purgé de tout recours. Les travaux débuteront courant juillet 2012.

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

Le projet de rénovation de l'immeuble situé au 8 rue Lavoisier à Paris 8<sup>ème</sup> initié au cours de l'exercice 2011 s'est achevé au second trimestre 2012 pour un montant de travaux réalisés de 1 418 K€.

**Table 3. Récapitulatif des principaux projets de rénovation en cours**

Actif	Secteur	Surface rénovée / restructurée	Livraison	Loyer moyen attendu
73, rue d'Anjou 75008 Paris	Quartier Central des Affaires	1 203 m <sup>2</sup>	T1 2013	600 € / m <sup>2</sup>
163, boulevard Malesherbes 75017 Paris	Quartier Central des Affaires	1 613 m <sup>2</sup>	T2 2013	610 € / m <sup>2</sup>
Les Miroirs - 18, avenue d'Alsace 92400 Courbevoie - La Défense	Péri-Défense	22 375 m <sup>2</sup>	T1 2013	450 € / m <sup>2</sup>

## ACTIVITÉ LOCATIVE

### ACTIVITÉ DE COMMERCIALISATION

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2012, SIIC de Paris a commercialisé un total de 416 m<sup>2</sup> soit :

- 164 m<sup>2</sup> au 30, rue Notre-Dame des Victoires,
- 252 m<sup>2</sup> au 4-10, avenue de la Grande Armée.

Un bail commercial a été signé début juillet pour l'immeuble situé au 2, rue du 4 septembre, avec prise d'effet le 10 juillet 2012. Cette signature aura un impact positif de 194 points de base sur le taux de vacance commerciale du groupe.

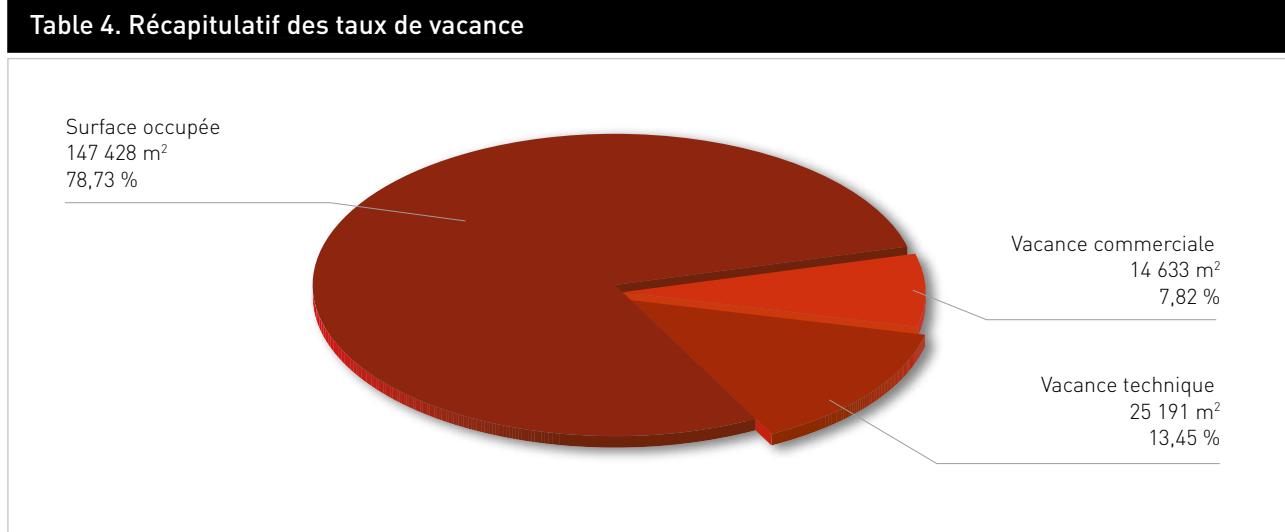
### TAUX DE VACANCE

Au 30 juin 2012, la vacance commerciale (hors vacance technique) représente 14 633 m<sup>2</sup> en comparaison de 11 562 m<sup>2</sup> au 31 décembre 2011. La vacance a augmenté de 3 071 m<sup>2</sup> compte tenu de la commercialisation de 416 m<sup>2</sup>, de la libération de 627 m<sup>2</sup> et du reclassement, de vacance technique à vacance commerciale, de l'actif situé 8, rue Lavoisier pour 2 860 m<sup>2</sup>. Le taux de vacance commerciale passe ainsi de 6,14 % au 31 décembre 2011 à 7,82 % au 30 juin 2012.

Suite à la libération de l'actif situé 73 rue d'Anjou au cours du premier trimestre 2012 suivi de sa rénovation, la vacance technique représente 25 191 m<sup>2</sup> soit 13,45 % de la surface du patrimoine :

- l'actif « Les Miroirs » situé à Courbevoie, qui représente 22 375 m<sup>2</sup>,
- l'immeuble situé 163, boulevard Malesherbes, pour 1 613 m<sup>2</sup>,
- l'actif situé 73, rue d'Anjou, pour 1 203 m<sup>2</sup>.

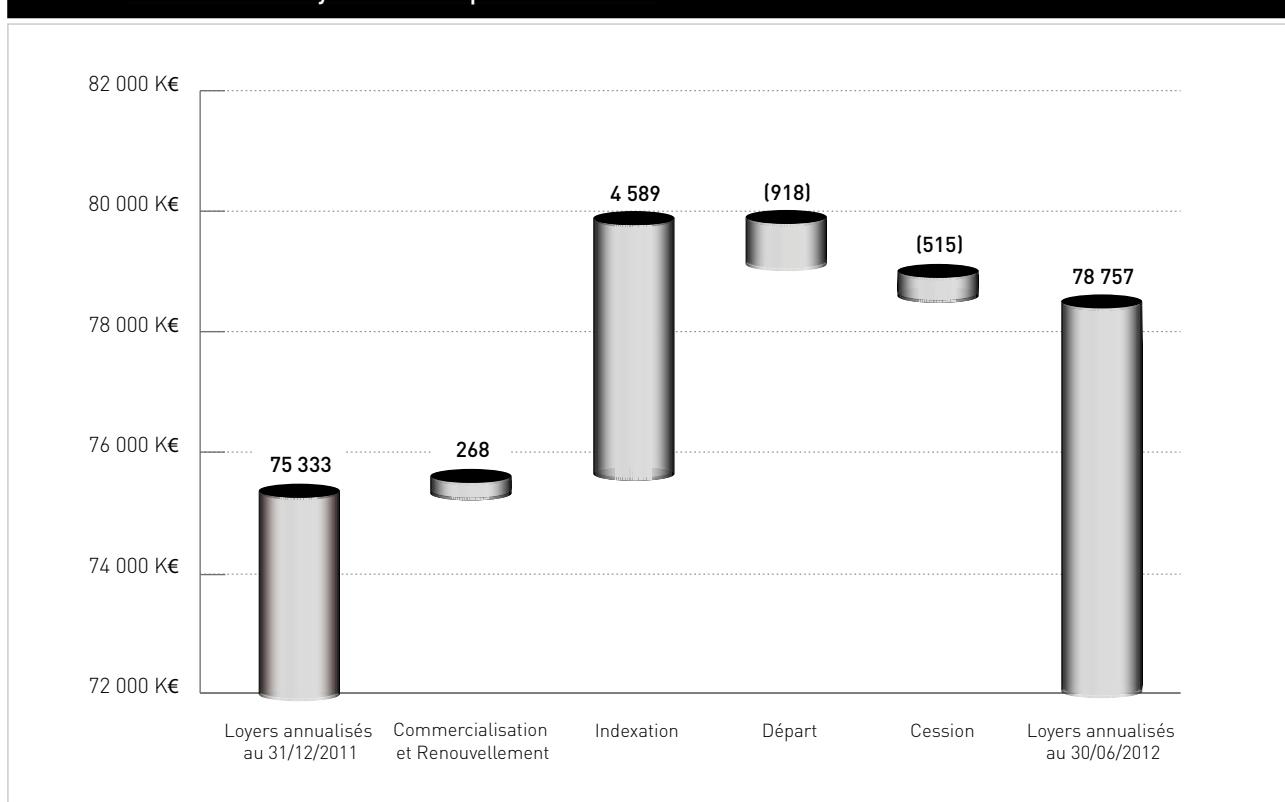
**Table 4. Récapitulatif des taux de vacance**



#### EVOLUTION DES LOYERS (BASE ANNUELLE)

Les loyers en base annuelle sont en augmentation de 4,5 % entre le 31 décembre 2011 et le 30 juin 2012. La baisse des loyers, liée à la cession de l'actif situé au 65 rue de Courcelles (-515 K€) et aux départs de locataires (-918 K€), est compensée principalement par l'effet de l'indexation, avec un impact positif de 4 589 K€ sur les loyers en base annualisée.

**Table 5. Evolution des loyers du Groupe SIIC de Paris**



## **2.3. DESCRIPTION DES PRINCIPAUX RISQUES ET PRINCIPALES INCERTITUDES POUR LE PROCHAIN SEMESTRE**

**U**ne description détaillée des risques est disponible au Chapitre 4 « Facteurs de risque » du Document de référence déposé le 23 avril 2012 auprès de l'Autorité des marchés financiers sous le numéro D.12-0390.

La partie C. « Gestion des risques financiers » des annexes aux comptes consolidés, retrançrites au paragraphe 3.5. « Règles et méthodes comptables, annexes et notes explicatives » en pages 45 et 46 du présent rapport, présente les risques financiers de SIIC de Paris et la gestion de ces risques.

### **FAITS EXCEPTIONNELS ET LITIGES**

**L**es évolutions relatives aux faits exceptionnels et litiges sont décrites au paragraphe 3.5. « Règles et méthodes comptables, annexes et notes explicatives » notamment en section G. « Litiges en cours» en page 50 du présent rapport.

A 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.

SIIC de Paris a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés ci-dessus. La société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

## **2.4. DESCRIPTION DES PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES AU COURS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE**

**P**ar 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 58,95 % de SIIC de Paris au 30 juin 2012. Société Foncière Lyonnaise détient quant à elle 29,63 % de SIIC de Paris au 30 juin 2012.

Les opérations significatives avec ces parties liées résultent des conventions décrites au paragraphe 3.5. « Règles et méthodes comptables, annexes et notes explicatives » notamment en section D.6. « Parties liées » en pages 48 et 49 du présent rapport.

## **2.5. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE**

Le détail du compte de résultat est présentée en table 11 du présent rapport en page 26.

Les revenus locatifs bruts du premier semestre 2012 s'établissent à 36 326 K€, en légère inflexion de 594 K€ par rapport au premier semestre 2011. La baisse de revenus, liée aux cessions et à l'augmentation de la vacance, est partiellement compensée par l'augmentation des loyers à périmètre comparable.

Au 1<sup>er</sup> semestre 2012, le résultat de cession des immeubles de placement s'élève à 4 156 K€, correspondant à la cession de l'actif situé 65, rue de Courcelles, à comparer à 12 572 K€ au 1<sup>er</sup> semestre 2011. Le résultat opérationnel net, au 30 juin 2012, s'établit à 33 484 K€.

Le coefficient d'exploitation (résultat opérationnel net courant - hors résultat de cession des immeubles de placement / revenus locatifs bruts) ressort à 81 % pour le 1<sup>er</sup> semestre 2012 soit en forte augmentation comparé au coefficient de 74 % constaté au 1<sup>er</sup> semestre 2011.

Le coût de l'endettement est réduit de -10,7 % entre le 1<sup>er</sup> semestre 2012 et le 1<sup>er</sup> semestre 2011 compte tenu de la baisse des taux et de l'amortissement des emprunts. La moyenne du taux euribor 1 mois journalier s'établit à 1,04 % sur le 1<sup>er</sup> semestre 2011 contre 0,52 % sur le 1<sup>er</sup> semestre 2012.

La charge d'impôts du premier semestre est stable et s'établit à (1 192) K€.

En conséquence des éléments décrits ci-avant, le résultat net s'élève à 22 435 K€ au 30 juin 2012 à comparer au résultat net de 27 862 K€ du 30 juin 2011.

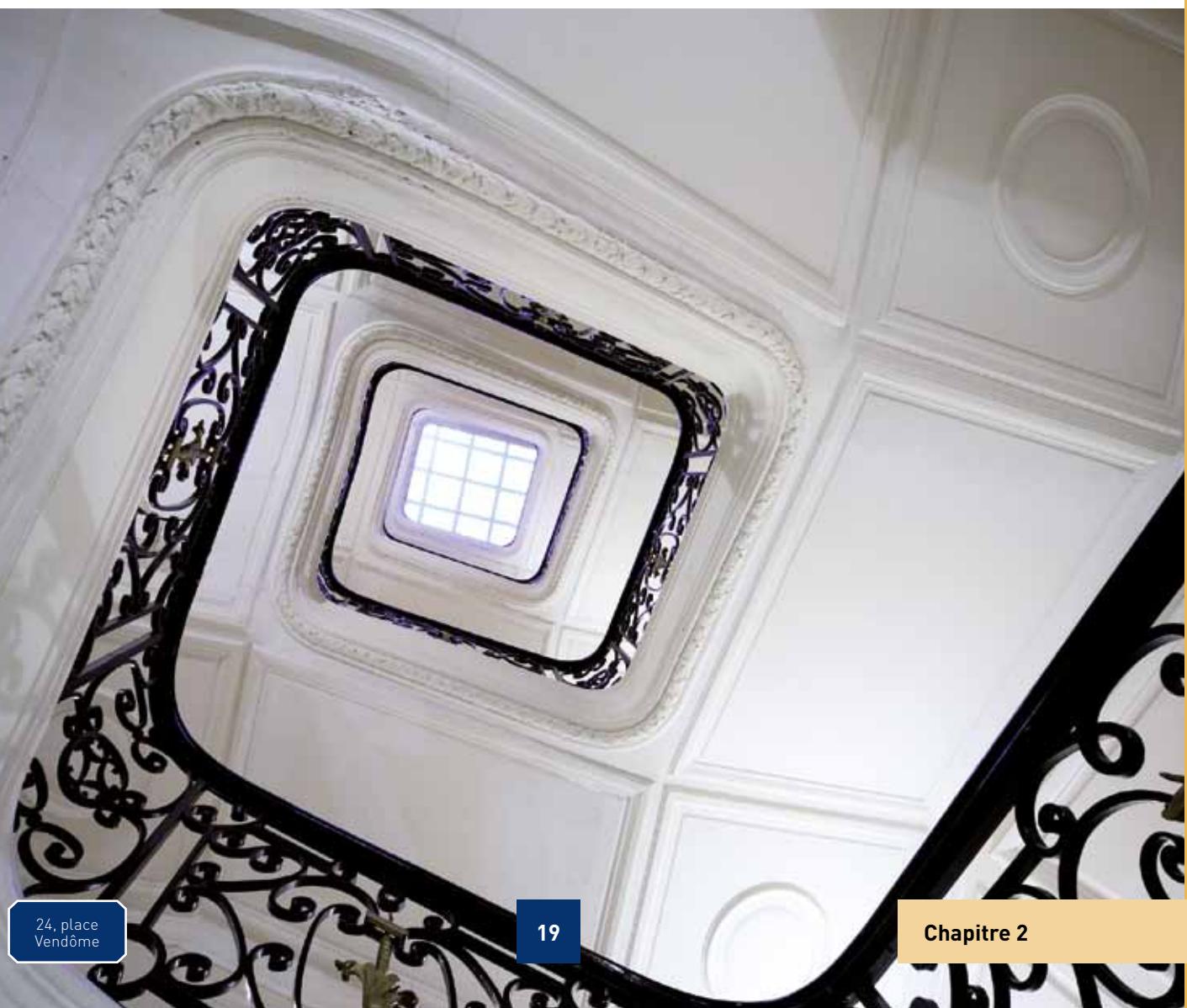
### CASH FLOW RÉCURRENT

Le cash flow récurrent (retraité des cessions d'actifs) consolidé est en hausse de 4,1 %.

**Table 6. Groupe SIIC de Paris - Cash flow récurrent**

(en milliers d'euros sauf données par action)

	1 <sup>er</sup> semestre 2012	1 <sup>er</sup> semestre 2011	Exercice 2011	Exercice 2010
Résultat opérationnel net	33 484	39 954	66 021	40 491
Amortissements et provisions	1 985	4 537	10 587	16 928
Autres éléments non récurrents	112	(151)	(173)	237
Résultat de cession	(4 156)	(12 572)	(13 475)	(2 019)
Coût de l'endettement net	(9 985)	(11 180)	(21 948)	(21 529)
<b>Cash flow récurrent</b>	<b>21 440</b>	<b>20 588</b>	<b>41 012</b>	<b>34 108</b>
Nombre d'actions	43 096 988	42 565 130	42 565 130	42 565 130
<b>Cash flow récurrent par action (en €)</b>	<b>0,50</b>	<b>0,48</b>	<b>0,96</b>	<b>0,80</b>



## 2.6. TRÉSORERIE ET CAPITAUX

### ANR, ENDETTEMENT ET LTV

Les capitaux propres sont en augmentation de 3,7 %. Ils s'établissent à 702 376 K€ au 30 juin 2012 contre 677 617 K€ au 31 décembre 2011. La plus-value sur patrimoine est en hausse de 3,9 % compte tenu de l'augmentation de la valeur du patrimoine à périmètre comparable. Ainsi, l'actif net réévalué de reconstitution est en augmentation de 3,7 % entre le 31 décembre 2011 et le 30 juin 2012. L'actif net réévalué de reconstitution par action augmente, quant à lui, de 2,4 %, et s'établit à 23,73 € au 30 juin 2012.

**Table 7. Actif net réévalué**

(en milliers d'euros sauf données par action)

	ANR de reconstitution				ANR de liquidation			
	30/06/2012	31/12/2011	30/06/2011	31/12/2010	30/06/2012	31/12/2011	30/06/2011	31/12/2010
<b>Capitaux Propres - part attribuable aux actionnaires de la société mère</b>	<b>702 376</b>	<b>677 617</b>	<b>668 674</b>	<b>651 295</b>	<b>702 376</b>	<b>677 617</b>	<b>668 674</b>	<b>651 295</b>
Dont Capital Social	68 955	68 104	68 104	68 104	68 955	68 104	68 104	68 104
Dont Primes	424 145	420 802	420 802	420 957	424 145	420 802	420 802	420 957
Dont Réserves	186 841	146 696	152 642	150 769	186 841	146 696	152 642	150 769
Dont Résultat de la période	22 435	42 015	27 126	11 465	22 435	42 015	27 126	11 465
<b>Plus-value sur patrimoine - part attribuable aux actionnaires de la société mère</b>	<b>320 055</b>	<b>308 082</b>	<b>291 629</b>	<b>281 028</b>	<b>240 222</b>	<b>226 450</b>	<b>210 538</b>	<b>199 539</b>
Dont Valeur de reconstitution / liquidation	1 518 816	1 498 972	1 488 220	1 498 842	1 438 983	1 417 340	1 407 129	1 417 353
Dont Valeur Nette Comptable Consolidée	(1 198 761)	(1 190 890)	(1 196 591)	(1 217 814)	(1 198 761)	(1 190 890)	(1 196 591)	(1 217 814)
<b>Titres</b>	<b>356</b>	<b>359</b>	-	-	<b>356</b>	<b>359</b>	-	-
Dont Valeur des titres	356	359	-	-	356	359	-	-
Dont Fiscalité sur plus-value latente	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Actif net réévalué</b>	<b>1 022 787</b>	<b>986 058</b>	<b>960 303</b>	<b>932 323</b>	<b>942 954</b>	<b>904 426</b>	<b>879 212</b>	<b>850 834</b>
<b>Actif net réévalué (en € / action)</b>	<b>23,73</b>	<b>23,17</b>	<b>22,56</b>	<b>21,90</b>	<b>21,88</b>	<b>21,25</b>	<b>20,66</b>	<b>19,99</b>

Au 30 juin 2012, la dette brute du Groupe SIIC de Paris a augmenté de 2,1 % par rapport au 31 décembre 2011, passant ainsi de 507 307 K€ à 517 985 K€, en raison notamment du refinancement de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> intervenu au cours du second trimestre 2012.

La trésorerie du groupe est impactée favorablement par :

- une marge brute d'autofinancement de 31 012 K€ et l'incidence favorable de la variation du BFR pour 2 347 K€ soit des flux opérationnels de 33 411 K€ au 30 juin 2012 à comparer à 20 638 K€ au 30 juin 2011,
- des flux des activités d'investissement qui se neutralisent avec notamment -9 701 K€ de travaux et 8 609 K€ de cessions d'immeubles de placement,
- des flux de financement en nette amélioration compte tenu de la contraction d'un nouvel emprunt pour 37 000 K€ qui compensent les remboursements d'emprunts et de dettes financières pour -26 970 K€ dans le cadre du refinancement de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> ; et une mise en paiement de dividendes de -4 254 K€ au 1<sup>er</sup> semestre 2012.

Ainsi, la trésorerie s'établit à 43 380 K€ au 30 juin 2012, en hausse de 28 027 K€ par rapport au 31 décembre 2011. Le détail de la variation de trésorerie est présentée en table 13 du présent rapport.

L'augmentation de l'endettement est compensée par la forte augmentation de la trésorerie. En conséquence, la dette nette est en réduction de 3,5 %. Le ratio loan-to-value s'améliore de 133 points de base en valeur droits inclus du 31 décembre 2011 au 30 juin 2012. Cette évolution s'explique par l'effet conjugué de la réduction de la dette nette de 3,5 % et de l'augmentation de la valorisation droits inclus des actifs de 0,6 %.

**Table 8. Groupe SIIC de Paris - loan-to-value**

	<b>30/06/2012</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>30/06/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
Crédit syndiqué long terme	481 330	487 923	493 985	500 578
Autres prêts long terme	36 655	18 451	34 669	20 292
Autres crédits	-	933	-	17 498
Prêt Groupe	-	-	-	6 609
<b>Total dette brute</b>	<b>517 985</b>	<b>507 307</b>	<b>528 654</b>	<b>544 977</b>
Trésorerie	43 380	15 353	22 359	19 652
<b>Dette nette</b>	<b>474 605</b>	<b>491 954</b>	<b>506 295</b>	<b>525 325</b>
Valorisation droits inclus des actifs	1 518 816	1 510 213	1 499 163	1 510 547
<b>Ratio loan-to-value (droits inclus)</b>	<b>31,25 %</b>	<b>32,58 %</b>	<b>33,77 %</b>	<b>34,78 %</b>
Valorisation hors droits des actifs	1 438 983	1 428 031	1 417 547	1 428 487
<b>Ratio loan-to-value (hors droits)</b>	<b>32,98 %</b>	<b>34,45 %</b>	<b>35,72 %</b>	<b>36,77 %</b>



# 3



# Chapitre 3

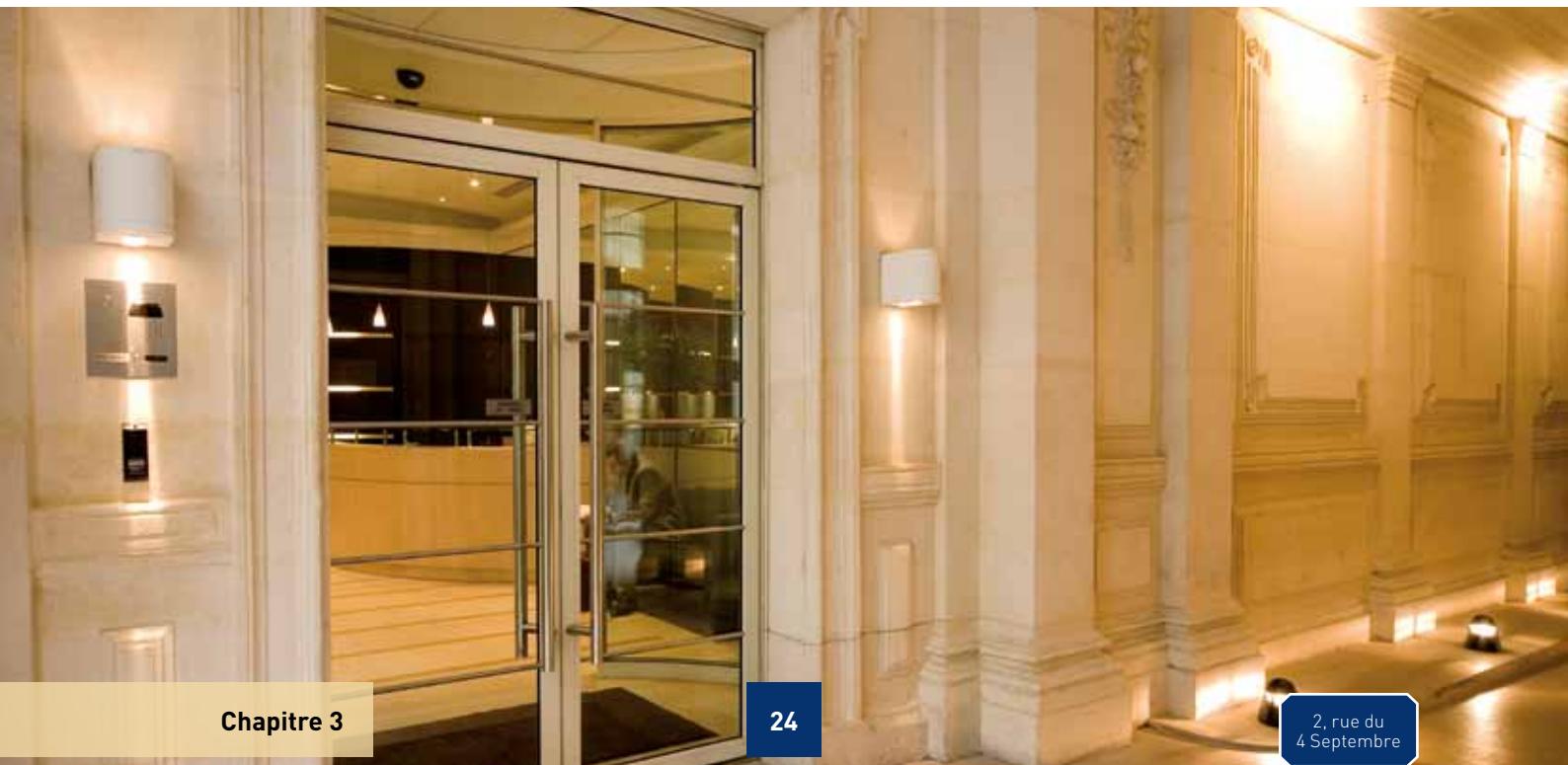
## Etats financiers consolidés

<b>3.1. Bilan consolidé .....</b>	24
<b>3.2. Comptes annuels consolidés .....</b>	26
<b>3.3. Tableau de variation des capitaux propres .....</b>	28
<b>3.4. Tableau des flux de trésorerie .....</b>	29
<b>3.5. Règles et méthodes comptables, annexes et notes explicatives .....</b>	30

### 3.1. BILAN CONSOLIDÉ

Table 9. Bilan consolidé – Actif

	Note	30/06/2012	31/12/2011	30/06/2011
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>1 200 018</b>	<b>1 199 338</b>	<b>1 204 997</b>
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>		<b>636</b>	<b>823</b>	<b>819</b>
Immobilisations d'exploitation	5	592	820	395
Immobilisations en cours	5	44	3	424
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>		<b>1 199 359</b>	<b>1 198 515</b>	<b>1 204 178</b>
Immeubles de placement		1 057 818	1 059 920	1 069 284
Immeubles en développement		140 943	137 976	134 361
Immobilisations d'exploitation	5	598	619	533
<b>AUTRES ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>23</b>		
Instruments de taux d'intérêt		23		
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>83 505</b>	<b>57 584</b>	<b>58 769</b>
Immeubles destinés à la vente			4 453	
Créances clients	7	32 635	35 290	33 074
Créances d'impôt sur les sociétés			60	762
Autres créances à moins d'un an	8	7 463	2 401	2 547
Autres actifs financiers à moins d'un an		27	27	27
Trésorerie et équivalents de trésorerie	9	43 380	15 353	22 359
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>1 283 523</b>	<b>1 256 922</b>	<b>1 263 766</b>





25, rue des  
Pyramides

**Table 10. Bilan consolidé – Passif**

<i>(en milliers d'euros)</i>				
	Note	30/06/2012	31/12/2011	30/06/2011
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>702 376</b>	<b>683 852</b>	<b>674 773</b>
CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE MERE		702 376	677 617	668 674
Capital		68 955	68 104	68 104
Primes liées au capital		424 145	420 802	420 802
Réserves		212 950	174 072	174 088
Réserves de couverture des flux de trésorerie		[25 659]	[26 978]	[21 446]
Actions propres		(450)	(398)	
Résultat attribuable aux actionnaires de la société mère		22 435	42 015	27 126
<b>INTERETS NE CONFERANT PAS LE CONTRÔLE</b>			<b>6 235</b>	<b>6 099</b>
Réserves			5 346	5 363
Résultat attribuable aux intérêts ne conférant pas le contrôle			889	736
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>521 884</b>	<b>506 412</b>	<b>528 849</b>
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	10	503 557	483 319	509 069
Instruments de taux d'intérêt à plus d'un an	6	11 895	15 674	12 818
Provisions pour engagement retraite		38	15	24
Impôt différé passif	11	6	1 270	934
Dépôts de garantie à plus d'un an	12	6 388	6 134	6 004
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>59 263</b>	<b>66 658</b>	<b>60 144</b>
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	10	14 540	24 022	19 722
Instruments de taux d'intérêt à moins d'un an	6	13 770	11 450	8 815
Provisions à court terme	13	1 009	4 328	4 220
Dépôts de garantie à moins d'un an	12	435	802	1 131
Dettes d'impôt exigible		2 770		112
Dettes fournisseurs et autres dettes	14	26 739	26 056	26 144
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>1 283 523</b>	<b>1 256 922</b>	<b>1 263 766</b>

## 3.2. COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS

Table 11. Compte de résultat consolidé et état du résultat global (en milliers d'euros)

(en milliers d'euros)		Note	1 <sup>er</sup> semestre 2012	1 <sup>er</sup> semestre 2011
<b>REVENUS LOCATIFS NETS</b>	16		<b>33 409</b>	<b>34 006</b>
Revenus locatifs			36 326	36 920
Charges locatives non récupérées			(2 692)	(3 009)
Autres produits/ [charges] nets			(205)	107
Frais de gestion			(20)	(12)
<b>COUTS DE STRUCTURE NETS</b>	17		<b>(2 175)</b>	<b>(1 991)</b>
Charges de personnel			(843)	(769)
Autres charges de structure			(1 062)	(1 046)
Dotation nette aux amortissements et provisions des biens d'exploitation			(270)	(176)
<b>AUTRES</b>			<b>(1 906)</b>	<b>(4 632)</b>
Dotations aux amortissements des immeubles de placement			(8 037)	(8 330)
[Dotations]/Reprises nettes aux provisions pour risques et charges			3 319	
[Dotations]/Reprises nettes aux provisions sur actifs			3 372	3 976
Autres produits et charges	18		(560)	(278)
<b>RESULTAT DE CESSIONS DES IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>			<b>4 156</b>	<b>12 572</b>
Revenus des cessions d'immeubles de placement			8 609	30 806
Valeur comptable des immeubles de placement cédés			(4 453)	(18 234)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL NET</b>			<b>33 484</b>	<b>39 955</b>
Coût de l'endettement net	19		(9 985)	(11 180)
dont Produits financiers			7	7
dont Charges financières			(9 992)	(11 187)
Produits nets sur cessions de titres non consolidés			128	130
Variation de valeur des instruments financiers				3
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b>			<b>23 627</b>	<b>28 908</b>
Impôt	11		(1 192)	(1 046)
<b>RESULTAT NET</b>			<b>22 435</b>	<b>27 862</b>
dont part attribuable aux actionnaires de la société mère			22 435	27 126
dont part attribuable aux intérêts ne conférant pas le contrôle				736
Résultat net (part attribuable aux actionnaires de la société mère) par action (en €)			0,53	0,63
Résultat net (part attribuable aux actionnaires de la société mère) dilué par action (en €)			0,53	0,63

ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL		
(en milliers d'euros)		
	1 <sup>er</sup> semestre 2012	1 <sup>er</sup> semestre 2011
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>22 435</b>	<b>27 862</b>
<b>AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL</b>		
Couverture de flux de trésorerie	1 305	6 271
Mouvements de la période comptabilisés en capitaux propres	1 465	6 318
Ajustement de reclassement relatifs aux montants inclus dans le résultat	(160)	(47)
<b>RESULTAT NET GLOBAL RECONNNU EN CAPITAUX PROPRES</b>	<b>1 305</b>	<b>6 271</b>
<b>RESULTAT GLOBAL POUR LA PERIODE</b>	<b>23 740</b>	<b>34 133</b>
Résultat global total pour la période attribuable :		
Aux actionnaires de la société mère	23 740	33 401
Aux intérêts ne conférant pas le contrôle		732

### 3.3. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Table 12. Tableau de variation des capitaux propres

	Capital	Primes liées au capital	Réserves	Actifs financiers disponibles à la vente	Couverture de flux de trésorerie	Actions propres	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	Capitaux propres attribuables aux intérêts ne conférant pas le contrôle	Total Capitaux propres
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 <sup>ème</sup>			(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
Au 31 décembre 2011	68 104	420 802	216 087		(26 978)	(398)	677 617	6 235	683 852
Distribution de dividendes			(4 254)				(4 254)		(4 254)
Total du résultat global pour la période			22 435		1 305		23 740		23 740
Titres d'autocontrôle						(52)	(52)		(52)
Acquisition complémentaire de titres SIIC de PARIS 8 <sup>ème</sup>	851	3 343	1 117		14		5 325	(6 235)	(910)
Au 30 juin 2012	68 955	424 145	235 385		(25 659)	(450)	702 376		702 376

## 3.4. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

**Table 13. Tableau des flux de trésorerie (en milliers d'euros)**

(en milliers d'euros)	1 <sup>er</sup> semestre 2012	1 <sup>er</sup> semestre 2011
<b>I. Flux de trésorerie des activités opérationnelles</b>		
Résultat net avant impôt et avant intérêts nets	33 529	40 077
Dotation nette aux amortissements et provisions sur actifs immobilisés	4 935	4 531
Dotation nette aux provisions pour risques et charges	(3 296)	1
Plus-values de cessions	(4 156)	(12 572)
Autres éléments non cash		268
Marge brute d'autofinancement	31 012	32 305
Incidence de la variation du BFR	2 347	(709)
Impôts - remboursement (paiement)	52	(10 958)
<b>Total des flux de trésorerie opérationnels</b>	<b>33 411</b>	<b>20 638</b>
<b>II. Flux de trésorerie des activités d'investissement</b>		
Acquisitions et travaux - immeubles de placement	(9 701)	(3 602)
Acquisitions d'immobilisations d'exploitation	(96)	(182)
Cessions d'immeubles de placement	8 609	30 806
Flux net affecté aux opérations sur actions propres	(52)	3 190
Acquisition complémentaire de titres SIIC de PARIS 8°		(3 197)
<b>Total des flux de trésorerie d'investissement</b>	<b>(1 240)</b>	<b>27 015</b>
<b>III. Flux de trésorerie des activités de financement</b>		
Frais sur augmentation de capital par apport d'immeuble de placement		(763)
Souscription d'emprunts et de dettes financières	37 648	16 900
Remboursement d'emprunts et de dettes financières	(26 970)	(9 099)
Variation des découverts bancaires		(17 498)
Intérêts versés nets	(10 111)	(11 253)
Dividendes distribués	(4 254)	(16 035)
Prélèvement 20% sur Dividendes distribués		(598)
Remboursement des dettes auprès des actionnaires		(6 600)
Frais de fusion SIIC de PARIS 8 <sup>ème</sup>	(457)	
<b>Total des flux de trésorerie de financement</b>	<b>(4 144)</b>	<b>(44 946)</b>
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>	<b>28 027</b>	<b>2 707</b>
Trésorerie à l'ouverture	15 353	19 652
Tresorerie à la clôture	43 380	22 359
Variation de trésorerie	28 027	2 707

## 3.5. 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<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2012. Celle-ci fait partie intégrante des comptes arrêtés par le Conseil d'administration du 18 juillet 2012.

### INFORMATIONS SUR LA SOCIÉTÉ CONSOLIDANTE

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

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

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

A la clôture de l'exercice, le capital social de SIIC de Paris est constitué de 43 096 988 actions de 1,6 Euro de nominal, soit 68 955 180, 80 Euros.

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

Les comptes consolidés du Groupe SIIC de Paris sont présentés en milliers d'euros.

### EVÉNEMENTS MARQUANTS DE LA PÉRIODE

#### FUSION-ABSORPTION DE SIIC DE PARIS 8<sup>ÈME</sup> PAR SIIC DE PARIS

Les assemblées générales de SIIC de Paris et SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> du 1<sup>er</sup> juin 2012 ont approuvé la fusion-absorption de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> par SIIC de Paris sur la base d'un rapport d'échange de 13 actions SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> pour 8 actions SIIC de Paris.

Cette opération, dont la prise d'effet est rétroactive au 1<sup>er</sup> janvier 2012, s'est concrétisée par l'apport de l'intégralité du patrimoine de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> tel qu'il a été établi dans les comptes sociaux de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> au 31 décembre 2011.

SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> était détenue par SIIC de Paris à hauteur de 90,64 % et intégrée globalement dans les comptes consolidées du groupe SIIC de Paris au 31 décembre 2011. L'opération de fusion-absorption de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> par SIIC de Paris a par conséquent un effet relatif sur les capitaux propres du groupe.

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

Le 20 avril 2012, SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> a souscrit un emprunt auprès de la banque Palatine pour un montant de 37 000 K€ et a par ailleurs procédé au remboursement des emprunts contractés auprès d'EuroHypo pour un montant de 18 291 K€.

Les 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.

## CESSIONS DE LA PÉRIODE

SIIC de Paris a procédé, au cours du premier semestre de l'année 2012, à la cession de l'immeuble situé au 59-65 rue Courcelles dans le 8<sup>ème</sup> arrondissement de Paris pour un prix net vendeur de 8 700 K€. La plus-value ainsi générée dans les comptes s'élève à 4 156 K€.

## DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

L'Assemblée Générale des actionnaires de SIIC de Paris en date du 1<sup>er</sup> juin 2012 a approuvé la proposition du Conseil d'administration du 15 février 2012 et décidé du versement d'un dividende de 0,1 € par action au titre de l'exercice 2011, soit 4 254 K€. Le dividende a été mis en paiement le 21 juin 2012.

Par ailleurs, on rappelle que le conseil d'administration du 10 mai 2011 avait 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 avait été mis en paiement le 20 mai 2011.

Le dividende total net versé aux actionnaires au titre de l'exercice 2011 par le groupe SIIC de Paris s'élève donc à 18 300 K€.

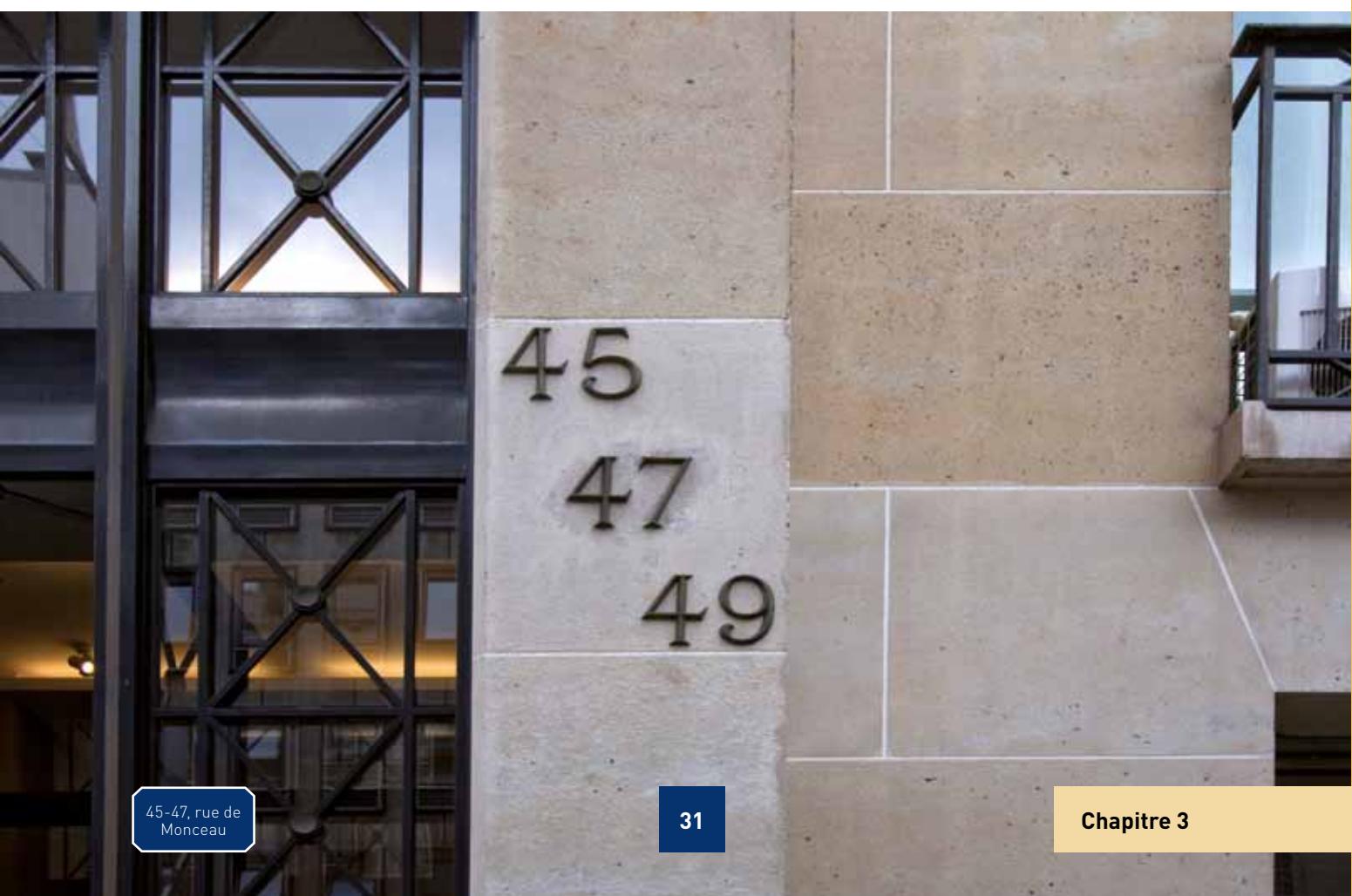
## OPÉRATIONS DE RESTRUCTURATION DES IMMEUBLES

Le projet de restructuration d'un immeuble situé au 163 boulevard Malesherbes a débuté au cours de l'exercice 2011. Le permis de construire a été obtenu et est purgé de tout recours. Les travaux débuteront courant juillet 2012.

L'opération de restructuration engagée en 2011 sur l'immeuble Les Miroirs situé à Courbevoie devrait permettre d'obtenir la certification environnementale Bâtiment Basse Consommation (BBC). La stratégie de labellisation retenue pour cet immeuble a pour but de rendre le bâtiment performant et conforme aux attentes du marché, ce qui devrait réduire les délais de commercialisation. Les travaux de curage et de désamiantage sont en cours de finalisation au 30 juin 2012.

## TRAVAUX DE RÉNOVATION DES IMMEUBLES

Le projet de rénovation de l'immeuble situé au 8 rue Lavoisier à Paris 8<sup>ème</sup> initié au cours de l'exercice 2011 s'est achevé au 2<sup>ème</sup> trimestre 2012 pour un montant de travaux réalisés de 1 418 K€.



## A. PÉRIMÈTRE ET MÉTHODE DE CONSOLIDATION

### A. 1. PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Le périmètre de consolidation comprend :

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

Toutes les sociétés du groupe ont procédé à un arrêté comptable au 30 juin 2012.

Les sièges sociaux des sociétés constituant le Groupe SIIC de Paris sont situés 24 Place Vendôme à Paris 1<sup>er</sup> arrondissement.

Au 30 juin 2012, le périmètre de consolidation comprend 3 sociétés sans changement par rapport au 31 décembre 2011, à l'exception de la fusion-absorption de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> dans SIIC de Paris. (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. 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 2012 en conformité avec le référentiel IFRS tel que publié par l'IASB et approuvé par l'Union Européenne au 30 juin 2012.

### B. 2. EVOLUTION DES PRINCIPES COMPTABLES DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> JANVIER 2012

Les principes et méthodes comptables appliqués pour les comptes établis au 30 juin 2012 sont sans changement.

Aucune nouvelle norme, amendement de norme existante et interprétation ne font l'objet d'application obligatoire dans les comptes au 30 juin 2012.

Les nouvelles normes, amendements de normes existantes et interprétations publiés non obligatoires dans les comptes au 30 juin 2012 et non adoptés par anticipation par SIIC de Paris sont les suivants :

Textes adoptés par l'Union Européenne

- IAS 19 révisée – Avantages au personnel
- IAS 1 – Amendement présentation des éléments du résultat global

Textes non encore adoptés par l'Union Européenne

- IFRS 7 – Amendement information à fournir – compensation des actifs et des passifs financiers
- IFRS 9 – Instruments financiers
- IFRS 7 & 9 – Amendements date d'application et information de transition
- IFRS 10 – Etats financiers consolidés
- IFRS 11 – Accords conjoints
- IFRS 12 – Informations à fournir sur les participations dans les autres entités
- IFRS 13 – Evaluation de la juste valeur
- IAS 12 – Amendement impôts différés : recouvrement des actifs sous-jacents
- IAS 27 – Etats financiers individuels
- IAS 28 – Participations dans les entreprises associées et dans les coentreprises
- IAS 32 – Amendement compensation des actifs et des passifs financiers
- IFRS 1 – Amendement Hyperinflation grave
- IFRS 1 – Amendement suppression des dates d'application fermes pour les nouveaux adoptants
- IFRIC 20 – Coût de remise en état en phase d'exploitation d'une mine à ciel ouvert

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

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

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

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

Dans la pratique, la Direction mène une analyse permanente et systématique des valeurs affectant les immeubles de placement (cf. paragraphes B.6. et B.20.). Celle-ci s'effectue notamment à partir de l'estimation de la juste valeur réalisée tous les six mois par un cabinet d'expertise indépendant, mais également au travers des consultations et des avis de valeurs obtenus auprès des partenaires récurrents de la Société intervenant dans les domaines de la commercialisation, du conseil en cession ou en acquisition.

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

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

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

## B. 4. REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES ET TRANSACTIONS AVEC LES INTÉRÊTS NE CONFÉRANT PAS LE CONTRÔLE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### B.4.2. Transactions avec les intérêts ne conférant pas le contrôle :

Selon la norme IAS 27, la comptabilisation des transactions avec les intérêts ne conférant pas le contrôle dépend des conséquences en termes de contrôle :

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

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

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

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

## B. 6. IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

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

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

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



Dans le cadre de la première application des normes IFRS, SIIC de Paris a choisi de retenir comme valeur nette comptable au 1<sup>er</sup> janvier 2004 de la quasi-totalité de ses immeubles de placement, la « juste valeur » desdits immeubles à cette même date. La méthodologie retenue pour évaluer la répartition de la valeur entre terrains et constructions, ainsi que les valeurs ayant servi de références à la comptabilisation des prix de revient des constructions ont fait l'objet d'une revue par un expert indépendant, en charge de l'évaluation 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	5 ans
Ravalement	15 ans
Agencements	9 ans

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

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

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

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

## B. 7. IMMEUBLES EN DÉVELOPPEMENT

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

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

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





## B. 8. IMMOBILISATIONS D'EXPLOITATION

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

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

## B. 9. INSTRUMENTS FINANCIERS

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

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

Ainsi, quatre catégories d'actifs financiers sont définies :

- les actifs de transaction et les actifs évalués selon l'option juste valeur
- les actifs disponibles à la vente, évalués à la juste valeur par les autres éléments du résultat global
- les actifs détenus jusqu'à l'échéance, comptabilisés au coût amorti
- les prêts et créances, comptabilisés au coût amorti.

Les valeurs mobilières de placement détenues à court terme par SIIC de Paris sont classées dans la catégorie des actifs financiers de transaction.

Deux catégories de passifs financiers sont répertoriées :

- les passifs de transaction et les passifs évalués selon l'option juste valeur
- les autres passifs, comptabilisés au coût amorti.

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

Pour les actifs et passifs financiers tels que les actions cotées, négociées activement sur les marchés financiers organisés, la juste valeur est déterminée par référence aux prix de marché publiés à la date de clôture (niveau 1 de la norme IFRS7).

Pour les actifs et passifs financiers tels que les dérivés de gré à gré, les swaps et les caps traités sur des marchés actifs, la juste valeur fait l'objet d'une estimation établie selon des modèles communément admis et effectuée par les établissements bancaires ayant servi d'intermédiaires (niveau 2 de la norme IFRS7).



10, rue  
de Tilsitt

#### B.9.2. Evaluation et comptabilisation des instruments dérivés :

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

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

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

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

### B. 10. ACTIFS DESTINÉS À LA VENTE

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

Pour que tel soit le cas, l'actif doit être disponible en vue de la vente immédiate dans son état actuel sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs et sa vente doit être hautement probable.

Le caractère hautement probable est notamment apprécié par l'existence d'une promesse de vente arrivant à échéance dans les douze mois à venir.

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

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

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

## B. 11. OPÉRATIONS DE LOCATION

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

### B.11.1. Traitement des paliers et des franchises de loyers

Conformément à la norme IAS 17 et à son interprétation SIC 15, les revenus locatifs provenant des contrats de location simple sont comptabilisés de manière linéaire sur toute la durée du bail. Les paliers et les franchises de loyers octroyés sont par conséquent comptabilisés au moyen d'un étalement linéaire, en augmentation ou en diminution des revenus locatifs de l'exercice.

### B.11.2. Honoraires de commercialisation et autres avantages octroyés

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

## B. 12. CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES CRÉANCES

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

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

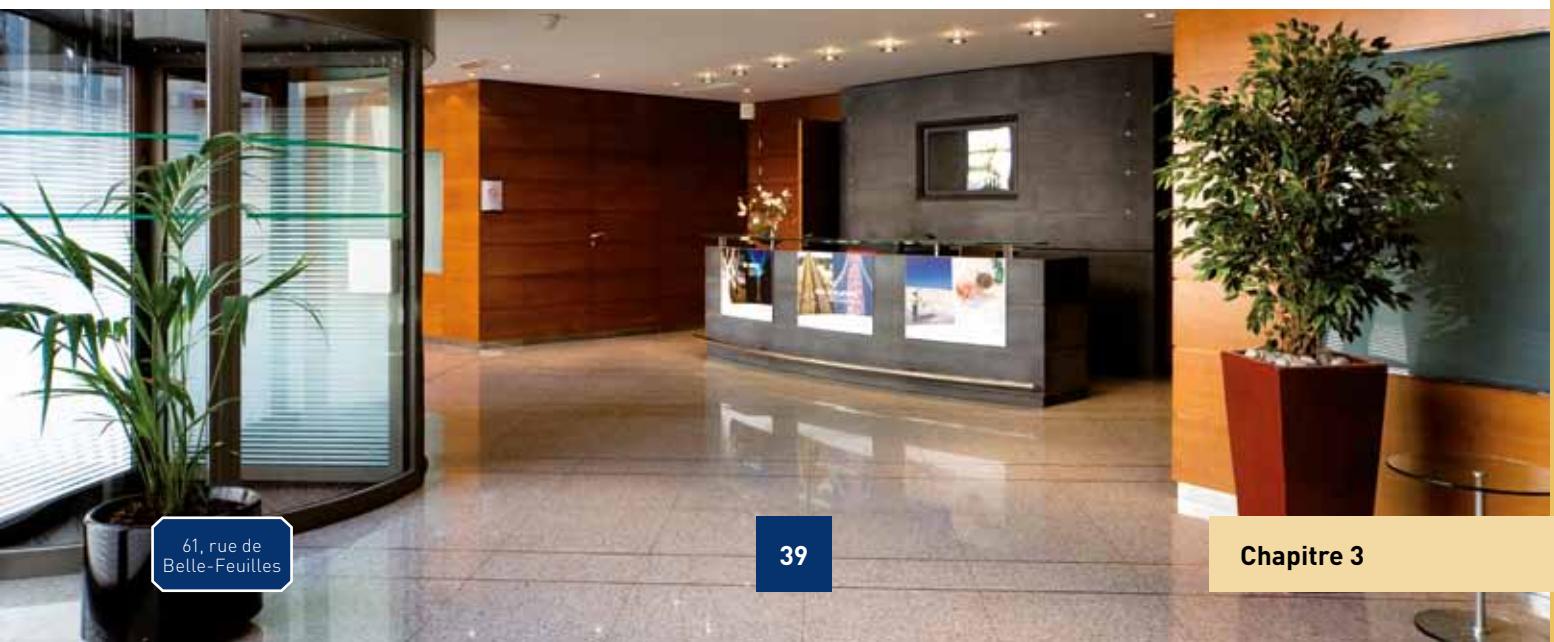
## B. 13. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

Les éléments portés en trésorerie et équivalents de trésorerie comprennent les disponibilités ainsi que des placements à court terme, très liquides, facilement convertibles en un montant connu de trésorerie et qui sont soumis à un risque négligeable de changement de valeur.

## B. 14. CAPITAUX PROPRES

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

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





10, rue de  
Tilsitt

## B. 15. AVANTAGES AU PERSONNEL

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

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

- les avantages à court terme,
- les avantages postérieurs à l'emploi,
- les autres avantages à long terme,
- les indemnités de fin de contrat de travail.

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

### Avantages à court terme

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

### Avantages postérieurs à l'emploi

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

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

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

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

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

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

Dans ce second cas, conformément à la législation en vigueur au 31 décembre 2011, une majoration pour contribution de l'employeur équivalente à 50 % de l'indemnité de mise à la retraite est appliquée.

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

Age de départ : 67 ans – Turnover faible – Revalorisation des salaires : Profil 2,5 % - Table de mortalité : INSEE 2010 – Taux d'actualisation : 3,09 % (taux de rendement moyen des obligations d'entreprises de première catégorie – Obligations Corporate AA) – Coefficient de charges patronales : 45 %.

### Autres avantages postérieurs à l'emploi et autres avantages à long terme

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

## B. 16. FISCALITÉ – IMPÔTS DIFFÉRÉS

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

#### B.16.1.1. Exonération d'impôt sur les sociétés

L'option au régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées entraîne l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie au taux réduit de 19 % sur les plus-values latentes relatives aux immeubles et aux parts de sociétés de personnes ayant un objet identique à celui des SIIC. Cet impôt est payable par quart sur quatre ans à partir du 15 décembre de l'année de l'option. En contrepartie, la société est soumise à une fiscalité spécifique qui prévoit une exonération totale d'impôt sur les sociétés sur l'activité de location d'immeubles (opérations de location simple, y compris les arbitrages). Cette exonération est subordonnée à la distribution :

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

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

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

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

#### B.16.1.2. Prélèvement sur les distributions de dividendes

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

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



#### B.16.2. Régime de droit commun et impôts différés

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

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

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

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

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

#### B.16.3. Contribution Economique Territoriale

La Contribution Economique Territoriale (C.E.T), introduite par la loi de finance 2010 en remplacement de la taxe professionnelle, comprend deux contributions :

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

Considérant que le changement fiscal mentionné ci-dessus consistait essentiellement en une modification des modalités de calcul de l'impôt local français, sans en changer globalement la nature, le groupe applique à la CVAE et à la CFE un traitement comptable identique à celui de la taxe professionnelle. Ces deux contributions sont donc classées en charges opérationnelles et non en impôts.

### B. 17. PROVISIONS ET PASSIFS ÉVENTUELS

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

Les provisions qui ne sont pas liées au cycle normal d'exploitation du Groupe sont rattachées aux passifs non courants. Elles sont actualisées le cas échéant sur la base d'un taux avant impôt qui reflète les risques spécifiques du passif.

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



## B. 18. REVENUS LOCATIFS NETS

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

Les revenus locatifs nets comprennent :

- Les revenus locatifs :
  - loyers bruts desquels est déduit l'impact de l'étalement sur toute la durée du bail des paliers, franchises et autres avantages octroyés contractuellement par le bailleur au preneur, ainsi que l'impact des charges du foncier telles que les redevances de baux emphytéotiques ;
  - indemnités de résiliation perçues des locataires lorsque ces derniers résilient le bail avant son échéance contractuelle.
- Les charges locatives non récupérées :
  - charges non récupérables auprès du locataire, à la charge du bailleur par nature, ainsi que charges supportées par le propriétaire du fait de leur plafonnement ou de la vacance des surfaces locatives.
  - charges refacturables non encore récupérées du locataire.
- Les autres produits nets :
  - charges sur créances douteuses : une créance est considérée comme douteuse en cas d'impayé de plus de trois mois. Les loyers classés en douteux sont provisionnés à 100 % de leur montant hors taxes,
  - autres produits et charges afférents aux immeubles de placement qui regroupent les revenus et les charges comptabilisés au titre des droits d'entrée perçus et des indemnités d'éviction versées à l'exception de celles qui sont incorporées dans le coût des actifs.
- Les frais de gestion regroupent toutes les autres charges afférentes à l'activité locative : les honoraires des administrateurs de biens 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 la norme IAS 40 et prévue par la norme IAS 16.
- la dotation nette aux provisions pour risques et charges ainsi que la dotation nette aux provisions sur actifs (cf. § B.20).



4-10, avenue  
de la Grande  
Armée

## B. 20. DÉPRÉCIATION D'ACTIFS

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

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

A chaque arrêté, la Direction Financière apprécie pour chacun des actifs s'il existe un indice de perte de valeur en comparant sa valeur déterminée par un expert indépendant, CB Richard Ellis, selon les normes professionnelles nationales de la charte de l'expertise en évaluation immobilière.

La juste valeur de chacun des actifs est déterminée à partir du résultat des deux méthodes décrites ci-après, l'expert ayant la possibilité de déterminer la méthode la plus pertinente en fonction des spécificités de chaque actif.

Méthode par capitalisation du revenu net (Hardcore Capitalization)

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

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

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

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

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

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

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

La norme IAS 23 permet d'incorporer les coûts d'emprunt directement attribuables à la construction des actifs qualifiés dans le coût de ceux-ci. Les frais financiers affectables aux programmes sont incorporés aux immobilisations en cours durant la durée de construction de l'actif.

Conformément à la norme IAS 39, les frais d'émission d'emprunts sont comptabilisés en déduction du montant de l'endettement et un nouveau calcul au TIE du montant des intérêts d'emprunts sur cette base ajustée est effectué.

## B. 22. RÉSULTAT DE 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 SEGMENT OPÉRATIONNEL ET ZONES GÉOGRAPHIQUE

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.

SIIC de Paris, comme l'intégralité de ses filiales a pour activité unique la détention en patrimoine d'immeubles de bureaux en vue de les louer à des utilisateurs finaux. La segmentation opérationnelle utilisée en interne par la Gérance du Groupe est donc exclusivement basée sur la localisation géographique des actifs.

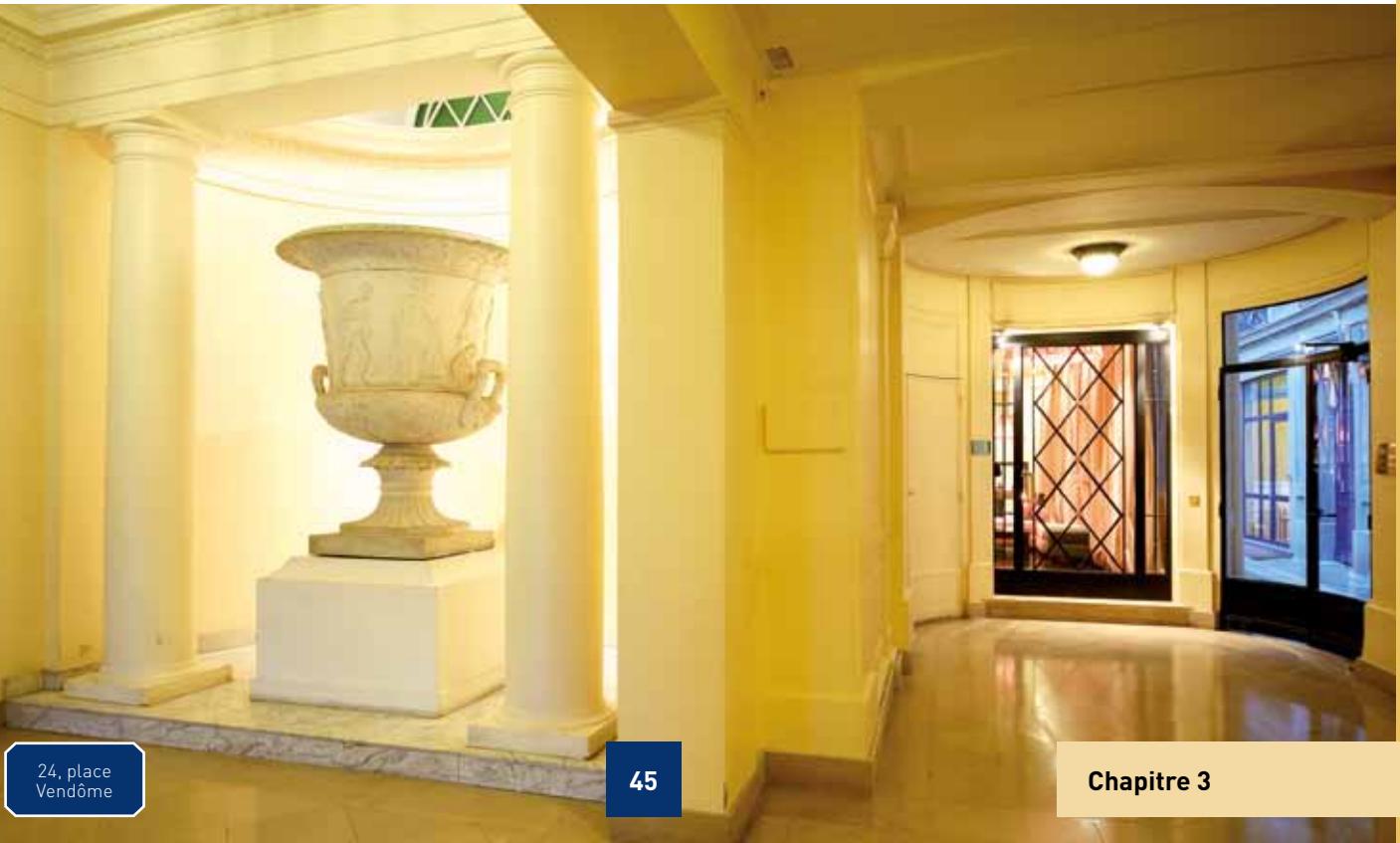
## C. GESTION DES RISQUES FINANCIERS

### C. 1. GESTION DES RISQUES DE MARCHÉ IMMOBILIER

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

Ces risques sont toutefois atténués par le fait que :

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



## C. 2. GESTION DU RISQUE DE CONTREPARTIE

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

Ce risque est toutefois atténué par le fait que :

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

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

## C. 3. GESTION DU RISQUE DE TAUX

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

Ce risque est toutefois limité par la politique de gestion du risque de taux mise en place lors de l'opération de refinancement de 2007 chez SIIC de Paris et de la souscription à l'emprunt de 37 000 K€ auprès de la banque Palatine en avril 2012. Celle-ci s'appuie respectivement sur 8 swaps de taux et un cap à palier. Le risque de taux est analysé et quantifié en note 10, de même que son analyse en termes de sensibilité.

## C. 4. GESTION DU RISQUE DE CHANGE

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

## C. 5. GESTION DU RISQUE DE LIQUIDITÉ

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

Les contrats contiennent des clauses de remboursements accélérés décrites en note D.4





## D. NOTES SUR LES COMPTES

L'essentiel des précisions nécessaires à une bonne compréhension des comptes consolidés se trouvent dans les tableaux annexes numérotés de 1 à 20.

### D. 1. IMMOBILISATIONS

Au 30 juin 2012, le montant des coûts d'emprunt affectés au cours de l'exercice aux actifs qualifiés s'élève à 111 K€ (cf. Note 2). Ces charges ont été activées avec un taux de capitalisation de 4,26 %. Elles concernent l'immeuble du 163 boulevard Malesherbes à Paris pour lequel des frais financiers complémentaires continueront d'être activés jusqu'à la fin des travaux.

La juste valeur des immeubles indiquée en Note 4 résulte des expertises effectuées par CB Richard Ellis au 30 juin 2012.

Au 31 décembre 2011, au terme du processus d'évaluation de la valeur d'utilité décrit au paragraphe B.20 Dépréciation d'actifs, le groupe avait identifié trois immeubles destinés à être conservés pour lesquels la valeur d'utilité était inférieure à la valeur comptable. Ces immeubles ayant vu leur valeur d'utilité augmenter au cours du premier semestre de l'exercice 2012, une reprise de provisions pour dépréciation d'actifs a été constatée dans les comptes pour 3 372 K€. Cette reprise de provisions pour dépréciation a été affectée pour 2 130 K€ au composant « Terrain » et 1 242 K€ au composant « Gros Œuvre ». Au 30 juin 2012, la dépréciation totale constatée dans les comptes consolidés s'élève à 38 514 K€ ; ce qui, cumulé avec le montant des amortissements, soit 94 491 K€, porte le montant total des amortissements et provisions à 133 005 K€.

### D. 2. IMMEUBLES DESTINÉS À LA VENTE

Au 30 juin 2012, les comptes consolidés du Groupe SIIC de Paris ne présentent plus d'immeubles destinés à la vente suite à la cession de l'immeuble situé au 59-65 rue Courcelles à Paris.

### D. 3. CAPITAUX PROPRES

L'Assemblée Générale Mixte du 1<sup>er</sup> juin 2012, 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. On rappelle qu'un contrat de liquidité a été signé le 14 septembre 2011 pour une durée de 12 mois, renouvelable par tacite reconduction.

Au 30 juin 2012, SIIC de Paris SA détient 29 951 actions propres.

Aucune attribution gratuite d'actions n'a été consentie au cours de l'exercice 2012. Par ailleurs, toutes les options attribuées au cours des exercices antérieurs ont été levées.

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

Une prime de fusion a également été constatée pour un montant de 4 254 050 € correspondant à la différence entre la quote-part de l'actif net transféré par les actionnaires de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> autres que SIIC de Paris et le montant nominal de l'augmentation de capital. Les frais liés à cette opération s'élèvent à 911 K€ et ont été imputés sur la prime de fusion.



#### D. 4. ENDETTEMENT

La dette de la société SIIC de Paris a été intégralement restructurée au cours de l'exercice 2007 suite à la mise en place d'un prêt de 545 000 K€. Les frais d'émission d'emprunts et autres coûts de transaction de 6 300 K€ ont été portés au passif en déduction du capital emprunté.

Le 20 avril 2012, SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> a souscrit un emprunt auprès de la banque Palatine pour un montant de 37 000 K€ et a par ailleurs procédé au remboursement des emprunts contractés auprès d'EuroHypo pour un montant de 18 291 K€. Les frais d'émission de cet emprunt et autres coûts de transaction de 352 K€ ont également été portés au passif en déduction du capital emprunté.

En application de la norme IAS 39, le calcul au TIE (taux d'intérêt effectif) du montant des intérêts d'emprunts sur ces bases ajustées a été effectué. Le différentiel entre les coûts d'emprunts réels et ceux recalculés au TIE n'étant pas significatif au regard du coût global des emprunts, il a été décidé de maintenir le coût réel.

Les deux principaux covenants liés à ces emprunts sont le respect d'un ratio de couverture de service de la dette de minimum 1,10 et le respect d'un ratio de Loan to Value inférieur à 52,5 %. Ces deux covenants sont respectés au 30 juin 2012.

#### D. 5. INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

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

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

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

Au 30 juin 2012, la juste valeur des contrats d'échange de taux d'intérêt présentée en Note 6, s'élève à (25 665) K€ et 23 K€ pour le contrat de garantie de taux plafond. L'efficacité des relations de couverture a été évaluée à 100 % par un cabinet indépendant.

#### D. 6. INFORMATION RELATIVE AUX PARTIES LIÉES (IAS 24)

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

Par ailleurs, sont considérées comme parties liées au sens des préconisations de la norme IAS 24, les sociétés Société Foncière Lyonnaise, REALIA Patrimonio SLU et REALIA Business SA. Cette dernière détient 100 % de REALIA Patrimonio SLU qui détient elle-même 58,95 % de SIIC de Paris au 30 juin 2012. Société Foncière Lyonnaise détient quant à elle 29,63 % de SIIC de Paris au 30 juin 2012.

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 2012.

- 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 244 K€ au titre du premier semestre 2012.
- Convention de prêt passée entre REALIA Patrimonio SLU et SIIC de Paris SA. Cette convention, approuvée par le Conseil d'administration de SIIC de Paris du 17 décembre 2010, prévoit un taux de rémunération de EURIBOR 6 mois + 2 % l'an.
- Prestations de gestion d'immeuble effectuées pour le compte de SIIC de Paris SA par la société Locaparis, filiale à 100% de la Société Foncière Lyonnaise. Au cours du premier semestre de l'année 2012, la société Locaparis a facturé des honoraires à SIIC de Paris SA pour un montant de 34 K€ hors taxes.

#### D. 7. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

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

La provision pour impôts de 4 233 K€ constituée en 2010 sur la base des sommes notifiées le 8 octobre 2010 par l'administration fiscale au titre des exercices 2007 et 2008 a été reprise suite au dénouement du litige fiscal, débouchant sur une notification définitive inférieure de 33,3% par rapport à la notification initiale, soit un impact positif sur les comptes du groupe au 30 juin 2012 de 1 463 K€.

Une provision pour impôt a été constituée au 30 juin 2012, suite à la vérification de la comptabilité de l'exercice 2010 intervenue au cours du premier semestre 2012.

La notification reçue le 25 juin 2012 de l'administration fiscale fait état de sommes dues pour un montant total de 1 396 K€ détaillé comme suit :

- 556 K€ au titre de l'exit tax versé en 2010 dans le cadre du retour de SIIC de Paris dans le régime SIIC,
- 720 K€ au titre de la déductibilité de provisions pour dépréciation de créances,
- 120 K€ au titre de la déductibilité de charges sur exercices antérieurs.

Ces montants ont été provisionnés à hauteur de 793 K€ et les éléments de contestation des ces montants ont été adressés à l'administration fiscale.

#### E. FAITS POSTÉRIEURS A LA CLÔTURE

Signature d'un bail commercial pour l'immeuble situé au 2, rue du 4 septembre dans le 2<sup>ème</sup> arrondissement de Paris

Un bail commercial a été signé début juillet pour l'immeuble situé au 2, rue du 4 septembre, avec prise d'effet le 10 juillet 2012. Cette signature aura un impact positif de 194 points de base sur le taux de vacance commerciale du groupe.

#### F. EFFECTIFS – RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS

Au 30 juin 2012, le Groupe SIIC de Paris compte 14 salariés.

Le total des 5 plus importantes rémunérations s'élève à 266 K€.

Les jetons de présence dus au titre du second semestre 2011 ont été versés sur la période pour un montant total de 65 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. Cette affaire est aujourd'hui renvoyée à une audience ultérieure.

Concernant le litige opposant SIIC de Paris à l'un des deux locataires de l'immeuble 142 Haussmann, l'étude notariale Lasaygues, il est rappelé que cette dernière a assigné la Société en nullité de bail au motif qu'il subsiste au rez-de-chaussée une surface d'habitation de 28 m<sup>2</sup>, en contravention de l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation. L'indemnisation subséquente dont il est fait la demande s'élève à 2 903 K€. Cette surface correspond à l'ancienne loge de gardien, dont l'affectation n'avait pas été modifiée. La Société a effectué toute diligence auprès de la Mairie de Paris en vue de régulariser définitivement cette situation et a procédé, pour 75 K€, à un échange de commercialité qui a abouti au troisième trimestre 2010. Au terme du jugement rendu le 28 février 2012, l'étude Lasaygues a été déboutée dans ses demandes à effet de prononcer la nullité du bail et le versement d'une indemnité en réparation de ses préjudices, et a été condamnée aux dépens.

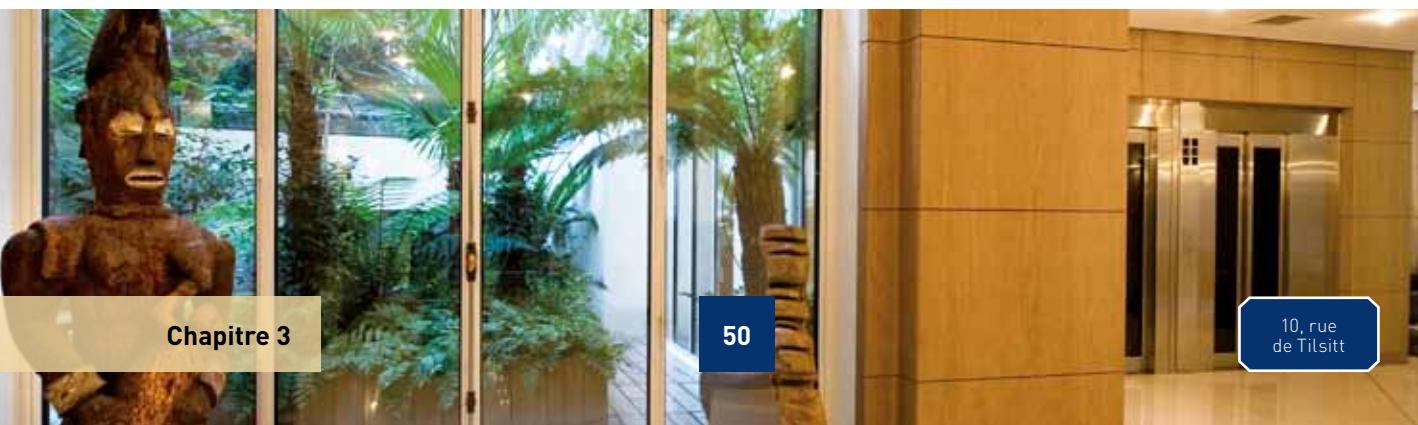
Un autre litige, concerne le second locataire de l'immeuble situé 142, boulevard Haussmann. Celui-ci a assigné en référé SIIC de Paris en raison d'une mauvaise régulation de la température de ses bureaux par la climatisation de l'immeuble. La demande de la société correspond à un montant total estimé à près de 1 000 K€ y compris dommages et intérêts. SIIC de Paris conteste le montant de l'indemnité car les dysfonctionnements de la climatisation ont pour origine un mauvais cloisonnement des bureaux par la société concernée. Des rendez-vous d'expertise se sont tenus dans les locaux de la société concernée en décembre 2009 et en janvier 2010 puis en octobre et novembre 2011, au cours desquelles l'expert (i) a fait un point sur les désordres relatifs aux portes et cloisons ainsi que sur les dysfonctionnements de la climatisation, et (ii) a évoqué les travaux de réfection à réaliser (travaux de maintenance, travaux liés aux cloisonnements défectueux et travaux liés à la rénovation de la climatisation).

Les travaux, une fois définis précisément, seront répartis et imputés aux parties en présence, en fonction de leur nature et du rôle des intervenants dans ces désordres. Des pièces et devis sont actuellement fournis à l'expert. L'expertise est toujours en cours. La prochaine audience de procédure se tiendra une fois le rapport d'expertise déposé.

Au mois de mars 2010, le locataire de l'immeuble situé 10-12 rue de Tilsitt a notifié à SIIC de Paris une demande de révision fondée sur l'article L.145-39 du Code de commerce, déclarant que le loyer avait augmenté de plus d'un quart par rapport au prix de signature du bail en date du 2 novembre 2004. La Société ayant répondu que le loyer n'a pas augmenté de plus de 25 % depuis sa dernière fixation, la demande de révision n'était donc pas fondée. Le locataire a abandonné cette procédure pour en entamer une seconde visant à contester, en vertu de L'article L.112-1 alinéa 2 du Code monétaire et financier, la clause d'indexation dudit bail. Par jugement du 8 septembre 2011, le tribunal a rejeté les demandes du locataire et ordonné la réouverture des débats à l'audience de mise en état du 25 octobre 2011 afin que la Société établisse les décomptes des sommes dues par le locataire. La Société a estimé les sommes dues par le locataire à son encontre à 13 K€. Le locataire a interjeté appel de ce jugement le 6 octobre 2011. L'audience de plaidoirie est fixée au 19 mars 2013. La Société estime que le locataire ne peut qu'être débouté de sa demande au regard des arguments invoqués.

Au 2, rue du Quatre Septembre, SIIC de Paris conteste à un locataire la date de fin de bail et la demande de révision du loyer. Les conclusions en réplique et récapitulatives ont été échangées entre les parties. SIIC de Paris a assigné le locataire pour obtenir paiement de la somme de 2 397 K€ au titre des loyers, taxes et charges dus pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2010 au 30 septembre 2010. Le locataire a pour sa part fait une demande reconventionnelle aux termes de laquelle elle demande à SIIC de Paris (i) la révision de son loyer à la baisse à partir de novembre 2009 (sur le fondement de l'article L.145-39 du Code de commerce) et (ii) le paiement de dommages et intérêts à hauteur de 88 K€ en raison du refus de SIIC de Paris de reprendre les locaux au 28 février 2010. Aux termes du jugement rendu le 5 avril 2012, le Tribunal a décidé que le congé du locataire avait pris effet au 31 mars 2010, mais que le locataire devait payer des indemnités d'occupation d'un montant égal au loyer jusqu'au 2 juillet 2010. Le locataire a interjeté appel de ce jugement.

Ces litiges n'ont pas été provisionnés dans les comptes au 30 juin 2012.



## NOTES ANNEXES

**Table 14. Note 1 - Immeubles de placement**

<i>(en milliers d'euros)</i>				
Variation de la valeur brute des immeubles de placement				
	Terrains	Constructions	Immobilisations en cours	Immeubles de placement
<b>Au 31 décembre 2010</b>	<b>632 258</b>	<b>582 586</b>	<b>33</b>	<b>1 214 877</b>
Acquisitions- Travaux		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)
Transfert de poste à poste		418	74	492
<b>Au 30 juin 2011</b>	<b>624 486</b>	<b>569 669</b>	<b>133</b>	<b>1 194 288</b>
<b>Au 31 décembre 2011</b>	<b>621 535</b>	<b>566 439</b>	<b>286</b>	<b>1 188 260</b>
Acquisitions- Travaux		177	2 330	2 507
Activation d'honoraires de commercialisation et participations aux travaux		56		56
Transfert de poste à poste		1 976	(1 976)	
<b>Au 30 juin 2012</b>	<b>621 535</b>	<b>568 648</b>	<b>640</b>	<b>1 190 823</b>
Variation des amortissements des immeubles de placement				
	Terrains	Constructions	Immobilisations en cours	Immeubles de placement
<b>Au 31 décembre 2010</b>	<b>29 978</b>	<b>93 438</b>		<b>123 416</b>
Dotations aux amortissements		8 330		8 330
Dépréciations	(2 753)	(1 223)		(3 976)
Diminutions / cessions d'immeubles - Mises au rebut		(2 766)		(2 766)
<b>Au 30 juin 2011</b>	<b>27 225</b>	<b>97 779</b>		<b>125 004</b>
<b>Au 31 décembre 2011</b>	<b>26 120</b>	<b>102 220</b>		<b>128 340</b>
Dotations aux amortissements		8 037		8 037
Dépréciations	(2 130)	(1 242)		(3 372)
<b>Au 30 juin 2012</b>	<b>23 990</b>	<b>109 015</b>		<b>133 005</b>
Variation de la valeur nette des immeubles de placement				
	Terrains	Constructions	Immobilisations en cours	Immeubles de placement
<b>Au 31 décembre 2010</b>	<b>602 280</b>	<b>489 148</b>	<b>33</b>	<b>1 091 461</b>
Variation	(5 019)	(17 258)	100	(22 177)
<b>Au 30 juin 2011</b>	<b>597 261</b>	<b>471 890</b>	<b>133</b>	<b>1 069 284</b>
<b>Au 31 décembre 2011</b>	<b>595 415</b>	<b>464 219</b>	<b>286</b>	<b>1 059 920</b>
Variation	2 130	(4 586)	354	(2 102)
<b>Au 30 juin 2012</b>	<b>597 545</b>	<b>459 633</b>	<b>640</b>	<b>1 057 818</b>

**Table 15. Note 2 - Immeubles en développement**

(en milliers d'euros)

**Variation de la valeur des immeubles en développement**

	Terrains	Immobilisations en cours	Immeubles en développement
Au 31 décembre 2010	69 481	64 472	133 953
Acquisitions- Travaux		282	282
Activation des frais financiers		126	126
Au 30 juin 2011	69 481	64 880	134 361
<b>Au 31 décembre 2011</b>	<b>69 481</b>	<b>68 495</b>	<b>137 976</b>
Acquisitions- Travaux		2 856	2 856
Activation des frais financiers		111	111
<b>Au 30 juin 2012</b>	<b>69 481</b>	<b>71 462</b>	<b>140 943</b>

**Table 16. Note 3 - Immeubles destinés à la vente**

(en milliers d'euros)

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

	Terrains	Constructions	Immeubles destinés à la vente
Au 31 décembre 2010			
Au 30 juin 2011			
<b>Au 31 décembre 2011</b>	<b>1 916</b>	<b>4 585</b>	<b>6 501</b>
Cessions d'immeubles - Mises au rebut	(1 916)	(4 585)	(6 501)
<b>Au 30 juin 2012</b>			

**Variation des amortissements des immeubles destinés à la vente**

	Terrains	Constructions	Immeubles de placement
Au 31 décembre 2010			
Au 30 juin 2011			
<b>Au 31 décembre 2011</b>		<b>2 048</b>	<b>2 048</b>
Diminutions / cessions d'immeubles Mises au rebut		(2 048)	(2 048)
<b>Au 30 juin 2012</b>			

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

	Terrains	Constructions	Immeubles de placement
Au 31 décembre 2010			
Au 30 juin 2011			
<b>Au 31 décembre 2011</b>	<b>1 916</b>	<b>2 537</b>	<b>4 453</b>
Variation	(1 916)	(2 537)	(4 453)
<b>Au 30 juin 2012</b>			

**Table 17. Note 4 - Juste valeur des immeubles**

(en milliers d'euros)		
	Juste Valeur hors droits	Valeur nette comptable
Au 31 décembre 2011	1 428 031	1 202 349
Au 30 juin 2012	1 438 983	1 198 761

La juste valeur correspond à la valeur hors droits déterminée sur la base d'expertises selon les méthodes décrites en note B.20 de l'annexe.

**Table 18. Note 5 - Immobilisations d'exploitation**

(en milliers d'euros)				
Variation de la valeur brute des immobilisations d'exploitation				
	Immobilisations incorporelles	Immobilisations incorporelles en cours	Immobilisations corporelles	Immobilisations d'exploitation
Au 31 décembre 2010	859	249	1 033	2 141
Acquisitions	3	175	11	189
Au 30 juin 2011	862	424	1 044	2 330
Au 31 décembre 2011	1 438	3	1 143	2 584
Acquisitions		41	21	62
Au 30 juin 2012	1 438	44	1 164	2 646
Les immobilisations incorporelles en cours correspondent à des développements informatiques				
Variation des amortissements des immobilisations d'exploitation				
	Immobilisations incorporelles	Immobilisations incorporelles en cours	Immobilisations corporelles	Immobilisations d'exploitation
Au 31 décembre 2010	330		472	802
Dotations aux amortissements	137		39	176
Au 30 juin 2011	467		511	978
Au 31 décembre 2011	618		524	1 142
Dotations aux amortissements	228		42	270
Au 30 juin 2012	846		566	1 412
Variation de la valeur nette des immobilisations d'exploitation				
	Immobilisations incorporelles	Immobilisations incorporelles en cours	Immobilisations corporelles	Immobilisations d'exploitation
Au 31 décembre 2010	529	249	561	1 339
Variation	(134)	175	(28)	13
Au 30 juin 2011	395	424	533	1 352
Au 31 décembre 2011	820	3	619	1 442
Variation	(228)	41	(21)	(208)
Au 30 juin 2012	592	44	598	1 234

**Table 19. Note 6 - Instruments financiers dérivés**

(en milliers d'euros)

	Au 30 juin 2012		Au 31 décembre 2011	
	Actif	Passif	Actif	Passif
Contrats de garantie de taux plafond (caps)	23			
Contrats d'échange de taux d'intérêt - part à plus d'un an		11 895		15 674
Contrats d'échange de taux d'intérêt - part à moins d'un an		13 770		11 450
<b>Juste valeur</b>	<b>23</b>	<b>25 665</b>		<b>27 124</b>
Au 30 juin 2012		Au 31 décembre 2011		
Contrats de garantie de taux plafond (caps)	10 000			
Contrats d'échange de taux d'intérêt	294 600		302 400	
<b>Encours notionnel</b>	<b>304 600</b>		<b>302 400</b>	
<b>Échéances des instruments financiers dérivés</b>				
		A moins de 3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 à 5 ans
Contrats de garantie de taux plafond (caps)				23
Contrats d'échange de taux d'intérêt - part à plus d'un an				11 895
Contrats d'échange de taux d'intérêt - part à moins d'un an		13 770		
<b>Juste valeur</b>		<b>13 770</b>	<b>11 918</b>	
		A moins de 3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 à 5 ans
Contrats de garantie de taux plafond (caps)				10 000
Contrats d'échange de taux d'intérêt			8 400	286 200
<b>Encours notionnel</b>		<b>8 400</b>	<b>296 200</b>	

**Table 20. Note 7 - Crédits clients**

(en milliers d'euros)

	30/06/2012	31/12/2011
Crédits clients	32 049	34 776
Crédits douteuses nettes	586	514
Crédits douteuses	3 702	3 284
Provisions	(3 116)	(2 770)
Variation des provisions		
Dotations	(391)	(420)
Reprises utilisées		107
Reprises non utilisées	45	242
<b>Total Crédits clients</b>	<b>32 635</b>	<b>35 290</b>

Le montant de 3,1M€ de provisions sur crédits douteuses se composent essentiellement du litige avec l'ex-locataire de l'immeuble situé 2, rue du 4 septembre.

**Table 21. Note 8 - Autres créances à moins d'un an**

(en milliers d'euros)

	30/06/2012	31/12/2011
Etat (hors créances d'impôt sur les sociétés)	549	227
Avances et acomptes	5 754	1 474
Autres créances diverses	166	100
Charges constatées d'avance	994	600

**Table 22. Note 9 - Trésorerie et équivalents de trésorerie**

(en milliers d'euros)

	30/06/2012	31/12/2011
Disponibilités	43 380	15 353
Total Trésorerie active	43 380	15 353
Découverts bancaires		
<b>Total Trésorerie et équivalents de trésorerie nette</b>	<b>43 380</b>	<b>15 353</b>

**Table 23. Note 10 - Emprunts et dettes financières**

(en milliers d'euros)

**Evolution des emprunts et dettes financières**

	Emprunts - Part non courante	Emprunts - Part courante	Dettes financières à vue < 1 an	Intérêts courus	Total Emprunts et dettes financières
<b>Au 31 décembre 2010</b>	<b>506 373</b>	<b>14 497</b>	<b>17 498</b>	<b>27</b>	<b>538 395</b>
Augmentation	15 900	1 000		239	17 139
Diminution		(9 099)	(17 498)	(146)	(26 743)
Reclassement	(13 204)	13 204			
<b>Au 30 juin 2011</b>	<b>509 069</b>	<b>19 602</b>		<b>120</b>	<b>528 791</b>
<b>Au 31 décembre 2011</b>	<b>483 319</b>	<b>23 988</b>		<b>34</b>	<b>507 341</b>
Augmentation	34 875	2 773		78	37 726
Diminution	[8 000]	(18 970)			(26 970)
Reclassement	(6 637)	6 637			
<b>Au 30 juin 2012</b>	<b>503 557</b>	<b>14 428</b>		<b>112</b>	<b>518 097</b>

**Échéances des emprunts et dettes financières - Au 30 juin 2012**

	Valeur nette	A moins de 3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
A terme	518 097	(63)	14 603	503 557	
<b>Durée restant à courir des emprunts</b>					

**Ventilation des emprunts et dettes financières par garanties :**

	Hypothèques	Promesses d'hypothèques	Non garantis	Total Emprunts
Emprunts et dettes financières		521 454		521 454

**Ventilation des emprunts et dettes financières par types de taux - Au 30 juin 2012**

	Taux variable	Taux fixe
Emprunts et dettes financières	518 097	

**Exposition des emprunts au risque de taux :**

	30/06/2012	31/12/2011
Dette totale brute à taux variable	521 454	510 810
Swaps de taux	294 600	302 400
Caps de taux	10 000	
Dette à taux variable non couverte	216 854	208 410

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 3 469 K€. Sur la base du portefeuille de couverture existant, et compte tenu des conditions contractuelles au 30 juin 2012, une hausse des taux d'intérêt de 1 % aurait un impact négatif de 2 096 K€ sur le résultat de l'exercice.

Etant donné la faiblesse des taux d'intérêt réels, l'hypothèse d'une baisse de 1 % n'est pas réaliste. Les taux d'intérêt réels ne pouvant faire l'objet que d'une diminution très faible celle-ci ne pourrait avoir qu'un impact non significatif sur le résultat de l'exercice.

**Table 24. Note 11 - Impôts**

(en milliers d'euros)

**Détail de l'impôt différé net selon sa nature**

	30/06/2012	31/12/2011
Impôts différés actifs		
Impôts différés passifs	6	1 270
Différences temporaires	6	(2)
Prélèvement 20% sur dividendes		1 272

**Détail des impôts différés par maturité**

	Valeur nette	A moins d'un an
Impôts différés passifs	6	6
<b>Total Impôts différés</b>	<b>6</b>	<b>6</b>

**Analyse du résultat fiscal**

	1 <sup>er</sup> semestre 2012	1 <sup>er</sup> semestre 2011
Résultat fiscal taxable de droit commun	(494)	336
Résultat fiscal exonéré	17 470	25 370
<b>Total résultat fiscal</b>	<b>16 976</b>	<b>25 706</b>

**Analyse de la charge d'impôt**

	1 <sup>er</sup> semestre 2012	1 <sup>er</sup> semestre 2011
Impôts sur les sociétés	(2 456)	(112)
Impôts différés	1 264	(934)
<b>Total (charge) produit d'impôt</b>	<b>(1 192)</b>	<b>(1 046)</b>

**Preuve d'impôt consolidée**

	1 <sup>er</sup> semestre 2012	1 <sup>er</sup> semestre 2011
Charge d'impôt de la période	(1 192)	(1 046)
Résultat avant impôt	23 627	28 908
Taux de l'impôt français	33,33%	33,33%
Impôt théorique au taux ci-dessus	(7 875)	(9 635)
Différence à expliquer	6 683	8 589
Différences permanentes	5 418	9 522
Dont résultat SIIC	7 117	9 560
Dont autres	(1 699)	(38)
Prélèvement 20% sur dividendes	1 272	(933)
Divers	(7)	

Le prélèvement de 20% correspondait à la distribution attendue de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> à SIIC de Paris au titre de l'exercice 2011.

On rappelle que, compte tenu de l'opération de fusion-absorption, ce prélèvement n'est plus dû.

**Table 25. Note 12 - Dépôts de garantie par échéance**

(en milliers d'euros)

	Valeur nette	A moins de 6 mois	De 6 mois à 1 an	2 ans	3 ans	4 ans
Dépôts de garantie - part non courante	6 388			1 729	363	361
Dépôts de garantie - part courante	435	393	42			
<b>Total Dépôts de garantie</b>	<b>6 823</b>	<b>393</b>	<b>42</b>	<b>1 729</b>	<b>363</b>	<b>361</b>
	5 ans	6 ans	7 ans	8 ans	9 ans	10 ans et plus
Dépôts de garantie - part non courante	648	172	1 497	149	1 241	228
Dépôts de garantie - part courante						
<b>Total Dépôts de garantie</b>	<b>648</b>	<b>172</b>	<b>1 497</b>	<b>149</b>	<b>1 241</b>	<b>228</b>

**Table 26. Note 13 - Provisions à court terme**

(en milliers d'euros)

	Provisions pour restructuration	Provisions pour impôt	Autres provisions pour risques	Total
Au 31 décembre 2010		4 220		4 220
Au 30 juin 2011		4 220		4 220
Au 31 décembre 2011	27	4 233	68	4 328
Dotations	148	793		941
Reprises utilisées		(2 770)		(2 770)
Reprises non utilisées	(27)	(1 463)		(1 490)
<b>Au 30 juin 2012</b>	<b>148</b>	<b>793</b>	<b>68</b>	<b>1 009</b>

**Table 27. Note 14 - Dettes fournisseurs et autres dettes**

(en milliers d'euros)

	<b>30/06/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
Dettes fournisseurs	2 484	1 659
Dettes fournisseurs d'immobilisations	1 253	1 337
Dettes fiscales et sociales (hors dette d'impôt exigible)	3 293	4 057
Comptes de régularisation (dont loyers facturés d'avance)	19 515	18 857
Autres dettes	194	146
<b>Total Dettes fournisseurs et autres dettes</b>	<b>26 739</b>	<b>26 056</b>

**Table 28. Note 15 - Engagements hors bilan**

(en milliers d'euros)

	<b>30/06/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
<b>Engagements reçus</b>		<b>19 000</b>
Lignes de crédit non utilisées		19 000
<b>Engagements donnés</b>	<b>521 454</b>	<b>518 510</b>
Engagements de garantie en faveur d'établissements de crédit	521 454	509 810
Promesse de vente d'immeuble de placement		8 700
<b>Engagements sur contrats d'instruments financiers à terme</b>	<b>304 600</b>	<b>302 400</b>
Contrats d'échange de taux d'intérêts (swaps)	294 600	302 400
Contrats de garantie de taux plafond (caps)	10 000	

**Table 29. Note 16 - Revenus locatifs nets**

(en milliers d'euros)

	<b>1<sup>er</sup> semestre 2012</b>	<b>1<sup>er</sup> semestre 2011</b>
Revenus locatifs	36 326	36 920
Charges locatives non récupérées	(2 692)	(3 009)
Charges refacturées	4 612	5 021
Charges refacturables	(4 597)	(5 146)
Charges non récupérables	(2 707)	(2 884)
Autres produits / (charges) nets	(205)	107
Charge nette sur créances douteuses	(346)	(7)
Autres produits	141	382
Autres charges		(268)
Frais de gestion	(20)	(12)
<b>Total Revenus locatifs nets</b>	<b>33 409</b>	<b>34 006</b>

**Table 30. Note 17 - Coûts de structure nets**

(en milliers d'euros)

	1 <sup>er</sup> semestre 2012	1 <sup>er</sup> semestre 2011
Charges de personnel	(843)	(769)
Autres charges de structure	(1 062)	(1 046)
Frais administratifs	(770)	(876)
Impôts, taxes et versements assimilés	(292)	(170)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	(270)	(176)
<b>Total Coûts de structure nets</b>	<b>(2 175)</b>	<b>(1 991)</b>

**Table 31. Note 18 - Autres produits et charges**

(en milliers d'euros)

	1 <sup>er</sup> semestre 2012	1 <sup>er</sup> semestre 2011
Autres produits d'exploitation	63	43
Autres charges d'exploitation	(623)	(321)
<b>Total Autres produits et charges</b>	<b>(560)</b>	<b>(278)</b>

**Table 32. Note 19 - Coût de l'endettement net**

(en milliers d'euros)

	1 <sup>er</sup> semestre 2012	1 <sup>er</sup> semestre 2011
<b>Produits financiers</b>	<b>7</b>	<b>7</b>
Intérêts et produits assimilés (dont produits de trésorerie)	7	7
<b>Charges financières</b>	<b>(9 992)</b>	<b>(11 187)</b>
Intérêts et charges assimilées	(9 909)	(11 176)
Impôts, commissions, courtages sur cessions de titres	(83)	(11)
<b>Coût de l'endettement net</b>	<b>(9 985)</b>	<b>(11 180)</b>

**Table 33. Note 20 - Information sectorielle**

(en milliers d'euros)

Compte de résultat par zone géographique	1 <sup>er</sup> semestre 2012	Paris - Centre Ouest	Paris - Hors centre ouest	Île-de-France	Province
<b>REVENUS LOCATIFS NETS</b>	<b>33 409</b>	<b>16 623</b>	<b>5 896</b>	<b>10 865</b>	<b>25</b>
Revenus locatifs	36 326	18 095	6 313	11 893	25
Charges locatives non récupérées	(2 692)	(1 197)	(417)	(1 078)	
Charges refacturées	4 612	2 095	1 119	1 398	
Charges refacturables	(4 597)	(2 080)	(1 119)	(1 398)	
Charges non récupérables	(2 707)	(1 212)	(417)	(1 078)	
Autres produits / (charges) nets	(205)	(255)		50	
Charges nettes sur créances douteuses	(346)	(346)			
Autres produits	141	91		50	
Frais de gestion	(20)	(20)			
<b>AUTRES PRODUITS ET CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>(4 665)</b>	<b>(1 359)</b>	<b>(1 632)</b>	<b>(1 674)</b>	
Dotations aux amortissements des immeubles de placement	(8 037)	(3 597)	(1 632)	(2 808)	
(Dotations)/Reprises nettes aux provisions sur actifs	3 372	2 238		1 134	
<b>Résultat d'exploitation avant frais financiers et charges générales d'exploitation</b>	<b>28 744</b>	<b>15 264</b>	<b>4 264</b>	<b>9 191</b>	<b>25</b>

Répartition des principaux actifs par zone géographique	30/06/2012	Paris - Centre Ouest	Paris - Hors centre ouest	Île-de-France	Province
Immeubles de placement	1 057 818	556 166	179 752	321 831	69
Immeubles en développement	140 943	8 140		132 803	
Immeubles destinés à la vente					
<b>Total du patrimoine (VNC)</b>	<b>1 198 761</b>	<b>564 306</b>	<b>179 752</b>	<b>454 634</b>	<b>69</b>

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

# 4



# Chapitre 4

## Rapport des contrôleurs légaux sur l'information semestrielle

**Période du 1<sup>er</sup> janvier 2012 au 30 juin 2012**

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<sup>er</sup> janvier 2012 au 30 juin 2012 ;
- 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 19 juillet 2012,

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit  
Benoît Audibert

SEREG  
Denis Van Strien











Groupe REALIA

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