

2013



A night photograph of Place Vendôme in Paris. The central focus is the Column of Vendôme, a tall, fluted column topped with a sphinx. The square is paved with large, light-colored stones that are wet and reflective, mirroring the lights from the surrounding buildings and street lamps. In the background, there are several classical-style buildings with multiple stories and windows, some with lights on. The overall atmosphere is quiet and atmospheric.

*Rapport Financier
Semestriel*

siic de PARIS
Groupe REALIA

siic^{de}PARIS
Groupe REALIA



36 rue de Naples

Sommaire général



01 Chiffres clés

I.	Indicateurs financiers clés.....	5
----	----------------------------------	---

02 Patrimoine

I.	Répartition géographique et sectorielle.....	9
----	--	---

03 Activités du 1^{er} semestre 2013

I.	Activité patrimoniale.....	13
II.	Activité locative	14
III.	Autres faits marquants du 1 ^{er} semestre 2013.....	16

04 Analyse des résultats et de la structure financière

I.	Résultats consolidés.....	19
II.	Endettement.....	23
III.	Actif net réévalué.....	25

05 Facteurs de risque

I.	Risques financiers.....	27
II.	Faits exceptionnels et litiges.....	27
III.	Revue des risques.....	27

06 Comptes consolidés

I.	Comptes consolidés du groupe SIIC de Paris	30
II.	Notes et annexes aux comptes consolidés.....	35
III.	Rapport des Commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle.....	55

07 Description des principales transactions entre parties liées au cours du 1^{er} semestre 2013

08 Déclaration de la personne responsable du document

I.	Dénomination de la personne responsable....	59
II.	Attestation de la personne responsable.....	59



24 place Vendôme

01 Chiffres clés

I. Indicateurs financiers clés 5



I. INDICATEURS FINANCIERS CLÉS

Table 1. Chiffres clés – Données consolidées

(en milliers d'euros)	1 ^{er} semestre 2013	1 ^{er} semestre 2012
Revenus locatifs	36 677	36 326
Revenus locatifs à périmètre comparable	36 678	35 577
Résultat opérationnel net	30 369	33 484
Résultat net	20 826	22 435
Capacité d'autofinancement	23 183	20 241
Cash-flow récurrent	22 689	21 440
Cash-flow total	45 310	30 065
	30/06/2013	30/06/2012
Valorisation (hors droits)	1 482 305	1 463 135
Dette nette	464 742	465 625
Besoin en fonds de roulement	[736]	[11 343]
ANR de liquidation (hors droits)	999 930	984 609
Ratio <i>Loan-to-Value</i> (hors droits)	31,35 %	31,82 %

Pour plus de détails sur ces chiffres clés, se reporter au chapitre 04 « Analyse des résultats et de la structure financière » du présent document.

1. REVENUS LOCATIFS ET REVENUS LOCATIFS À PÉRIMÈTRE COMPARABLE

Les revenus locatifs du 1^{er} semestre 2013 s'élèvent à 36 677 K€ et sont stables par rapport au 1^{er} semestre 2012.

Cette stabilité résulte essentiellement des effets positifs de l'indexation des loyers, compensés par les baisses liées aux cessions.

À périmètre comparable, les revenus locatifs du 1^{er} semestre 2013 sont en augmentation de 3,1 % par rapport à ceux du 1^{er} semestre 2012, du fait des indexations de loyers.

2. RÉSULTAT OPÉRATIONNEL NET

Au 1^{er} semestre 2013, le résultat opérationnel net s'établit à 30 369 K€, en baisse de 9,3 %, soit 3 115 K€ par rapport au 1^{er} semestre 2012.

Cette baisse s'explique à la fois par :

- l'augmentation de 3 080 K€ du résultat de cession d'immeubles de placement (7 236 K€ au 1^{er} semestre 2013 contre 4 156 K€ au 1^{er} semestre 2012) ;
- la réduction des coûts de structure nets de 25,0 % ([1 632 K€] au 1^{er} semestre 2013 contre [2 175 K€] au 1^{er} semestre 2012) ;
- et l'impact des dotations et reprises nettes aux provisions sur actifs et aux provisions pour risques et charges, ([936 K€] au 1^{er} semestre 2013 contre 6 691 K€ au 1^{er} semestre 2012).

3. RÉSULTAT NET

Au 1^{er} semestre 2013, le résultat net s'établit à 20 826 K€ contre 22 435 K€ au 1^{er} semestre 2012, soit une baisse de 7,2 %. Cette baisse s'explique principalement par la prise en compte des dotations nettes aux provisions sur actifs et aux provisions pour risques et charges.

4. CASH-FLOW RÉCURRENT

Le cash-flow récurrent consolidé est en hausse de 5,8 %, entre le 1^{er} semestre 2012 et le 1^{er} semestre 2013, compte tenu d'un contexte opérationnel positif, de la baisse de 25,0 % des coûts de structure et de la réduction du coût de l'endettement net de 5,6 %.

5. CASH-FLOW TOTAL

Le cash-flow total est en augmentation de 50,7 % entre le 1^{er} semestre 2012 et le 1^{er} semestre 2013, compte tenu des cessions intervenues au 1^{er} semestre 2013 et d'un cash-flow récurrent en hausse au 1^{er} semestre 2013.

6. VALORISATION DES ACTIFS, DETTE NETTE ET RATIO LOAN-TO-VALUE

La valorisation hors droits du patrimoine immobilier du Groupe, au 30 juin 2013, s'établit à 1 482,3 M€, contre 1 463,1 M€ à fin 2012, soit une progression de 1,3 %. À périmètre constant, la valorisation hors droits du patrimoine progresse de 2,8 % par rapport au 31 décembre 2012. Cette progression résulte principalement de la baisse des taux de capitalisation, sur le semestre, des actifs situés dans le QCA Parisien.

La dette nette consolidée diminue de 6,8 %, entre la fin de l'exercice 2012 et la fin du 1^{er} semestre 2013, compte tenu de l'augmentation de la trésorerie de 49,8 %. Il est à noter que SIIC de Paris a servi, au titre de l'exercice 2012, un dividende complémentaire de 30 599 K€ le 16 juillet 2013.

Au 30 juin 2013, le ratio *Loan-to-Value* est en légère baisse à 31,4 % contre 31,8 % au 30 juin 2012. Cette baisse est principalement liée à la progression de la valorisation hors droits du patrimoine.

7. ACTIF NET RÉÉVALUÉ (ANR)

L'actif net réévalué de liquidation (hors droits) au 30 juin 2013 est en hausse de 1,6 % et s'établit à 999 930 K€ contre 984 609 K€ au 31 décembre 2012. Cette hausse est due notamment à l'augmentation de 7,5 % de la plus-value potentielle sur le patrimoine.





10 rue de Tilsitt

02 Patrimoine

I. Répartition géographique et sectorielle 9

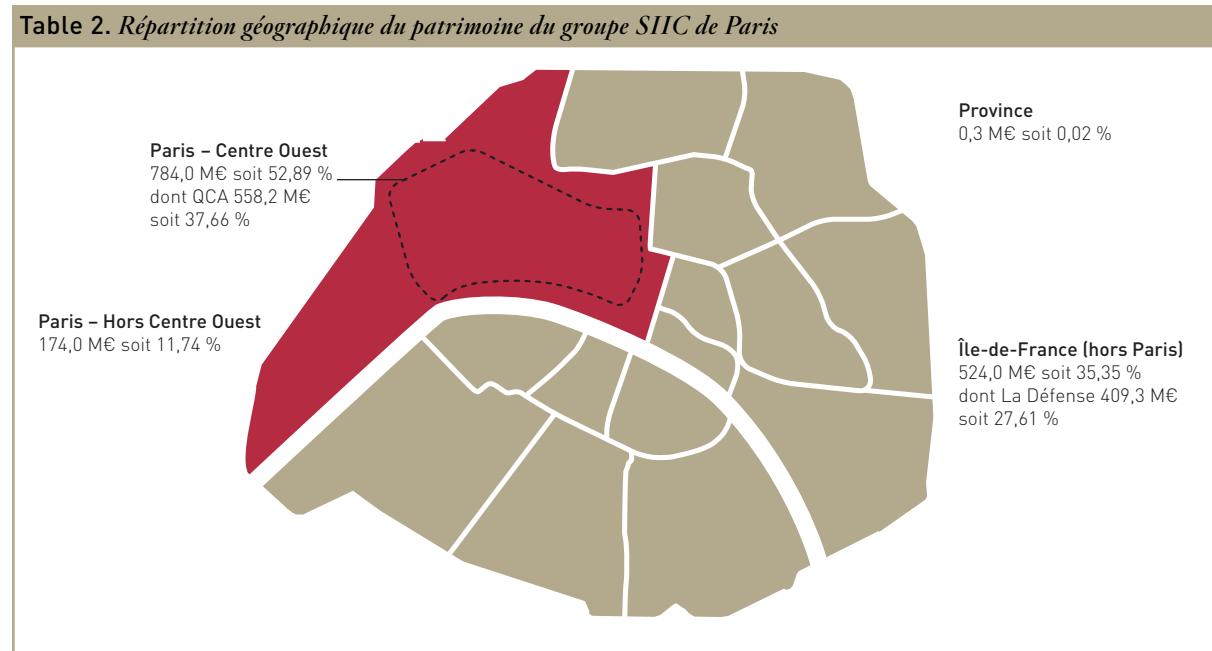


Le patrimoine du groupe SIIC de Paris totalise 180 837 m² répartis sur 30 actifs d'immeubles auxquels s'ajoutent deux actifs de parkings.

I. RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE ET SECTORIELLE

1. RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE EN VALEUR HORS DROITS

Table 2. Répartition géographique du patrimoine du groupe SIIC de Paris



Le patrimoine du groupe SIIC de Paris est concentré à Paris et dans le quartier d'affaires de La Défense où sont situés 92 % des actifs.

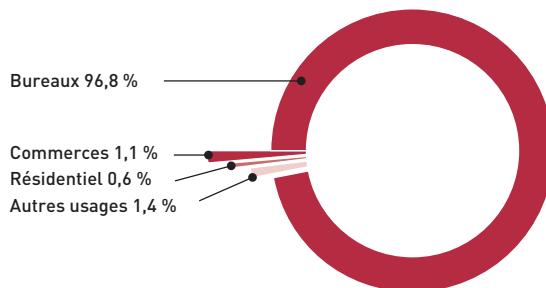
Concernant le patrimoine parisien, et en termes de valorisation des actifs, 53 % des actifs sont localisés dans la zone de Paris Centre Ouest, avec 38 % des actifs dans le Quartier Central des Affaires (QCA). Les immeubles les plus représentatifs dans ce périmètre sont ceux situés rue de Tilsitt face à l'Arc de Triomphe, avenue Percier, rue du Quatre-Septembre face au Palais Brongniart et le siège du Groupe, place Vendôme.

Les autres secteurs parisiens totalisent 12 % de la valeur du patrimoine, les deux actifs significatifs étant l'ex-siège de Canal+ sur le quai André-Citroën – Paris 15^e arrondissement, et le siège de Lafarge, situé rue des Belles-Feuilles – Paris 16^e arrondissement.

Le solde des actifs, représentant près de 35 % de la valeur du patrimoine du groupe SIIC de Paris, correspond à des immeubles situés hors de Paris et notamment dans l'Ouest et le Sud francilien. Parmi ces actifs, les plus importants sont situés dans le quartier d'affaires de La Défense et notamment l'immeuble « Le Guynemer » acquis en septembre 2007, et les immeubles apportés par SFL en décembre 2010 : la tour « Les Miroirs » et la tour « Coface ».

2. RÉPARTITION SECTORIELLE

Table 3. Répartition du patrimoine en pourcentage de la surface totale par typologie d'actifs



SIIC de Paris est positionnée en tant que foncière spécialiste des actifs de bureaux qui représentent 96,8 % des surfaces, soit 175 118 m².

Les autres types d'actifs sont représentés par :

- les biens affectés aux « Autres usages » qui représentent 1,4 % des surfaces, soit 2 528 m² et seulement 0,02 % de la valeur totale du patrimoine ;
- les surfaces de commerces qui correspondent exclusivement aux commerces de « pieds d'immeubles » de cinq actifs à usage principal de bureaux ; elles restent très marginales et représentent 1,1 % des surfaces soit 2 037 m² et 1,5 % de la valeur totale du patrimoine ;

■ la surface résidentielle de 1 154 m² au 14, rue de Tilsitt qui est conservée en patrimoine dans un souci de cohérence avec l'ensemble immobilier auquel il appartient. Cette surface résidentielle totalise 0,6 % des surfaces totales et 0,7 % de la valeur totale du patrimoine.

La valorisation du patrimoine est présentée au chapitre 03 § I.1. « Valorisation du patrimoine » du présent document.





43-47 avenue de la Grande Armée

03 Activités du I^{er} semestre 2013



I. Activité patrimoniale.....	13
II. Activité locative	14
III. Autres faits marquants du I ^{er} semestre 2013.....	16

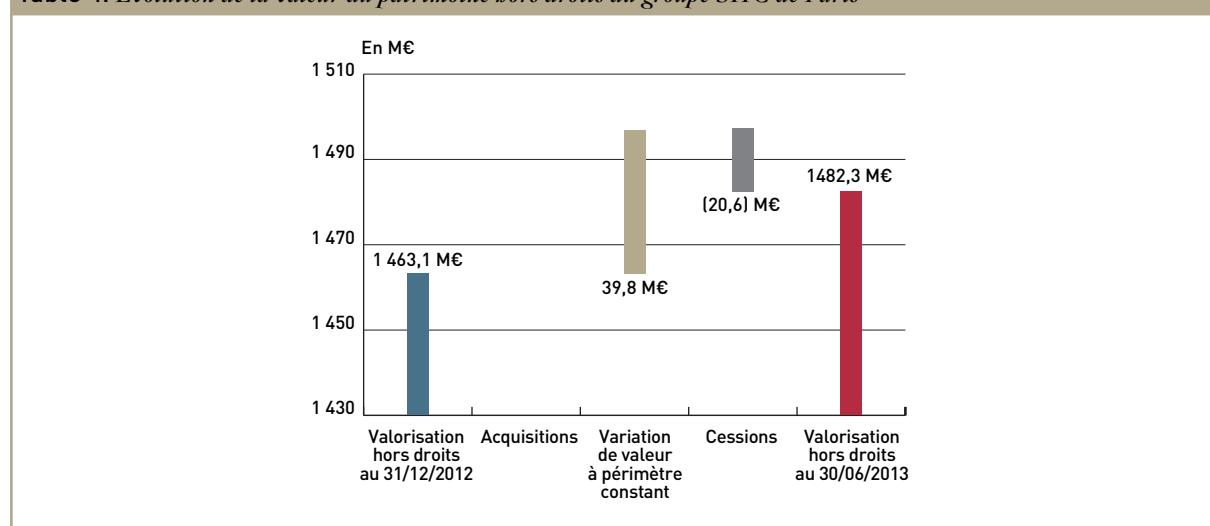
I. ACTIVITÉ PATRIMONIALE

1. VALORISATION DU PATRIMOINE

La valorisation hors droits du patrimoine immobilier du Groupe, au 30 juin 2013, s'établit à 1 482,3 M€, contre 1 463,1 M€ à fin 2012, soit une progression de 1,3 %. À périmètre constant, la valorisation hors droits du patrimoine

progresse de 2,8 % par rapport au 31 décembre 2012. Cette progression résulte principalement de la baisse des taux de capitalisation, sur le semestre, des actifs situés dans le QCA Parisien.

Table 4. Évolution de la valeur du patrimoine hors droits du groupe SIIC de Paris



2. ACQUISITIONS ET CESSIONS

SIIC de Paris n'a pas réalisé d'acquisitions au cours du 1^{er} semestre 2013.

Dans le cadre de sa politique d'arbitrage d'actifs non stratégiques, SIIC de Paris a procédé à la cession de 4 265 m² de surfaces de bureaux :

- en janvier 2013, SIIC de Paris a procédé à la cession de l'immeuble situé au 191, avenue du Général-Leclerc à Viroflay pour un prix net vendeur de 3 988 K€. Cette cession a généré une plus-value nette consolidée de 1 014 K€ ;
- en juin 2013, SIIC de Paris a cédé une surface de 1 725 m² située au 4-10, avenue de la Grande-Armée, pour un prix net vendeur de 17 622 K€. Cette cession a généré une plus-value nette consolidée de 5 953 K€.

3. INVESTISSEMENTS

Au cours du 1^{er} semestre 2013, le groupe SIIC de Paris a poursuivi sa politique de valorisation de son patrimoine grâce notamment à la rénovation de ses actifs. Ces travaux de réhabilitation, de rénovation légère ou lourde visent à maintenir son patrimoine aux plus hautes normes de qualité environnementale et aux meilleurs standards de confort et de sécurité souhaités par les grands utilisateurs.

Les investissements, réalisés au cours du 1^{er} semestre, sur les actifs du patrimoine, s'élèvent à 23 441 K€, à comparer à 8 711 K€ au 1^{er} semestre 2012 et se détaillent comme suit :

- 20 369 K€ ont été investis sur l'exercice pour l'actif « Les Miroirs » dans le cadre de sa restructuration. Cette opération engagée en 2011 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. L'avancement technique de cette opération de restructuration ressort à près de 90 % au 30 juin 2013 ;
- 1 363 K€ ont été investis au 22-24, place Vendôme ; les travaux de gros-œuvre ont été finalisés au cours du 1^{er} semestre 2013. Pour rappel, un bail en l'état futur d'achèvement de neuf ans ferme a été signé en 2012, sécurisant l'occupation de la surface de 1 649 m² dès le 4^e trimestre 2013 ;
- 738 K€ ont été investis au 73, rue d'Anjou ; les travaux de rénovation engagés en 2012 ont été finalisés au cours du 1^{er} semestre 2013 et l'actif est en cours de commercialisation ;
- 287 K€ ont été investis sur l'immeuble sis au 36, rue de Liège pour lequel le Groupe poursuit les travaux de rénovation engagés en 2012 ;
- 684 K€ ont été investis sur 12 autres actifs dans le cadre de travaux mineurs.

Par ailleurs, l'opération de restructuration, débutée en 2011, de l'immeuble situé au 163, boulevard Malesherbes se poursuit, les travaux de curage et de désamiantage ayant été finalisés fin 2012.

Ces investissements ont été financés, au cours du 1^{er} semestre 2013, sur la trésorerie disponible du groupe SIIC de Paris.

II. ACTIVITÉ LOCATIVE

1. REVENUS LOCATIFS

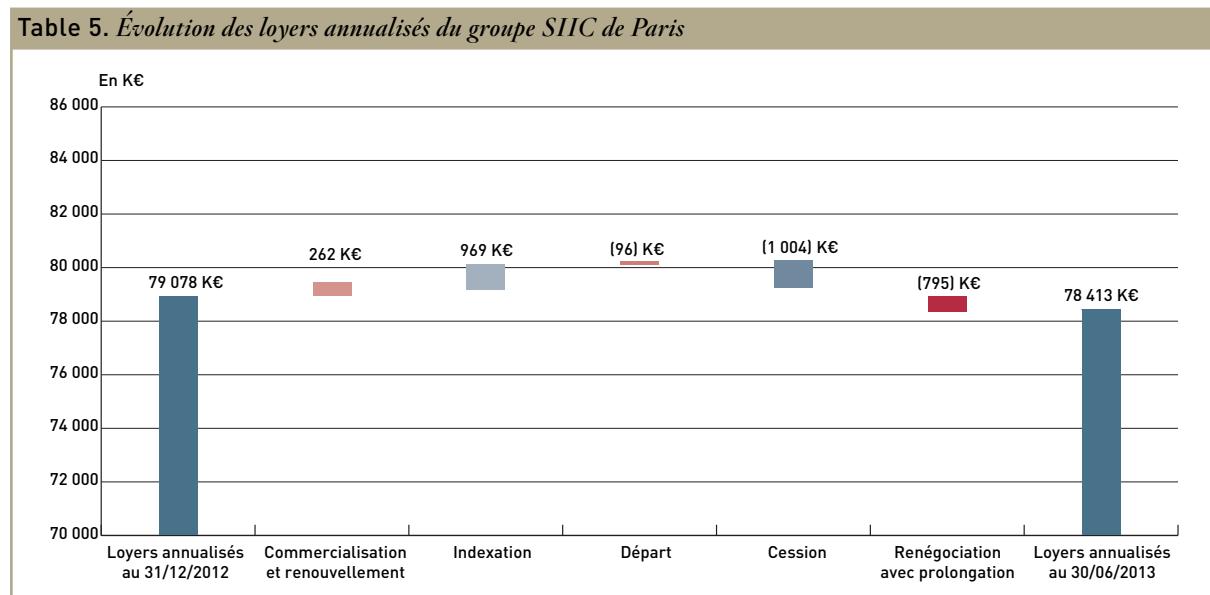
66 % des revenus locatifs nets du 1^{er} semestre 2013 sont générés dans Paris, l'Île-de-France (hors Paris) contribuant à 34 % des revenus locatifs restants. Compte tenu de la forte prépondérance de la typologie d'actifs « Bureaux », qui représente près de 100 % des revenus locatifs nets du groupe SIIC de Paris, une répartition par typologie d'actifs des revenus locatifs n'est pas pertinente.

2. ÉVOLUTION DES LOYERS

En comparaison absolue, les loyers, en base annuelle, sont en légère baisse de 0,8 %, entre le 31 décembre 2012 et le 30 juin 2013, passant de 79 078 K€ à 78 413 K€. Les cessions ont un impact négatif de 1 004 K€ sur les loyers annualisés.

À périmètre locatif constant, les loyers sont en légère baisse de 0,4 % par rapport à fin 2012. Les augmentations de loyers provenant des indexations des baux, des commercialisations et renouvellements de baux permettent de compenser les pertes de loyers dues aux départs et aux renégociations. Il est à noter que les renégociations avec prolongation correspondent aux renégociations anticipées des baux permettant de sécuriser les revenus locatifs sur le long terme ou, à minima, le maintien des locataires dans les locaux.

Table 5. Évolution des loyers annualisés du groupe SIIC de Paris



3. COMMERCIALISATION

Dans un environnement de marché incertain, le Groupe poursuit ses efforts de commercialisation afin de réduire le taux de vacance de ses surfaces de bureaux.

Au cours du 1^{er} semestre 2013, SIIC de Paris a commercialisé 342 m² de bureaux au 52, avenue des Champs-Pierreux.

Il est à noter que SIIC de Paris a également commercialisé 407 m² de surface vacante au 4-10, avenue de la Grande-Armée, permettant de céder l'actif dans de bonnes conditions.

SIIC de Paris a notamment signé, au cours du 1^{er} semestre 2013, deux baux avec effet au 1^{er} juillet et au 1^{er} septembre 2013 portant sur un total de 2 989 m² de surface de bureaux.

4. RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES LOYERS

La répartition géographique des loyers du 1^{er} semestre 2013 est sensiblement équivalente à celle du 1^{er} semestre 2012 avec une légère augmentation de la part de l'Île-de-France au détriment de Paris Centre-Ouest.

Table 6. Répartition géographique des revenus locatifs nets

(en milliers d'euros)	1 ^{er} semestre 2013	1 ^{er} semestre 2012
Paris – Centre Ouest	16 429	16 623
Paris – Hors centre ouest	5 943	5 896
Île-de-France (Hors Paris)	11 515	10 865
Province	26	25
Total des revenus locatifs nets	33 913	33 409

5. VACANCE

Au 30 juin 2013, le taux de vacance commerciale ^[1] s'établit à 4,32 %, contre 5,21 % au 31 décembre 2012. La vacance commerciale représente 7 817 m² et son évolution, depuis le 31 décembre 2012, est principalement due aux éléments suivants :

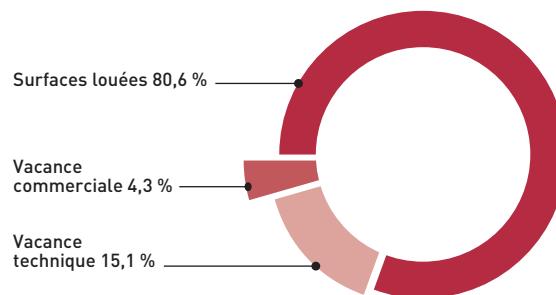
- l'actif situé au 191, avenue du Général-Leclerc à Viroflay (2 540 m² de surface vacante au 31 décembre 2012) et l'actif situé au 4-10, avenue de la Grande-Armée (407 m² de surface vacante au 31 décembre 2012) ont été cédés au cours du 1^{er} semestre 2013 ;
- l'immeuble situé au 73, rue d'Anjou, pour 1 203 m² était classé en vacance technique au 31 décembre 2012 et les travaux ont été finalisés au cours du 1^{er} semestre 2013 ; il est en cours de commercialisation.

À compter du 1^{er} juillet 2013, l'actif situé 8, rue Lavoisier, d'une surface de 2 707 m², ne sera plus comptabilisé en vacance commerciale, compte tenu de la prise d'effet du bail signé au cours du 1^{er} semestre 2013.

Le montant total des loyers potentiels sur les locaux classés en vacance commerciale est valorisé à 3 672 K€ en valeur locative de marché contre 3 618 K€ à fin 2012. Le taux de vacance financière ^[2] s'établit à 4,7 % au 30 juin 2013 contre 4,6 % au 31 décembre 2012. Le taux de vacance financière EPRA^[3] s'établit à 4,2 % au 30 juin 2013 contre 4,0 % au 31 décembre 2012.

La vacance technique ^[4] représente 27 237 m² soit 15,1 % du patrimoine et près de 13,0 M€ de loyers potentiels. Au 30 juin 2013, la vacance technique est en baisse compte tenu de la fin des travaux de l'actif situé 73, rue d'Anjou. Pour rappel, un bail en l'état futur d'achèvement de neuf ans ferme a été signé en 2012, sécurisant l'occupation de la surface de 1 649 m² au 22-24, place Vendôme, dès le 4^e trimestre 2013.

Table 7. Surfaces louées, vacance commerciale et vacance technique



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

(2) Le taux de vacance financière exprime en pourcentage le rapport existant entre le montant des loyers de marché pour les locaux vacants et le montant des loyers SIIC de Paris en vigueur en base annuelle soit 3 672 K€/78 413 K€.

(3) Le taux de vacance financière EPRA exprime en pourcentage le rapport existant entre le montant des loyers de marché pour les locaux vacants et le montant des loyers de marché du patrimoine SIIC de Paris en base annuelle (ERV) soit 3 672 K€/87 773 K€.

(4) Le taux de vacance technique exprime, en pourcentage, le rapport existant entre les surfaces du patrimoine en cours de rénovation lourde et la surface totale du patrimoine.

III. AUTRES FAITS MARQUANTS DU I^{ER} SEMESTRE 2013

1. DIVIDENDES

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

Ce dividende a été mis en paiement le 16 juillet 2013.

Compte tenu de l'acompte sur dividende, de 0,14 € par action, soit 6 034 K€, versé le 27 juillet 2012, le dividende, au titre de l'exercice 2012, totalise 0,85 € par action, soit 36 633 K€.





04 *Analyse des résultats et de la structure financière*



I. Résultats consolidés	19
II. Endettement	23
III. Actif net réévalué	25

I. RÉSULTATS CONSOLIDÉS

1. REVENUS LOCATIFS

Les revenus locatifs du 1^{er} semestre 2013 s'élèvent à 36 677 K€ et sont stables par rapport au 1^{er} semestre 2012.

Cette stabilité résulte essentiellement des effets positifs de l'indexation des loyers compensés par les baisses liées aux cessions intervenues sur le 1^{er} semestre 2013 et sur l'exercice 2012.

Table 8. Revenus locatifs nets consolidés

(en milliers d'euros)	1 ^{er} semestre 2013	1 ^{er} semestre 2012
Revenus locatifs	36 677	36 326
Charges locatives non récupérées	[2 843]	[2 692]
Autres produits / [charges] nets	98	(205)
Frais de gestion	(19)	(20)
Total revenus locatifs nets	33 913	33 409

La répartition des revenus locatifs par zone géographique est présentée au chapitre 03 § II.4. « Répartition géographique des loyers ».

2. RÉSULTAT OPÉRATIONNEL

Coûts de structure nets

Les coûts de structure nets sont en baisse de 25,0 % en raison notamment d'une réduction des « Autres charges de structure » de 406 K€ suite à la fusion entre SIIC de Paris 8^e et SIIC de Paris intervenue sur l'exercice 2012.

Table 9. Coûts de structure nets consolidés

(en milliers d'euros)	1 ^{er} semestre 2013	1 ^{er} semestre 2012
Charges de personnel	(797)	(843)
Autres charges de structure	(656)	(1 062)
Frais administratifs	(615)	(770)
Impôts, taxes et versements assimilés	(41)	(292)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	(179)	(270)
Total des coûts de structure nets	(1 632)	(2 175)

Dépréciations et reprises

Les justes valeurs des immeubles de placement, en développement, et destinés à la vente, résultent des expertises effectuées par CB Richard Ellis au 30 juin 2013.

Au 31 décembre 2012, au terme du processus d'évaluation de la valeur d'utilité décrit au paragraphe 3.B.18 « Dépréciation d'actifs », soit au chapitre 04 § II. « Notes et annexes aux comptes consolidés », quatre actifs, destinés à être conservés, avaient fait l'objet de dépréciations. Les évolutions des valeurs d'utilité de ces immeubles ont donné globalement lieu à une dotation pour dépréciation de 1 089 K€ au cours du 1^{er} semestre 2013.

Cette dotation globale pour dépréciation se décompose en une reprise de provision pour 1 045 K€ pour le « Terrain », une dépréciation de 313 K€ pour la « Construction », ainsi

qu'une dépréciation de 1 821 K€ des immobilisations en cours. Au 30 juin 2013, la dépréciation totale constatée dans les comptes consolidés s'élève à 33 576 K€, dont 31 135 K€ au titre des immeubles de placement et 2 241 K€ au titre des immeubles en développement.

Les amortissements et provisions pour dépréciation des immeubles de placement et immeubles en développement s'élèvent ainsi à 141 383 K€ au 30 juin 2013.

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

Résultat de cession d'immeubles de placement

Dans le cadre de sa politique d'arbitrage d'actifs non stratégiques, SIIC de Paris a procédé à la cession de 4 265 m² de surfaces de bureaux pour un prix total de 21 926 K€. Le résultat de cession d'immeubles de placement s'établit à 7 236 K€.

Ces cessions sont décrites au chapitre 03 § I.2. « Acquisitions et cessions ».

Résultat opérationnel net

Au 1^{er} semestre 2013, le résultat opérationnel net s'établit à 30 369 K€, en baisse de 9,3 %, soit 3 115 K€ par rapport au 1^{er} semestre 2012.

Cette baisse s'explique à la fois par :

- l'impact des dotations et reprises nettes aux provisions sur actifs et aux provisions pour risques et charges, (936) K€ au 1^{er} semestre 2013 contre 6 691 K€ au 1^{er} semestre juin 2012 ;
- l'augmentation de 3 080 K€ du résultat de cession d'immeubles de placement (7 236,0) K€ au 1^{er} semestre 2013 contre 4 156 K€ au 1^{er} semestre 2012) ;
- la réduction des coûts de structure nets de 25,0 % (1 632) K€ au 1^{er} semestre 2013 contre (2 175) K€ au 1^{er} semestre 2012).

3. RÉSULTAT NET

Coût de l'endettement net

La baisse de la dette brute passant de 517 985 K€ au 30 juin 2012 à 503 557 K€ au 30 juin 2013 et la baisse de l'Euribor 1 mois, entre le 1^{er} juillet 2012 et le 30 juin 2013, ont contribué à une réduction de 5,6 % du coût de l'endettement net, passant de 9 985 K€ au 30 juin 2012 à 9 426 K€ au 30 juin 2013.

Table 10. Coût de l'endettement net consolidé du groupe SIIC de Paris

(en milliers d'euros)	1 ^{er} semestre 2013	1 ^{er} semestre 2012
Produits financiers	4	7
Intérêts et produits assimilés (dont produits de trésorerie)	4	7
Charges financières	(9 430)	(9 992)
Intérêts et charges assimilées	(9 430)	(9 909)
Impôts, commissions, courtages sur cessions de titres		(83)
Coût de l'endettement net	(9 426)	(9 985)

Résultat net consolidé

Au 1^{er} semestre 2013, le résultat net s'établit à 20 826 K€ contre 22 435 K€ au 1^{er} semestre 2012, soit une baisse de 7,2 %. Cette baisse s'explique principalement par la prise en compte de dotations nettes aux provisions sur actifs et aux provisions pour risques et charges.

4. CASH-FLOW DE L'EXERCICE

Cash-flow récurrent

Le cash-flow récurrent consolidé est en hausse de 5,8 %, entre le 1^{er} semestre 2012 et le 1^{er} semestre 2013, compte tenu d'un contexte opérationnel positif, de la baisse de 25,0 % des coûts de structure et de la réduction du coût de l'endettement net de 5,6 %.

Table 11. Évolution du cash-flow récurrent

(en milliers d'euros)	1 ^{er} semestre 2013	1 ^{er} semestre 2012
Résultat opérationnel net	30 369	33 484
Amortissements et provisions	9 641	1 985
Autres éléments non récurrents	(659)	112
Résultat de cession	[7 236]	[4 156]
Coût de l'endettement net	[9 426]	[9 985]
Cash-flow récurrent	22 689	21 440
Nombre d'actions	43 096 988	43 096 988
Cash-flow récurrent par action	0,53	0,50

Cash-flow total

Le cash-flow total est en augmentation de 50,7 % entre le 1^{er} semestre 2012 et le 1^{er} semestre 2013, compte tenu des cessions intervenues au 1^{er} semestre 2013 et d'un cash-flow récurrent en hausse au 1^{er} semestre 2013.

Table 12. Évolution du cash-flow total

(en milliers d'euros)	1 ^{er} semestre 2013	1 ^{er} semestre 2012
Résultat opérationnel net	30 369	33 484
VNC des actifs cédés	14 690	4 453
Amortissements et provisions	9 641	1 985
Coût de l'endettement net	[9 426]	[9 985]
Produits nets de cession de titres non consolidés	36	128
Cash-flow total	45 310	30 065
Nombre d'actions	43 096 988	43 096 988
Cash-flow total par action	1,05	0,70

ANALYSE DES RÉSULTATS ET DE LA STRUCTURE FINANCIÈRE

RÉSULTATS CONSOLIDÉS

Table 13. Analyse du tableau des flux de trésorerie

<i>(en milliers d'euros)</i>	1^{er} semestre 2013	1^{er} semestre 2012
I. Flux de trésorerie des activités opérationnelles		
Résultat net avant impôt et avant intérêts nets	30 405	33 529
Dotation nette aux amortissements et provisions sur actifs immobilisés	9 327	4 935
Dotation nette aux provisions pour risques et charges	(105)	(3 296)
Plus-values de cessions	(7 236)	(4 156)
Marge brute d'autofinancement	32 391	31 012
Incidence de la variation du BFR	3 623	2 347
Impôts – remboursement (paiement)	(153)	52
Total des flux de trésorerie opérationnels	35 861	33 411
II. Flux de trésorerie des activités d'investissement		
Acquisitions et travaux – immeubles de placement	(16 429)	(9 701)
Acquisitions d'immobilisations d'exploitation	(98)	(96)
Cessions d'immeubles de placement	21 586	8 609
Flux net affecté aux opérations sur actions propres	93	(52)
Total des flux de trésorerie d'investissement	5 152	(1 240)
III. Flux de trésorerie des activités de financement		
Frais de fusion SIIC de Paris 8 ^e		(457)
Souscription d'emprunts et de dettes financières		37 648
Remboursement d'emprunts et de dettes financières	(8 405)	(26 970)
Intérêts versés nets	(9 531)	(10 111)
Dividendes distribués		(4 254)
Total des flux de trésorerie de financement	(17 936)	(4 144)
Variation de trésorerie	23 077	28 027
Trésorerie à l'ouverture	46 337	15 353
Trésorerie à la clôture	69 414	43 380
Variation de trésorerie	23 077	28 027

Flux de trésorerie

Les flux de trésorerie des activités opérationnelles sont en augmentation de 7,3 % compte tenu de l'augmentation de la marge brute d'autofinancement de 4,5 % et de l'évolution positive du besoin en fonds de roulement.

Les flux de trésorerie des activités d'investissement, qui totalisent 5 152 K€, concernent principalement les cessions d'immeubles de placement, décrites au chapitre 03 § I.2. « Acquisitions et cessions », pour 21 586 K€ et les travaux de rénovation des immeubles de placement, décrits au chapitre 03 § I.3. « Investissements », pour (16 429) K€.

Les flux de trésorerie de financement totalisent (17 936) K€ soit :

- (8 405) K€ de remboursement d'emprunts dont : (6 906) K€ concernant le prêt du pool bancaire Bankia et (1 850) K€ en mai 2013 concernant le prêt Banque Palatine ;
- (9 531) K€ de remboursement d'intérêts dont notamment : (2 390) K€ d'intérêts versés concernant le prêt pool bancaire Bankia, (586) K€ concernant le prêt Banque Palatine et (6 531) K€ d'intérêts versés concernant le Swap de taux.

La variation de trésorerie au 1^{er} semestre 2013 est de 23 077 K€, augmentant la trésorerie de SIIC de Paris à fin juin 2013 à 69 414 K€. Il est à noter que SIIC de Paris a servi, au titre de l'exercice 2012, un dividende complémentaire de 30 599 K€ le 16 juillet 2013.

II. ENDETTEMENT

04

1. STRUCTURE DE LA DETTE CONSOLIDÉE

Les emprunts et dettes financières s'élèvent à 503 557 K€ au 30 juin 2013 contre 511 962 K€ au 31 décembre 2012, suite aux remboursements d'emprunts intervenus au cours du 1^{er} semestre 2013 pour un total de (8 405) K€.

Le montant de 503 557 K€ (hors intérêts courus de 89 K€) est constitué des dettes suivantes :

- le 27 avril 2007, SIIC de Paris a contracté auprès d'un pool bancaire de seize établissements, dont le chef de file est Bankia (ex-Caja Madrid), un prêt de 545 000 K€ visant à consolider l'intégralité de son endettement pour une durée de dix ans.

Ce prêt porte intérêt au taux Euribor 1 mois augmenté d'une marge fixe de 75 points de base. Au 1^{er} semestre 2013, ce prêt a été amorti pour un montant de 6 906 K€

au cours de l'exercice selon le plan d'amortissement, et l'encours au 30 juin 2013 s'élève à 471 174 K€. Il convient de retrancher à ce montant les frais d'émission d'emprunt pour 2 498 K€ ;

- un prêt de 37 000 K€ a été consenti par la banque Palatine à SIIC de Paris 8^e en mai 2012 puis transféré à SIIC de Paris lors de la fusion.

Cet emprunt porte intérêt au taux Euribor 3 mois augmenté de 275 points de base et a pour échéance finale le 5 janvier 2017.

L'emprunt a été remboursé à hauteur de 1 850 K€ au cours du 1^{er} semestre 2013 selon le plan d'amortissement, et l'encours s'élève au 30 juin 2013 à 35 150 K€. Il convient de retrancher à ce montant les frais d'émission d'emprunt pour 269 K€.

Les caractéristiques des emprunts consolidés auprès des établissements de crédit de SIIC de Paris, au 30 juin 2013, sont les suivantes :

Table 14. Détail de l'endettement du groupe SIIC de Paris

(en milliers d'euros) Prêt/Crédit	Date de début	Date de fin	Intérêts 1 ^{er} semestre 2013	Dette au 30/06/2013	% de la dette totale	Taux d'intérêt
Prêt Pool Bancaire Bankia (ex-Caja Madrid)	27/04/2007	24/04/2017	2 077	471 174	93,1 %	Euribor 1M + 0,75 %
Prêt Banque Palatine	30/05/2012	05/01/2017	544	35 150	6,9 %	Euribor 3M + 2,75 %
Total				506 324	100 %	

L'écart entre le montant de 506 324 K€ présenté dans ce tableau et le montant de 503 557 K€ (hors intérêts courus de 89 K€), indiqué ci-dessus, résulte de l'incorporation des frais d'émission d'emprunt pour un montant de 2 767 K€.

Un tableau des échéances des créances et des dettes sur les établissements de crédit est présenté en note 10 « Emprunts et dettes financières » des annexes aux comptes consolidés. Il convient de se reporter au chapitre 06 § II. « Notes et annexes aux comptes consolidés ».

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

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

Au 30 juin 2013, la juste valeur des contrats d'échange de taux d'intérêt s'élève à (13 724 K€) et 2 K€ pour le contrat de garantie de taux plafond à palier. L'efficacité des relations de couverture a été évaluée à 100 % par un cabinet indépendant.

2. RATIO D'ENDETTEMENT NET BANCAIRE

Le ratio d'endettement net bancaire (hors droits) est en baisse, au 30 juin 2013, à 29,3 % contre 31,8 %, au 31 décembre 2012. En effet, la dette nette est en baisse de 6,8 % entre la fin de l'exercice 2012 et la fin du 1^{er} semestre 2013 et ce, compte tenu de l'augmentation de la trésorerie de 49,8 %. Il est à noter que SIIC de Paris a versé, le 16 juillet 2013, un dividende complémentaire de 30 599 K€, au titre de l'exercice 2012.

À la fin du 1^{er} semestre 2013, la maturité moyenne de la dette consolidée du Groupe est de 3,7 années contre 4,1 années à fin 2012. Le taux moyen de refinancement du groupe SIIC de Paris est stable à 4,2 %.

ANALYSE DES RÉSULTATS ET DE LA STRUCTURE FINANCIÈRE

ENDETTEMENT

Table 15. Ratio d'endettement net bancaire (hors droits et droits inclus) de SIIC de Paris

(en milliers d'euros)	30/06/2013	31/12/2012
Crédit syndiqué long terme	468 676	475 269
Autres emprunts long terme	34 881	36 693
Dette brute bancaire	503 557	511 962
Trésorerie	69 414	46 337
Dette nette bancaire	434 143	465 625
Valorisation droits inclus des actifs	1 554 837	1 543 058
Ratio d'endettement net bancaire (droits inclus)	27,92 %	30,18 %
Valorisation hors droits des actifs	1 482 305	1 463 135
Ratio d'endettement net bancaire (hors droits)	29,29 %	31,82 %
Maturité moyenne (années)	3,7	4,1
Taux de refinancement	4,19 %	4,18 %

3. RATIO LOAN-TO-VALUE⁽¹⁾

Au 30 juin 2013, le ratio *Loan-to-Value* est en légère baisse à 31,4 % contre 31,8 % au 31 décembre 2012 principalement du fait de la progression de la valorisation hors droits du patrimoine.

Table 16. Ratio Loan-to-Value de SIIC de Paris

(en milliers d'euros)	30/06/2013	31/12/2012
Crédit syndiqué long terme	468 676	475 269
Autres emprunts long terme	34 881	36 693
Dividendes à payer	30 599	
Dette brute	534 156	511 962
Trésorerie	69 414	46 337
Dette nette	464 742	465 625
Valorisation droits inclus des actifs	1 554 837	1 543 058
Ratio Loan-to-Value (droits inclus)	29,89 %	30,18 %
Valorisation hors droits des actifs	1 482 305	1 463 135
Ratio Loan-to-Value (hors droits)	31,35 %	31,82 %

(1) Ratio *Loan-to-Value* = *Dette nette*/*Valorisation droits inclus ou hors droits des actifs*.

III. ACTIF NET RÉÉVALUÉ

04

1. ACTIF NET RÉÉVALUÉ

Le groupe SIIC de Paris établit un actif net réévalué (ANR) basé sur les valeurs des expertises externes de son patrimoine. Les valeurs d'expertise des actifs sont établies par CB Richard Ellis Valuation par application de la méthode *Hard Core Capitalization* pour les immeubles de placement et par application de la méthode DCF pour les immeubles en développement.

L'actif net réévalué de liquidation (hors droits) au 30 juin 2013 est en hausse de 1,6 % et s'établit à 999 930 K€ contre 984 609 K€ au 31 décembre 2012. Cette hausse s'explique

notamment par l'augmentation de 7,5 % de la plus-value potentielle sur le patrimoine.

Compte tenu d'un nombre d'actions stable au cours du semestre, l'ANR par action suit une hausse comparable de 7,5 %, pour s'établir à 23,20 € par action. Pour rappel, le cours de clôture de l'action SIIC de Paris s'établit à 16,84 € par action au 30 juin 2013. Il en résulte un potentiel d'appréciation de la valeur de l'action de l'ordre de 37,8 %.

Table 17. Groupe SIIC de Paris – Actif net réévalué

<i>(en milliers d'euros sauf données par action)</i>	ANR de liquidation		ANR de reconstitution	
	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2013	31/12/2012
Capitaux propres – part attribuable aux actionnaires de la société mère	722 560	726 492	722 560	726 492
Capital social	68 955	68 955	68 955	68 955
Primes	424 163	424 163	424 163	424 163
Réserves	208 616	187 031	208 616	187 031
Résultat de la période	20 826	46 343	20 826	46 343
Plus-value sur patrimoine – part attribuable aux actionnaires de la société mère	277 018	257 758	349 550	337 681
Valeur de reconstitution / de liquidation	1 482 305	1 463 135	1 554 837	1 543 058
Valeur nette comptable consolidée	(1 205 287)	(1 205 377)	(1 205 287)	(1 205 377)
Actions propres (net d'impôt)	352	359	352	359
Valeur des titres	352	359	352	359
Actif net réévalué	999 930	984 609	1 072 462	1 064 532
Actif net réévalué (en €/action)	23,20	22,85	24,88	24,70



73 rue d'Anjou

05 *Facteurs de risque*

I. Risques financiers	27
II. Faits exceptionnels et litiges.....	27
III. Revue des risques	27



Une description détaillée des risques est disponible en Partie 2 « Informations juridiques et financières » au paragraphe 1.4. « Facteurs de risque », soit en pages 50 à 59, du document de référence déposé le 15 avril 2013 auprès de l'Autorité des marchés financiers sous le numéro D.13-0356.

I. RISQUES FINANCIERS

Les deux principaux covenants liés aux emprunts détaillés au chapitre 04 § II.1. « Structure de la dette consolidée » 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 2013.

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.

II. FAITS EXCEPTIONNELS ET LITIGES

Les évolutions relatives aux faits exceptionnels et litiges sont décrites au chapitre 06 § II. « Notes et annexes aux comptes consolidés » notamment en section 2.4.D « Litiges en cours » du présent rapport.

III. REVUE DES RISQUES

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

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. La Société considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés ci-dessus.



22 rue Guynemer

06 *Comptes consolidés*

I. Comptes consolidés du groupe	
SIIC de Paris	30
II. Notes et annexes aux comptes consolidés	35
III. Rapport des Commissaires aux comptes	
sur l'information financière semestrielle	55





I. COMPTES CONSOLIDÉS DU GROUPE SIIC DE PARIS

1. BILAN CONSOLIDÉ

Bilan consolidé – actif

(en milliers d'euros)	Note	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
Actifs non courants		1 206 380	1 203 586	1 200 018
Immobilisations incorporelles		370	462	636
Immobilisations d'exploitation incorporelles	5	354	462	592
Immobilisations en cours	5	16		44
Immobilisations corporelles		1 206 008	1 203 110	1 199 359
Immeubles de placement	1 & 4	1 030 237	1 046 065	1 057 818
Immeubles en développement	2 & 4	175 050	156 338	140 943
Immobilisations d'exploitation corporelles	5	721	707	598
Autres actifs non courants		2	14	23
Instruments de taux d'intérêt		2	14	23
Actifs courants		110 656	94 551	83 505
Immeubles destinés à la vente	3 & 4		2 974	
Créances clients	7	34 706	40 501	32 635
Autres créances à moins d'un an	8	6 536	4 739	7 463
Autres actifs financiers à moins d'un an				27
Trésorerie et équivalents de trésorerie	9	69 414	46 337	43 380
Total actif		1 317 036	1 298 137	1 283 523

Bilan consolidé – passif

<i>(en milliers d'euros)</i>	Note	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
Capitaux propres		722 560	726 492	702 376
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère		722 560	726 492	702 376
Capital		68 955	68 955	68 955
Primes liées au capital		424 163	424 163	424 145
Réserves		222 664	206 920	212 950
Réserves de couverture des flux de trésorerie		(13 738)	(19 486)	(25 659)
Actions propres		(310)	(403)	(450)
Résultat attribuable aux actionnaires de la société mère		20 826	46 343	22 435
Intérêts ne conférant pas le contrôle				
Réserves				
Résultat attribuable aux intérêts ne conférant pas le contrôle				
Passifs non courants		495 130	510 068	521 884
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	10	489 129	497 534	503 557
Instruments de taux d'intérêt à plus d'un an	6		6 325	11 895
Provisions pour engagement retraite		90	41	38
Impôt différé passif	11			6
Dépôts de garantie à plus d'un an	12	5 911	6 168	6 388
Passifs courants		99 346	61 577	59 263
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	10	14 517	14 521	14 540
Instruments de taux d'intérêt à moins d'un an	6	13 724	13 159	13 770
Provisions à court terme	13	1 429	1 582	1 009
Dépôts de garantie à moins d'un an	12	4 208	3 838	435
Dettes d'impôt exigible				2 770
Dettes fournisseurs et autres dettes	14	34 869	28 477	26 739
Dettes auprès des actionnaires (1)		30 599		
Total passif		1 317 036	1 298 137	1 283 523

(1) Au 30 juin 2013, les dettes auprès des actionnaires correspondent exclusivement au dividende de 0,71 € par action, soit 30 599 K€ votés par l'Assemblée générale du 29 mai 2013 et mis en paiement le 16 juillet 2013.

2. COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

(en milliers d'euros)	Note	1 ^{er} semestre 2013	1 ^{er} semestre 2012
Revenus locatifs nets	16	33 913	33 409
Revenus locatifs		36 677	36 326
Charges locatives non récupérées		(2 843)	(2 692)
Autres produits/ (charges) nets		98	(205)
Frais de gestion		(19)	(20)
Coûts de structure nets	17	(1 632)	(2 175)
Charges de personnel		(797)	(843)
Autres charges de structure		(656)	(1 062)
Dotation nette aux amortissements et provisions des biens d'exploitation		(179)	(270)
Autres		(9 148)	(1 906)
Dotations aux amortissements des immeubles de placement		(8 059)	(8 037)
(Dotations)/Reprises nettes aux provisions pour risques et charges		153	3 319
(Dotations)/Reprises nettes aux provisions sur actifs		(1 089)	3 372
Autres produits et charges	18	(153)	(560)
Résultat de cessions des immeubles de placement		7 236	4 156
Revenus des cessions d'immeubles de placement		21 926	8 609
Valeur comptable des immeubles de placement cédés		(14 690)	(4 453)
Résultat opérationnel net		30 369	33 484
Coût de l'endettement net	19	(9 426)	(9 985)
dont produits financiers		4	7
dont charges financières		(9 430)	(9 992)
Produits nets sur cessions de titres non consolidés		36	128
Résultat courant avant impôt		20 979	23 627
Impôt	11	(153)	(1 192)
Résultat net		20 826	22 435
<i>dont part attribuable aux actionnaires de la société mère</i>		20 826	22 435
<i>dont part attribuable aux intérêts ne conférant pas le contrôle</i>			
Résultat net (part attribuable aux actionnaires de la société mère) par action (en €)		0,48	0,53
Résultat net (part attribuable aux actionnaires de la société mère) dilué par action (en €)		0,48	0,53

3. ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL

(en milliers d'euros)	1 ^{er} semestre 2013	1 ^{er} semestre 2012
Résultat de l'exercice	20 826	22 435
Autres éléments du résultat global		
Couverture de flux de trésorerie	5 748	1 305
Mouvements de la période comptabilisés en capitaux propres	5 748	1 465
Ajustement de reclassement relatifs aux montants inclus dans le résultat		(160)
Impôt sur les éléments reconnus directement en capitaux propres		
Résultat net global reconnu en capitaux propres	5 748	1 305
Résultat global pour la période	26 574	23 740
Résultat global total pour la période attribuable		
Aux actionnaires de la société mère	26 574	23 740
Aux intérêts ne conférant pas le contrôle		

4. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en milliers d'euros)	Capital	Primes liées au capital	Réserves	Actifs financiers disponibles à la vente	Couverte 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 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)
Résultat global pour la période			22 435		1 305		23 740		23 740
Titres d'autocontrôle					(52)		(52)		(52)
Fusion SIIC de Paris / SIIC de Paris 8 ^e	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
Distribution de dividendes				(6 029)			(6 029)		(6 029)
Résultat global pour la période			23 908		6 173		30 081		30 081
Titres d'autocontrôle					47		47		47
Fusion SIIC de Paris / SIIC de Paris 8 ^e		18	(1)				17		17
Au 31 décembre 2012	68 955	424 163	253 263		(19 486)	(403)	726 492		726 492
Distribution de dividendes				(30 599)			(30 599)		(30 599)
Résultat global pour la période			20 826		5 748		26 574		26 574
Titres d'autocontrôle					93		93		93
Au 30 juin 2013	68 955	424 163	243 490		(13 738)	(310)	722 560		722 560

5. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

(en milliers d'euros)	1 ^{er} semestre 2013	1 ^{er} semestre 2012
I. Flux de trésorerie des activités opérationnelles		
Résultat net avant impôt et avant intérêts nets	30 405	33 529
Dotation nette aux amortissements et provisions sur actifs immobilisés	9 327	4 935
Dotation nette aux provisions pour risques et charges	(105)	(3 296)
Plus-values de cessions	(7 236)	(4 156)
Marge brute d'autofinancement	32 391	31 012
Incidence de la variation du BFR	3 623	2 347
Impôts – remboursement (paiement)	(153)	52
Total des flux de trésorerie opérationnels	35 861	33 411
II. Flux de trésorerie des activités d'investissement		
Acquisitions et travaux – immeubles de placement	(16 429)	(9 701)
Acquisitions d'immobilisations d'exploitation	(98)	(96)
Cessions d'immeubles de placement	21 586	8 609
Flux net affecté aux opérations sur actions propres	93	(52)
Total des flux de trésorerie d'investissement	5 152	(1 240)
III. Flux de trésorerie des activités de financement		
Frais de fusion SIIC de Paris 8 ^e		(457)
Souscription d'emprunts et de dettes financières		37 648
Remboursement d'emprunts et de dettes financières	(8 405)	(26 970)
Intérêts versés nets	(9 531)	(10 111)
Dividendes distribués		(4 254)
Total des flux de trésorerie de financement	(17 936)	(4 144)
Variation de trésorerie	23 077	28 027
Trésorerie à l'ouverture	46 337	15 353
Trésorerie à la clôture	69 414	43 380
Variation de trésorerie	23 077	28 027

II. NOTES ET ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

Cette annexe comporte les éléments d'informations complémentaires aux comptes consolidés pour la période allant du 1^{er} janvier au 30 juin 2013, établis en conformité avec la norme IAS 34 « Information intermédiaire ». Cette annexe fait partie intégrante des comptes arrêtés par le Conseil d'administration du 17 juillet 2013.

1. INFORMATIONS SUR LA SOCIÉTÉ CONSOLIDANTE

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

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

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

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

SIIC de Paris a notamment signé, au cours du 1^{er} semestre 2013, deux baux avec effet au 1^{er} juillet et au 1^{er} septembre 2013 portant sur un total de 2 989 m² de surface de bureaux.

Distribution de dividendes

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

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

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

2. ÉVÉNEMENTS MARQUANTS DE LA PÉRIODE

Cessions de la période

SIIC de Paris a procédé, au cours du 1^{er} semestre 2013, aux opérations suivantes :

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

Commercialisations

Dans un environnement de marché incertain, le Groupe poursuit ses efforts de commercialisation afin de réduire le taux de vacance de ses surfaces de bureaux.

Au cours du 1^{er} semestre 2013, SIIC de Paris a commercialisé 342 m² de bureaux au 52, avenue des Champs-Pierreux. Il est à noter que SIIC de Paris a également commercialisé 407 m² de surface vacante au 4-10, avenue de la Grande-Armée, permettant de céder l'actif dans de bonnes conditions.

Opérations de restructuration des immeubles

L'opération de restructuration, débutée en 2011, de l'immeuble situé au 163, boulevard Malesherbes se poursuit suite à la fin des travaux de curage et de désamiantage intervenue fin 2012.

Par ailleurs, la 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. L'avancement technique de cette opération de restructuration ressort à près de 90 % au 30 juin 2013.

Travaux de rénovation des immeubles

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

Le Groupe poursuit, par ailleurs, les travaux de rénovation engagés en 2012 sur l'immeuble sis au 36, rue de Liège dans le huitième arrondissement de Paris.

3. PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

3.A. Périmètre et méthode de consolidation

3.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 2013.

3.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.

3.B. Principes et méthodes comptables

3.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 2013 en conformité avec le référentiel IFRS tel que publié par l'IASB et approuvé par l'Union européenne au 30 juin 2013.

3.B.2. Évolution des principes comptables depuis le 1^{er} janvier 2013

Les principes et méthodes comptables appliqués pour les comptes établis au 30 juin 2013 sont sans changement, sous réserve de l'effet des nouveaux textes ou amendements d'application obligatoire pour le Groupe à compter du 1^{er} janvier 2013.

Les nouvelles normes, amendements de normes existantes et interprétations d'application obligatoire dans les comptes au 30 juin 2013 sont les suivants :

■ textes adoptés par l'Union européenne

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

Les nouvelles normes, amendements de normes existantes et interprétations publiés potentiellement applicables par le groupe SIIC de Paris dans les comptes au 30 juin 2013 et non adoptés par anticipation sont les suivants :

■ textes adoptés par l'Union européenne

- IFRS 12 – Informations à fournir sur les participations dans les autres entités ;
- *Transition guidance* – amendements à IFRS 10, IFRS 11 et IFRS 12 ;
- IAS 28 – Participations dans les entreprises associées et dans les coentreprises ;
- IAS 32 – Amendement compensation des actifs et des passifs financiers.

■ textes non encore adoptés par l'Union européenne

- IFRS 9 – Instruments financiers ;
- Sociétés d'investissements – amendements à IFRS 10, IFRS 12 et IAS 27 ;
- IFRIC 21 – Droits et taxes ;
- Amendements à IAS 36 – Informations à fournir.

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.

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

Regroupements d'entreprises

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

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

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

Transactions avec les intérêts ne conférant pas le contrôle

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

- les acquisitions et cessions de titres en situation de contrôle sont assimilées à des transactions entre deux catégories d'ayants droit aux capitaux propres consolidés ; les changements de pourcentage de détention modifient uniquement la structure des capitaux propres ;

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

3.B.4. Immeubles de placement

La norme IAS 40 définit un immeuble de placement comme étant un bien immobilier détenu pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital. Le patrimoine de SIIC de Paris est constitué dans son intégralité d'immeubles de placement ou destinés à l'être pour les immeubles en développement.

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

Dans le cadre de la première application des normes IFRS, SIIC de Paris a choisi de retenir comme valeur nette comptable au 1^{er} janvier 2004 de la quasi-totalité de ses immeubles de placement, la « juste valeur » desdits immeubles à cette même date.

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

	Durée d'amortissement
Gros œuvre	50 ans à 90 ans selon la nature de l'immeuble
Façades & couverture	35 ans
Installations techniques	25 ans
Ravalement	15 ans
Agencements	9 ans

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

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

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

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

3.B.5. Immeubles en développement

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

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

- les honoraires (honoraires juridiques, honoraires d'études...) ;
- les coûts de démolition (le cas échéant) ;
- les coûts de construction ;
- les frais financiers selon les dispositions de la norme IAS 23 (cf. 3.B.19. « Coûts d'emprunt ou des dettes portant intérêts »).

3.B.6. Immobilisations d'exploitation

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

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

3.B.7. Instruments financiers

Classification et évaluation des actifs et passifs financiers

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

Ainsi, quatre catégories d'actifs financiers sont définies :

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

Les valeurs mobilières de placement détenues à court terme par SIIC de Paris sont classées dans la catégorie des actifs financiers de transaction et valorisés à leur valeur de marché à la date d'établissement des comptes consolidés (Niveau 1).

Deux catégories de passifs financiers sont répertoriées :

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

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

Évaluation et comptabilisation des instruments dérivés

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

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

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

3.B.8. Actifs destinés à la vente

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

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

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

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

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

3.B.9. Opérations de location

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

Traitement des paliers et des franchises de loyers

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

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.

3.B.10. Créances clients et autres créances

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

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

3.B.11. Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

3.B.12. Capitaux propres

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

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

3.B.13. Avantages au personnel

Impact de l'entrée en vigueur de la norme IAS 19 révisée

La norme « IAS 19 – Avantages du personnel » a fait l'objet d'amendements publiés en juin 2011, adoptés par l'Union européenne le 5 juin 2012. Ces amendements sont applicables de manière obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2013 de manière rétrospective.

Les principales évolutions de la norme IAS 19 révisée sont :

- une seule méthode de comptabilisation (suppression de la méthode du corridor et de la constatation en résultat) : tous les écarts actuariels passent en « Autres éléments du résultat global » ;
- les écarts actuariels et des coûts des services passés sont intégralement et immédiatement reconnus au passif du bilan à la clôture de chaque exercice ;
- les écarts actuariels sont constatés en « Autres éléments du résultat global » pour leur montant net d'impôt ; ils ne sont pas recyclables dans le compte de résultat ;
- le coût des services passés est constaté en résultat sur la période ;
- le calcul du rendement attendu des actifs financiers de couverture est évalué selon le taux d'actualisation utilisé pour valoriser les engagements de retraite (et non plus selon le taux de rendement des actifs attendu sur le marché) ;
- les effets des changements de régimes de retraite et les écarts actuariels autres que ceux se rapportant aux avantages postérieurs à l'emploi sont intégralement comptabilisés dans le compte de résultat de la période au cours de laquelle ils interviennent.

Antérieurement, le groupe SIIC de Paris comptabilisait l'intégralité des produits et des charges relatives aux avantages au personnel, en résultat, y compris les éventuels écarts actuariels liés aux avantages postérieurs à l'emploi.

Après analyse, eu égard à l'absence de coûts des services passés et au caractère non significatif des écarts actuariels au 31 décembre 2012, aucune modification n'a été apportée à la présentation des comptes publiés au 31 décembre 2012.

De plus, compte tenu de l'absence d'évolution significative des différentes hypothèses actuarielles entre le 31 décembre 2012 et le 30 juin 2013, il n'a pas été calculé d'écart actuariels sur la période du 1^{er} semestre 2013.

Typologie d'avantages et méthodes de calcul

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

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

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

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

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

Avantages à court terme

L'entreprise comptabilise une charge lorsqu'elle a utilisé les services rendus par les membres du personnel en contrepartie des avantages qui leur ont été consentis. Ils sont donc enregistrés en charge au compte de résultat sur la période d'acquisition de ces droits.

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 19R.

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

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

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

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

Dans ce second cas, conformément à la législation en vigueur au 30 juin 2013, une majoration pour contribution de l'employeur équivalente à 50 % de l'indemnité de mise à la retraite est appliquée.

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

Âge de départ : 67 ans – Turnover faible – Revalorisation des salaires : Profil 2,5 % – Table de mortalité : INSEE 2012 – Taux d'actualisation : 2,79 % (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.

3.B.14. Fiscalité – Impôts différés

Régime fiscal pour les Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées

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.

Prélèvement sur les distributions de dividendes

Pour toutes les distributions mises en paiement depuis le 1^{er} juillet 2007, les SIIC sont, sous réserve de certaines exceptions, redevables d'un prélèvement égal à 20 % du montant des sommes issues des produits SIIC exonérés et distribuées à tout actionnaire autre qu'une personne physique qui détient 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 redéposable légal du prélèvement de 20 % est la SIIC et non pas l'actionnaire ou les actionnaires concernés.

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

En revanche, la société SIIC de Paris n'étant pas soumise à l'impôt sur les sociétés, sa filiale SIIC de Paris 8^e n'était pas autorisée à lui verser un dividende en franchise du prélèvement de 20 %. À l'issue de l'intégration par modification statutaire chez SIIC de Paris 8^e de la notion « d'actionnaire à prélèvement », la charge du prélèvement de 20 % a été assumée par SIIC de Paris.

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.

Contribution Économique Territoriale

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

3.B.15. Provisions et passifs éventuels

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

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

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

3.B.16. Revenus locatifs nets

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

Les revenus locatifs nets comprennent :

■ les revenus locatifs :

- loyers bruts desquels est déduit l'impact de l'étalement sur la durée du bail des paliers, franchises et autres avantages octroyés contractuellement par le bailleur au preneur, ainsi que l'impact des charges du foncier telles que les redevances de baux emphytéotiques,
- indemnités de résiliation perçues des locataires lorsque ces derniers résilient le bail avant son échéance contractuelle ;

■ les charges locatives non récupérées :

- charges non récupérables auprès du locataire, à la charge du bailleur par nature, ainsi que charges supportées par le propriétaire du fait de leur plafonnement ou de la vacance des surfaces locatives,
- charges refacturables non encore récupérées du locataire ;

■ les autres produits nets :

- charges sur créances douteuses : une créance est considérée comme douteuse en cas d'impayé de plus de trois mois. Les loyers classés en douteux sont provisionnés à 100 % de leur montant hors taxes,
- autres produits et charges afférents aux immeubles de placement qui regroupent les revenus et les charges comptabilisés au titre des droits d'entrée perçus et des indemnités d'éviction versées à l'exception de celles qui sont incorporées dans le coût des actifs ;

■ les frais de gestion regroupent toutes les autres charges afférentes à l'activité locative : les honoraires des Administrateurs de bien ainsi que les honoraires de commercialisation à l'exception de ceux qui sont incorporés dans le coût des actifs.

3.B.17. Coûts de structure nets et autres produits et charges

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

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

- les dotations aux amortissements calculées selon la méthode des composants telle qu'autorisée par IAS 40 et prévue par IAS 16 ;
- la dotation nette aux provisions pour risques et charges ainsi que la dotation nette aux provisions sur actifs (cf. § B.18).

3.B.18. Dépréciation d'actifs

Conformément à IAS 36, une dépréciation est comptabilisée dès lors que la valeur comptable d'un actif est supérieure à sa valeur recouvrable.

Principe

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

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

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

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

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

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

Définition des méthodes

Méthode par capitalisation du revenu net (Hardcore Capitalization)

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

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

Cette méthode consiste à actualiser les flux financiers futurs générés par l'actif, y compris la revente supposée au terme d'une durée de détention définie. Ces flux financiers

correspondent à l'ensemble des flux financiers générés par l'actif, diminués des dépenses non refacturables liées à cet actif.

3.B.19. Coût d'emprunt ou des dettes portant intérêts

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

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

3.B.20. Résultat de cession des immeubles de placement

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

3.B.21. Actualisation des créances et des dettes

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

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

3.B.22. Information par segment opérationnel et zone 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.

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

3.B.23. Estimations et jugements comptables déterminants

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

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

Immeubles de placement et immeubles en développement

Le Groupe mène une analyse permanente et systématique des valeurs affectant les immeubles de placement (cf. paragraphes 3.B.4. et 3.B.8.). Celle-ci s'effectue notamment à partir de l'estimation de la juste valeur réalisée tous les six mois par un expert indépendant, mais également au travers des consultations et des avis de valeurs obtenus auprès des partenaires récurrents de la Société intervenant dans les domaines de la commercialisation, du conseil en cession ou en acquisition.

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

Instruments financiers

Les instruments financiers sont également revus et analysés mensuellement en fonction des éléments de marché fournis par les différents partenaires financiers. En outre, ils font l'objet d'une valorisation mensuelle réalisée par un expert indépendant.

4. NOTES SUR LES COMPTES

4.A. Capitaux propres

Au 30 juin 2013, SIIC de Paris détient 20 885 actions propres.

Aucune attribution gratuite d'actions n'a été consentie au cours du 1^{er} semestre 2013. Par ailleurs, toutes les options attribuées au cours des exercices antérieurs ont été levées.

Dans le cadre de l'opération de fusion absorption de SIIC de Paris 8^e par SIIC de Paris intervenue en 2012, SIIC de Paris a procédé à une augmentation de son capital d'un montant nominal de 850 972,80 € pour le porter de 68 104 208,00 € à 68 955 180,80 €, par la création de 531 858 actions nouvelles ordinaires directement attribuées aux actionnaires de la Société Absorbée à l'exception de SIIC de Paris.

Une prime de fusion a également été constatée lors de cette opération 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^e autres que SIIC de Paris et le montant nominal de l'augmentation de capital. Les frais liés à cette opération se sont élevés à 893 K€ et ont été imputés sur la prime de fusion.

4.B. Information relative aux parties liées (IAS 24)

Sont considérées comme parties liées au sens des préconisations de la norme IAS 24, les sociétés Société Foncière Lyonnaise, REALIA Patrimonio SLU et REALIA Business SA. Cette dernière détient 100 % de REALIA Patrimonio SLU qui détient elle-même 58,95 % de SIIC de Paris au 30 juin 2013. Société Foncière Lyonnaise détient quant à elle 29,63 % de SIIC de Paris au 30 juin 2013.

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

- convention de compte courant d'associés passée entre REALIA Patrimonio SLU et SIIC de Paris SA :

cette convention a été approuvée par le Conseil d'administration du 23 juillet 2007 et prévoit un taux de rémunération de EURIBOR 6 mois + 0,75 % l'an ; le solde de ce compte courant est nul au 30 juin 2013 ;

- contrat de prestation de services passé entre REALIA Business SA et SIIC de Paris SA :

cette convention, approuvée par le Conseil d'administration de SIIC de Paris du 11 avril 2008, prévoit la définition et la rémunération des prestations assumées pour le compte de SIIC de Paris par les collaborateurs de REALIA Business en matière immobilière, stratégique, financière et juridique ; au titre de cette convention, SIIC de Paris a versé à REALIA Business 242 K€ au titre du 1^{er} semestre 2013 ;

- convention de prêt passée entre REALIA Patrimonio SLU et SIIC de Paris SA :

cette convention, approuvée par le Conseil d'administration de SIIC de Paris du 17 décembre 2010, prévoit un taux de rémunération de EURIBOR 6 mois + 2 % l'an ;

- prestations de gestion d'immeuble effectuées pour le compte de SIIC de Paris SA par la société Locaparis, filiale à 100 % de la Société Foncière Lyonnaise :

au cours du 1^{er} semestre 2013, la société Locaparis a facturé des honoraires à SIIC de Paris SA pour un montant de 28 K€ hors taxes.

4.C. Effectifs

Au 30 juin 2013, le groupe SIIC de Paris compte 16 salariés dont deux collaborateurs sous contrat à durée déterminée.

4.D. Litiges en cours

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

SIIC de Paris conteste à l'ancien locataire de l'immeuble situé au 2, rue du Quatre-Septembre, la date de fin de bail et la demande de révision du loyer. SIIC de Paris a assigné le locataire pour obtenir paiement de la somme de 2 397 K€ au titre des loyers, taxes et charges dus pour la période du 1^{er} janvier 2010 au 30 septembre 2010. Le locataire a pour sa part fait une demande reconventionnelle aux termes de laquelle il demande à SIIC de Paris la révision de son loyer à la baisse à partir de novembre 2009 (sur le fondement de l'article L. 145-39 du Code de commerce) et le paiement de dommages et intérêts à hauteur de 88 K€ en raison du refus de SIIC de Paris de reprendre les locaux au 28 février 2010.

Aux termes du jugement rendu le 5 avril 2012, le tribunal a décidé que le congé du locataire avait pris effet au 31 mars 2010, mais que le locataire devait payer des indemnités d'occupation d'un montant égal au loyer jusqu'au 2 juillet 2010. Le locataire a interjeté appel de ce jugement.

Au mois de mars 2010, le locataire de l'immeuble situé 10-12, rue de Tilsitt avait notifié à SIIC de Paris une demande de révision fondée sur l'article L. 145-39 du Code de commerce. Le locataire avait ensuite abandonné cette procédure pour en entamer une seconde visant à contester, en vertu de l'article L. 112-1 alinéa 2 du Code monétaire et financier, la clause d'indexation dudit bail. Par jugement

du 8 septembre 2011, le tribunal avait rejeté les demandes du locataire et ordonné la réouverture des débats à l'audience de mise en état du 25 octobre 2011 afin que la Société établisse les décomptes des sommes dues par le locataire. Le locataire avait alors interjeté appel de ce jugement le 6 octobre 2011 et l'audience de plaidoirie avait été fixée au 19 mars 2013. Au cours du 1^{er} semestre 2013, SIIC de Paris et le locataire ont soldé ce litige en trouvant un accord dans le cadre de la renégociation du bail.

Ces litiges n'ont pas été provisionnés dans les comptes au 30 juin 2013.

5. NOTES EXPLICATIVES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

NOTE 1. IMMEUBLES DE PLACEMENT

Variation de la valeur brute des immeubles de placement

(en milliers d'euros)	Terrains	Constructions	Immobilisations en cours	Immeubles de placement
Au 31 décembre 2011	621 535	566 439	286	1 188 260
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)	
Au 30 juin 2012	621 535	568 648	640	1 190 823
Au 31 décembre 2012	613 480	563 953	1 228	1 178 661
Acquisitions – Travaux		376	2 553	2 929
Activation d'honoraires de commercialisation et participations aux travaux		245		245
Cessions d'immeubles – Mises au rebut	(48)			(48)
Transfert de poste à poste	[9 117]	[2 278]	[1 213]	[12 608]
Au 30 juin 2013	604 315	562 296	2 568	1 169 179

Variation des amortissements et dépréciations sur immeubles de placement

(en milliers d'euros)	Terrains	Constructions	Immobilisations en cours	Immeubles de placement
Au 31 décembre 2011	26 120	102 220		128 340
Dotations aux amortissements		8 037		8 037
Dépréciations	(2 130)	(1 242)		(3 372)
Au 30 juin 2012	23 990	109 015		133 005
Au 31 décembre 2012	19 672	112 924		132 596
Dotations aux amortissements		8 059		8 059
Dépréciations	(1 045)	313		(732)
Transfert de poste à poste		(981)		(981)
Au 30 juin 2013	18 627	120 315		138 942

COMPTES CONSOLIDÉS

NOTES ET ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

Variation de la valeur nette des immeubles de placement

(en milliers d'euros)	Terrains	Constructions	Immobilisations en cours	Immeubles de placement
Au 31 décembre 2011	595 415	464 219	286	1 059 920
Variation	2 130	(4 586)	354	(2 102)
Au 30 juin 2012	597 545	459 633	640	1 057 818
Au 31 décembre 2012	593 808	451 029	1 228	1 046 065
Variation	(11 857)	(17 652)	1 928	(27 581)
Au 30 juin 2013	585 688	441 981	2 568	1 030 237

NOTE 2. IMMEUBLES EN DÉVELOPPEMENT

Variation de la valeur brute des immeubles en développement

(en milliers d'euros)	Terrains	Immobilisations en cours	Immeubles en développement
Au 31 décembre 2011	69 481	68 495	137 976
Acquisitions – Travaux		2 856	2 856
Activation des frais financiers		111	111
Au 30 juin 2012	69 481	71 462	140 943
Au 31 décembre 2012	69 481	87 477	156 958
Acquisitions – Travaux		20 432	20 432
Activation des frais financiers		101	101
Au 30 juin 2013	69 481	108 010	177 491

Variation des dépréciations sur immeubles en développement

(en milliers d'euros)	Terrains	Immobilisations en cours	Immeubles en développement
Au 31 décembre 2011			
Au 30 juin 2012			
Au 31 décembre 2012		620	620
Dépréciation		1 821	1 821
Au 30 juin 2013		2 441	2 441

Variation de la valeur nette des immeubles en développement

(en milliers d'euros)	Terrains	Immobilisations en cours	Immeubles en développement
Au 31 décembre 2011	69 481	68 495	137 976
Variation		2 967	2 967
Au 30 juin 2012	69 481	71 462	140 943
Au 31 décembre 2012	69 481	86 857	156 338
Variation		18 712	18 712
Au 30 juin 2013	69 481	105 569	175 050

Au 30 juin 2013, le montant des coûts d'emprunt affectés au cours de l'exercice aux actifs qualifiés s'élève à 101 K€. Ces charges ont été activées avec un taux de capitalisation de 3,69 %. 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.

NOTE 3. IMMEUBLES DESTINÉS À LA VENTE

Variation de la valeur nette des immeubles destinés à la vente

<i>(en milliers d'euros)</i>	Terrains	Constructions	Immeubles destinés à la vente
Au 31 décembre 2011	1 916	2 537	4 453
Cessions d'immeubles – Mises au rebut	(1 916)	(2 537)	(4 453)
Au 30 juin 2012			
Au 31 décembre 2012	1 143	1 831	2 974
Acquisitions – Travaux		41	41
Cessions d'immeubles – Mises au rebut	(10 260)	(4 382)	(14 642)
Transfert de poste à poste	9 117	2 510	11 627
Au 30 juin 2013			

NOTE 4. JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES

<i>(en milliers d'euros)</i>	Juste Valeur hors droits	Valeur nette comptable
Au 31 décembre 2012	1 463 135	1 205 377
Au 30 juin 2013	1 482 305	1 205 287

Les justes valeurs des immeubles de placement, en développement, et destinés à la vente résultent des expertises effectuées par CB Richard Ellis au 30 juin 2013.

Au 31 décembre 2012, au terme du processus d'évaluation de la valeur d'utilité décrit au paragraphe B.18 « Dépréciation d'actifs », quatre actifs destinés à être conservés avaient fait l'objet de dépréciations. Les évolutions des valeurs d'utilité de ces immeubles ont donné globalement lieu à une dotation pour dépréciation de 1 089 K€ au cours du 1^{er} semestre 2013.

Cette dotation globale pour dépréciation se décompose en une reprise de provision pour 1 045 K€ au composant « Terrain », une dépréciation de 313 K€ au composant « Construction », ainsi qu'une dépréciation de 1 821 K€ des immobilisations en cours. Au 30 juin 2013, la dépréciation totale constatée dans les comptes consolidés s'élève à 33 576 K€, dont 31 135 K€ au titre des immeubles de placements et 2 241 K€ au titre des immeubles en développement.

Les amortissements et provisions pour dépréciation des immeubles de placement et immeubles en développement s'élèvent ainsi à 141 383 K€ au 30 juin 2013.

NOTE 5. IMMOBILISATIONS D'EXPLOITATION

Variation de la valeur brute des immobilisations d'exploitation

<i>(en milliers d'euros)</i>	Immobilisations incorporelles	Immobilisations incorporelles en cours	Immobilisations corporelles	Immobilisations d'exploitation
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
Au 31 décembre 2012	1 490		1 222	2 712
Acquisitions	28	16	57	101
Au 30 juin 2013	1 518	16	1 279	2 813

COMPTES CONSOLIDÉS

NOTES ET ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

Variation des amortissements des immobilisations d'exploitation

(en milliers d'euros)	Immobilisations incorporelles	Immobilisations incorporelles en cours	Immobilisations corporelles	Immobilisations d'exploitation
Au 31 décembre 2011	618		524	1 142
Dotations aux amortissements	228		42	270
Au 30 juin 2012	846		566	1 412
Au 31 décembre 2012	1 028		515	1 543
Dotations aux amortissements	136		43	179
Au 30 juin 2013	1 164		558	1 722

Variation de la valeur nette des immobilisations d'exploitation

(en milliers d'euros)	Immobilisations incorporelles	Immobilisations incorporelles en cours	Immobilisations corporelles	Immobilisations d'exploitation
Au 31 décembre 2011	820	3	619	1 442
Variation	(228)	41	(21)	(208)
Au 30 juin 2012	592	44	598	1 234
Au 31 décembre 2012	462		707	1 169
Variation	(238)	(28)	123	(143)
Au 30 juin 2013	354	16	721	1 091

Les immobilisations incorporelles en cours correspondent à des développements informatiques.

NOTE 6. INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

(en milliers d'euros)	Au 30 juin 2013		Au 31 décembre 2012	
	Actif	Passif	Actif	Passif
Contrat de garantie de taux plafond [caps]	2		14	
Contrats d'échange de taux d'intérêt – part à plus d'un an				6 325
Contrats d'échange de taux d'intérêt – part à moins d'un an		13 724		13 159
Juste valeur	2	13 724	14	19 484
Contrat de garantie de taux plafond [caps]	10 000		10 000	
Contrats d'échange de taux d'intérêt	286 200		294 600	
Encours notionnel	296 200		304 600	

Échéances des instruments financiers dérivés

(en milliers d'euros)	À moins de 3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans
Contrat de garantie de taux plafond [caps]			2	
Contrats d'échange de taux d'intérêt – part à moins d'un an		13 724		
Juste valeur	13 724		2	
Contrat de garantie de taux plafond [caps]			10 000	
Contrats d'échange de taux d'intérêt		286 200		
Encours notionnel	286 200		10 000	

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

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

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

Au 30 juin 2013, la juste valeur des contrats d'échange de taux d'intérêt s'élève à (13 724) K€ et 2 K€ pour le contrat de garantie de taux plafond à palier. L'efficacité des relations de couverture a été évaluée à 100 % par un cabinet indépendant.

NOTE 7. CRÉANCES CLIENTS

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2013	31/12/2012
Créances clients	34 154	39 973
Créances douteuses nettes	552	528
Créances douteuses	4 200	3 758
Provisions	(3 648)	(3 230)
Total Créances clients	34 706	40 501

Le montant de 3 648 K€ de provisions sur créances douteuses correspond principalement au litige avec l'ex-locataire de l'immeuble situé au 2, rue du Quatre-Septembre.

NOTE 8. AUTRES CRÉANCES À MOINS D'UN AN

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2013	31/12/2012
État (hors créances d'impôt sur les sociétés)	1 464	967
Avances et acomptes	3 252	3 176
Créances sur cession d'immeubles	340	
Autres créances diverses	495	118
Charges constatées d'avance	985	478
Total Autres créances à moins d'un an	6 536	4 739

NOTE 9. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2013	31/12/2012
Disponibilités	69 414	46 337
Total Trésorerie et équivalents de trésorerie nette	69 414	46 337

NOTE 10. EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES**Évolution des emprunts et dettes financières**

(en milliers d'euros)	Emprunts – Part non courante	Emprunts – Part courante	Dettes financières à vue < un an	Intérêts courus	Total Emprunts et dettes financières
Au 31 décembre 2011	483 319	23 988		34	507 341
Augmentation	34 875	2 773		78	37 726
Diminution	(8 000)	(18 970)			(26 970)
Reclassement	(6 637)	6 637			
Au 30 juin 2012	503 557	14 428		112	518 097
Au 31 décembre 2012	497 534	14 428		93	512 055
Diminution		(8 405)		(4)	(8 409)
Reclassement	(8 405)	8 405			
Au 30 juin 2013	489 129	14 428		89	503 646

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.

Détail de l'endettement du groupe SIIC de Paris

(en milliers d'euros)	Date de début	Date de fin	Intérêts 1 ^{er} semestre 2013	Dette au 30/06/2013	% de la dette totale	Taux d'intérêt
Prêt/Crédit						
Prêt Pool Bancaire Bankia (ex-Caja Madrid)	27/04/2007	24/04/2017	2 077	471 174	93,1 %	Euribor 1M + 0,75 % 0,75 %
Prêt Banque Palatine	30/05/2012	05/01/2017	544	35 150	6,9 %	Euribor 3M + 2,75 % 2,75 %
				506 324	100,0 %	

Le 20 avril 2012, SIIC de Paris 8^e 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 2013.

Échéances des emprunts et dettes financières

	Valeur nette	À moins de 3 mois ⁽¹⁾	De 3 mois à 1 an	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans
À vue					
À terme	503 646	(87)	14 604	489 129	
Durée restant à courir des emprunts					

(1) Le groupe SIIC de Paris n'aura pas à procéder à des remboursements d'emprunt ou de dettes financières au cours du troisième trimestre 2013.
Le montant affiché de (87 K€) correspond donc exclusivement à l'étalement des frais d'emprunts sur le premier trimestre 2013.

Ventilation des emprunts et dettes financières par garanties ⁽¹⁾

(en milliers d'euros)	Hypothèques	Promesses d'hypothèques	Non garantis	Total Emprunts
Emprunts et dettes financières		506 324		506 324

(1) L'écart entre la ventilation des emprunts par garantie et le total des emprunts présentés au bilan consolidé résulte de l'incorporation des frais d'émission d'emprunt non repris en résultat pour un montant de 2 767 K€.

Ventilation des emprunts et dettes financières par types de taux

(en milliers d'euros)	Taux variable	Taux fixe
Emprunts et dettes financières	503 646	

Exposition des emprunts au risque de taux ⁽²⁾

(en milliers d'euros)	30/06/2013	31/12/2012
Dette totale brute à taux variable	506 324	515 080
Caps de taux	10 000	10 000
Swaps de taux	286 200	294 600
Dette à taux variable non couverte	210 124	210 480

(2) Sur la base du portefeuille de couverture existant, et compte tenu des conditions contractuelles au 30 juin 2013, une hausse des taux d'intérêt de 1 % aurait un impact négatif de 945 K€ sur le résultat du deuxième semestre 2013.

Étant donné la faiblesse des taux d'intérêt réels 2013, l'hypothèse d'une baisse de 1 % n'est pas réaliste. Les taux d'intérêt réels ne pouvant faire l'objet que d'une diminution très faible celle-ci ne pourrait avoir qu'un impact non significatif sur le résultat du deuxième semestre 2013.

NOTE 11. IMPÔTS

Il est rappelé que le groupe SIIC de Paris est soumis au régime fiscal SIIC et est de ce fait exonéré d'impôts sur les sociétés sur la part de son bénéfice provenant de l'activité de location d'immeubles (opérations de location simple, y compris les arbitrages). Au 30 juin 2013, l'intégralité du bénéfice du Groupe SIIC de Paris relève du secteur exonéré.

Analyse du résultat fiscal

(en milliers d'euros)	1 ^{er} semestre 2013	1 ^{er} semestre 2012
Résultat fiscal taxable de droit commun		(494)
Résultat fiscal taxable au taux réduit		17 470
Résultat fiscal exonéré	20 455	
Total résultat fiscal	20 455	16 976

Analyse de la charge d'impôt

(en milliers d'euros)	1 ^{er} semestre 2013	1 ^{er} semestre 2012
Impôts sur les sociétés	(153)	(2 456)
Impôts différés		1 264
Total (charge) produit d'impôt	(153)	(1 192)

COMPTES CONSOLIDÉS

NOTES ET ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

Preuve d'impôt consolidée

<i>(en milliers d'euros)</i>	1^{er} semestre 2013	1^{er} semestre 2012
Charge d'impôt de la période	(153)	(1 192)
Résultat avant impôt	20 979	23 627
Taux de l'impôt français	33,33 %	33,33 %
Impôt théorique au taux ci-dessus	(6 992)	(7 875)
Déférence à expliquer	6 839	6 683
Différences permanentes	6 992	5 418
Dont résultat SIIC	6 992	7 117
Dont autres		(1 699)
Redressement fiscal	(153)	
Prélèvement 20 % sur dividendes		1 272
Divers		(7)

Suite à la fusion-absorption de SIIC de Paris 8^e par SIIC de Paris, la provision pour impôts différés enregistrée au 31 décembre 2011 au titre du prélèvement sur les distributions de dividendes pour un montant de 1 272 K€ a été reprise au cours de l'exercice 2012.

NOTE 12. DÉPÔTS DE GARANTIE PAR ÉCHÉANCE

<i>(en milliers d'euros)</i>	Valeur nette	À moins de 6 mois	De 6 mois à 1 an	2 ans	3 ans	4 ans
Dépôts de garantie – part non courante	5 911			323	320	238
Dépôts de garantie – part courante	4 208	4 138	70			
Total dépôts de garantie	10 119	4 138	70	323	320	238
<i>(en milliers d'euros)</i>	5 ans	6 ans	7 ans	8 ans	9 ans	10 ans et plus
Dépôts de garantie – part non courante	129	1 408	1 119	1 244	493	637
Dépôts de garantie – part courante						
Total dépôts de garantie	129	1 408	1 119	1 244	493	637

NOTE 13. PROVISIONS À COURT TERME

<i>(en milliers d'euros)</i>	Provisions pour restructuration	Provisions pour impôt	Autres provisions pour risques	Total
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)
Au 30 juin 2012	148	793	68	1 009
Au 31 décembre 2012	100	1 414	68	1 582
Reprises utilisées		(153)		(153)
Au 30 juin 2013	100	1 261	68	1 429

NOTE 14. DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES DETTES

(en milliers d'euros)	30/06/2013	31/12/2012
Dettes fournisseurs	2 625	2 017
Dettes fournisseurs d'immobilisations	10 493	2 748
Dettes fiscales et sociales (hors dette d'impôt exigible)	3 177	3 838
Comptes de régularisation (dont loyers facturés d'avance)	18 457	19 801
Autres dettes	117	73
Total dettes fournisseurs et autres dettes	34 869	28 477

NOTE 15. ENGAGEMENTS HORS BILAN

(en milliers d'euros)	30/06/2013	31/12/2012
Engagements donnés	512 218	545 170
Engagements de garantie en faveur d'établissements de crédit	506 324	515 080
Promesse de vente d'immeuble de placement		4 060
Engagements sur chantiers de travaux	5 894	26 030
Engagements sur contrats d'instruments financiers à terme	296 200	304 600
Contrats d'échange de taux d'intérêts (swaps)	286 200	294 600
Contrats de garantie de taux plafond (caps)	10 000	10 000

NOTE 16. REVENUS LOCATIFS NETS

(en milliers d'euros)	1 ^{er} semestre 2013	1 ^{er} semestre 2012
Revenus locatifs	36 677	36 326
Charges locatives non récupérées	(2 843)	(2 692)
Charges refacturées	5 876	4 612
Charges refacturables	(5 743)	(4 597)
Charges non récupérables	(2 976)	(2 707)
Autres produits / (charges) nets	98	(205)
Charge nette sur créances douteuses	(419)	(346)
Autres produits	1 140	141
Autres charges	(623)	
Frais de gestion	(19)	(20)
Total revenus locatifs nets	33 913	33 409

NOTE 17. COÛTS DE STRUCTURE NETS

(en milliers d'euros)	1 ^{er} semestre 2013	1 ^{er} semestre 2012
Charges de personnel	(797)	(843)
Autres charges de structure	(656)	(1 062)
Frais administratifs	(615)	(770)
Impôts, taxes et versements assimilés	(41)	(292)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	(179)	(270)
Total coûts de structure nets	(1 632)	(2 175)

NOTE 18. AUTRES PRODUITS ET CHARGES

(en milliers d'euros)	1 ^{er} semestre 2013	1 ^{er} semestre 2012
Autres produits d'exploitation	146	63
Autres charges d'exploitation	(299)	(623)
Total autres produits et charges	(153)	(560)

NOTE 19. COÛT DE L'ENDETTEMENT NET

(en milliers d'euros)	1 ^{er} semestre 2013	1 ^{er} semestre 2012
Produits financiers	4	7
Intérêts et produits assimilés (dont produits de trésorerie)	4	7
Charges financières	(9 430)	(9 992)
Intérêts et charges assimilées	(9 430)	(9 909)
Impôts, commissions, courtages sur cessions de titres		(83)
Coût de l'endettement net	(9 426)	(9 985)

NOTE 20. INFORMATION PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE

Compte de résultat par zone géographique (en milliers d'euros)	1 ^{er} semestre 2013	Paris – Centre Ouest	Paris – Hors Centre Ouest	Île-de- France (hors Paris)	Province
Revenus locatifs nets	33 913	16 429	5 943	11 515	26
Revenus locatifs	36 677	17 728	6 669	12 254	26
Charges locatives non récupérées	(2 843)	(1 170)	(452)	(1 221)	
Charges refacturées	5 876	1 978	2 526	1 372	
Charges refacturables	(5 743)	(1 936)	(2 526)	(1 281)	
Charges non récupérables	(2 976)	(1 212)	(452)	(1 312)	
Autres produits / (charges) nets	98	(110)	(274)	482	
Charges nettes sur créances douteuses	(419)	(131)	(274)	(14)	
Autres produits	1 140	636		504	
Autres charges	(623)	(615)		(8)	
Frais de gestion	(19)	(19)			
Autres produits et charges d'exploitation	(9 148)	(194)	(1 639)	(7 315)	
Dotations aux amortissements des immeubles de placement	(8 059)	(3 631)	(1 639)	(2 789)	
(Dotations)/Reprises nettes aux provisions sur actifs	(1 089)	3 437		(4 526)	
Résultat d'exploitation avant frais financiers et charges générales d'exploitation	24 765	16 235	4 304	4 200	26

Répartition des principaux actifs par zone géographique (en milliers d'euros)	30/06/2013	Paris – Centre Ouest	Paris – Hors Centre Ouest	Île-de- France	Province
Immeubles de placement	1 030 237	540 590	176 700	312 878	69
Immeubles en développement	175 050	8 862		166 188	
Total du patrimoine (VNC)	1 205 287	549 452	176 700	479 066	69

COMPTE CONSOLIDÉS

NOTES ET ANNEXES AUX COMPTE CONSOLIDÉS

Compte de résultat par zone géographique <i>(en milliers d'euros)</i>	1^{er} semestre 2012	Paris – Centre Ouest	Paris – Hors Centre Ouest	Île-de- France	Province
Revenus locatifs nets	33 409	16 623	5 896	10 865	25
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]			
Autres produits et charges d'exploitation	(4 665)	(1 359)	(1 632)	(1 674)	
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	
Résultat d'exploitation avant frais financiers et charges générales d'exploitation	28 744	15 264	4 264	9 191	25

Répartition des principaux actifs par zone géographique <i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2012	Paris – Centre Ouest	Paris – Hors Centre Ouest	Île-de- France	Province
Immeubles de placement	1 057 818	556 166	179 752	321 831	69
Immeubles en développement	140 943	8 140		132 803	
Total du patrimoine (VNC)	1 198 761	564 306	179 752	454 634	69

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

III. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIÈRE SEMESTRIELLE

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

Saint-Honoré Sereg
140, rue du Faubourg Saint-Honoré
75008 Paris

Période du 1^{er} janvier 2013 au 30 juin 2013

Aux Actionnaires
SIIC de Paris SA
24, place Vendôme
75001 Paris

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos Assemblées générales 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 du 1^{er} janvier 2013 au 30 juin 2013, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- 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.

1. 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.

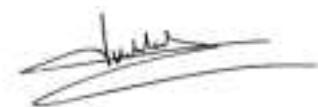
2. Vérification spécifique

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 2013

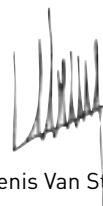
Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit



Benoît Audibert

Saint-Honoré SEREG



Denis Van Strien



10 rue de Tilsitt

07 *Description des principales transactions entre parties liées au cours du I^{er} semestre 2013*



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 2013. Société Foncière Lyonnaise détient quant à elle 29,63 % de SIIC de Paris au 30 juin 2013.

Les opérations significatives avec ces parties liées résultent des conventions décrites au chapitre 06 § II. « Notes et annexes aux comptes consolidés » notamment en section 4.B. « Information relative aux parties liées (IAS 24) » du présent rapport.

Le rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés, au titre de l'exercice 2012, est disponible en partie 2 « Informations juridiques et financières » au paragraphe VI « Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés », soit en page 150, du document de référence déposé le 15 avril 2013 auprès de l'Autorité des marchés financiers sous le numéro D.13-0356.



22 rue Guynemer

08 *Déclaration de la personne responsable du document*

- 
- I. Dénomination de la personne responsable 59
 - II. Attestation de la personne responsable 59

I. DÉNOMINATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE

08

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

II. ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE

« J'atteste, à ma connaissance, que les comptes condensés pour le semestre écoulé 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 du présent rapport présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice. »

Fait à Paris, le 27 août 2013.



Monsieur Ignacio Bayón Mariné
Président du Conseil d'administration et Directeur général

Conception / réalisation : sequoia 

Préparation du texte : Genesta Finance.

Crédits photo : ©Peet Simard/Corbis – Nicolas Karadimos.



24, place Vendôme – 75001 Paris
Tél. : +33 (1) 56 64 12 00 – Fax : +33 (1) 56 64 12 13
www.siicdeparis.fr