



**siic** de PARIS  
Groupe REALIA

R a p p o r t   S e m e s t r i e l   2 0 0 8





22, Place Vendôme

## SOMMAIRE

PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET CHIFFRES CLÉS	01
RAPPORT FINANCIER	05
RAPPORT D'ACTIVITÉ	06
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2008	19
ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2008	25
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS	55
SIIC DE PARIS ET LA BOURSE	57
PATRIMOINE FONCIER	59
ATTESTATION DE RESPONSABILITÉ	61

## PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ – CHIFFRES CLÉS

SIIC de Paris est une société foncière cotée dont le patrimoine, constitué de bureaux à 95%, totalise une surface de près de 137 000 m<sup>2</sup> à la fin du premier semestre 2008 pour un revenu total en année pleine de l'ordre de à 65 706 K€.

La société a opté en 2004 pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers cotées (SIIC).

Le capital de SIIC de Paris est détenu à 81,5% par le Groupe REALIA au 30 juin 2008. Ce pourcentage sera amené à passer en dessous de 60% dans la cadre du respect des préconisations de SIIC 4.

La capitalisation boursière a terminé le semestre à un montant de 556 millions d'euros. Le cours de clôture s'est établi à 285,00€ soit une baisse de plus de 6% sur l'année 2008 par rapport au cours du 1<sup>er</sup> janvier 2008 qui s'établissait à 304,01€. Le nombre d'actions n'a pas varié sur l'exercice à 1 952 413 titres.

Les conditions générales économiques et financières peu favorables constatées sur le premier semestre ont entraîné, pour la plupart des foncières, une baisse des valeurs de l'ordre de 5 à 6% depuis le 31 décembre 2007. Bien entendu ce retrait a également touché le patrimoine de la société mais dans une moindre mesure. En effet, à périmètre constant, la valorisation des actifs établie au 30 juin 2008 accuse un recul de 3,6% par rapport à la valorisation effectuée au 31 décembre 2007.

Cette tendance pèse sur l'Actif Net Réévalué qui est en recul de 7,8% par rapport à sa valeur de décembre 2007. De fait celui-ci s'établit à 346,00€ par action contre 375,10€ à cette date.

### ACTIF NET RÉÉVALUÉ DE RECONSTITUTION AU 30 JUIN 2008

	Montant Total en K€ au 30/06/2008	Montant en € par action au 30/06/2008	Montant Total en K€ au 31/12/2007	Montant en € par action au 31/12/2007	Variation € par action en %
Capitaux Propres Part du Groupe	298 817	153,1	300 185	153,8	0%
Plus value droits inclus part du Groupe	372 410	190,7	427 649	219,0	-13%
Titres après fiscalité latente	4 225	2,2	4 600	2,4	-8%
	<b>675 452</b>	<b>346,0</b>	<b>732 434</b>	<b>375,1</b>	<b>-7,78%</b>

La plus value latente de 372 410 K€ retenue dans le calcul de l'ANR, résulte d'une valorisation droits inclus de 1 348 613 K€ du patrimoine de SIIC de Paris.

Cette baisse est malgré tout à nuancer par la cession, intervenue sur la période, de 2 actifs non stratégiques situés au 14 rue Roquépine et au 23 rue de l'Arcade dans le 8<sup>ème</sup> arrondissement pour un prix de 24 054 K€, générant ainsi une plus-value de 4,9 M€.

La cession de ces 2 immeubles résulte de la volonté stratégique de la Société de procéder à un recentrage de son portefeuille sur des immeubles de bureaux haussmanniens détenus en pleine propriété et dont la surface minimale représente au minimum 2 000 m<sup>2</sup>, ce afin de continuer à proposer à la location les produits de type hôtels particuliers dont le marché est demandeur.

Au cours du second semestre, la seconde phase d'un plan de cession portant sur 8 à 10 immeubles sera déployée afin de garantir un niveau de résultat et de distribution de dividende élevé. Le chiffre d'affaire attendu devrait s'élever à 140 M€ et générer une plus-value globale de l'ordre de 60 M€. Ce plan de cession devra se poursuivre en 2009 et assurer un revenu brut de l'ordre de 90 M€ supplémentaires.

Le second objectif de ce plan de cession est de viser une baisse

substantielle de l'endettement du Groupe sur les exercices 2008 et 2009. En effet, même si le ratio de "Loan to Value" se maintient à un niveau satisfaisant de l'ordre de 50,67% au 30 juin 2008, contre 47,79% au 31 décembre 2007, le poids de la dette dans la composition du résultat reste trop important par rapport à l'exploitation.



8, Rue Lavoisier



10, Rue Tilsit

## CHIFFRES CLÉS AU 30 JUIN 2008

(en millions d'Euros)

Nature des indications	30/06/2008		31/12/2007		31/12/2006		31/12/2005		31/12/2004	
	Données consolidées Normes IFRS	Données Sociales	Données consolidées Normes IFRS	Données Sociales	Données consolidées Normes IFRS	Données Sociales	Données consolidées Normes IFRS	Données Sociales	Données consolidées Normes françaises	Données Sociales
Immobilisations nettes	995,2	838,0	994,6	858,3	887,6	738,9	444,3	284,0	421,0	267,0
Loyers	31,5	26,1	55,5	31,8	33,1	25,0	28,9	19,0	24,1	17,9
Résultat avant impôt de l'exercice	5,4	4,4	8,8	29,9	45,1	43,2	42,8	37,1	28,1	28,3
Résultat après impôt de l'exercice	5,4	4,4	8,8	29,9	38,4	41,9	37,9	35,4	18,6	7,1
Dividendes distribués		-		25,7		27,9		17,9		16,6
<b>Dividendes par action (en Euros)</b>										
Dividende net		-		13,2		14,3		9,2		8,5
<b>TOTAL</b>		-		<b>13,2</b>		<b>14,3</b>		<b>9,2</b>		<b>8,5</b>



36, Rue de Naples

# RAPPORT FINANCIER

## RAPPORT D'ACTIVITÉ L'Activité Locative et la Commercialisation

Le premier semestre a été, comme l'an passé, marqué par une activité soutenue.

En effet, 8 131 m<sup>2</sup>, soit 5,94% des surfaces totales du patrimoine au 30 juin 2008, ont fait l'objet d'une commercialisation ou d'une re-commercialisation sur la période. Le montant total de loyer en jeu est de 3 372 K€ en année pleine.

Rappelons qu'au 30 juin 2007 8 339 m<sup>2</sup> avait été pris à bail sur le semestre pour un montant de loyer proche de 4 M€, le nombre total de m<sup>2</sup> commercialisés en 2007 s'était élevé à 16 140. Le rythme de commercialisation reste donc sur la même tendance.

Les principaux actifs concernés sont ceux du 8 rue Lavoisier dans le 8<sup>ème</sup> arrondissement et du 52 avenue des Champs Pierreux à Nanterre.

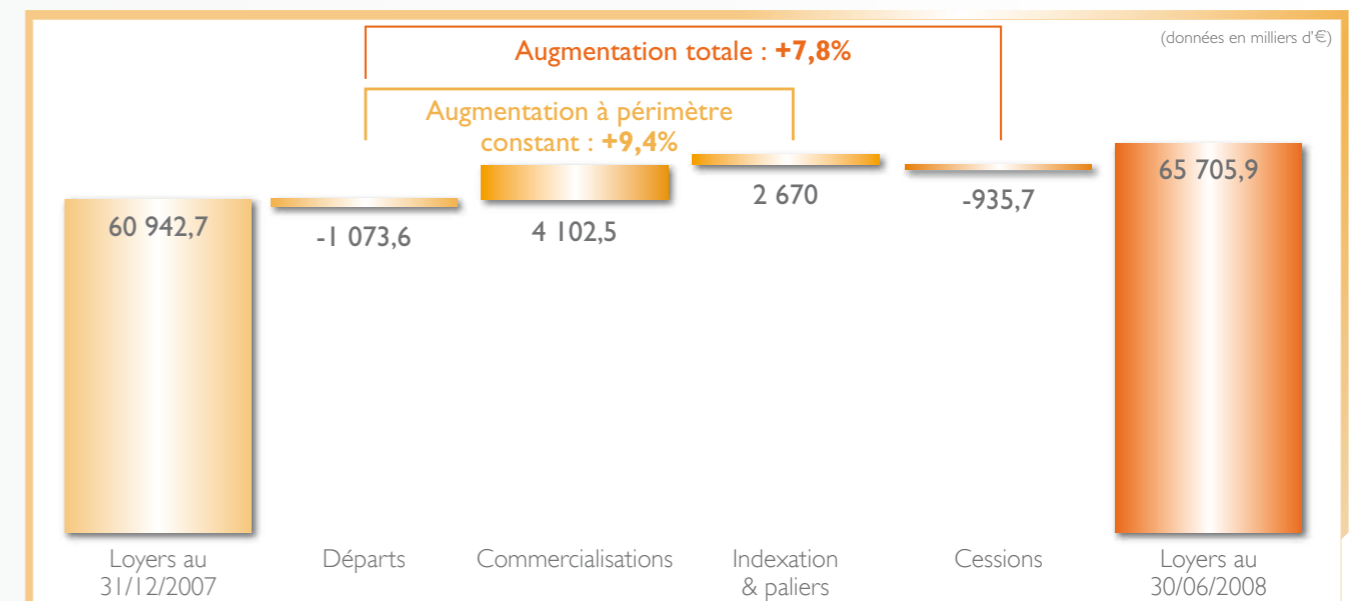
Concernant l'immeuble situé 8 rue Lavoisier, après quelques travaux de rafraîchissement, la Royal Bank of Scotland est revenue s'installer à cette adresse qu'elle avait quittée au 30 juin 2007. Elle occupe de nouveau les 2 860 m<sup>2</sup> que compte cet actif moyennant un loyer annuel au m<sup>2</sup> de 630€.

Les travaux lourds entrepris au 52 avenue des Champs Pierreux à Nanterre ont, comme annoncé, été achevés au cours de la période. Et à présent, 2 sociétés industrielles de toute première importance occupent 75% des surfaces de cet immeuble de 4 631 m<sup>2</sup> pour un loyer moyen de 250€ par m<sup>2</sup> et par an.

Le premier semestre a également vu l'achèvement des travaux portant sur 4 des 8 étages de l'immeuble situé au 39 avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie et 3 de ces étages ont trouvé preneur à ce jour. Le revenu moyen dégagé est légèrement au dessus de 700€ du m<sup>2</sup> par an.

Sur la période, en données annualisées, la baisse globale de revenus locatifs engendrée par les départs et les cessions s'est établie à 3,30% du volume de loyers totaux constaté au 31 décembre 2007. Malgré cela, sur cette même période, grâce à ses efforts de commercialisation ou de re-commercialisation, SIIC de Paris constate une hausse nette de 9,4% de ses loyers annualisés à périmètre constant et de 7,8% au total.

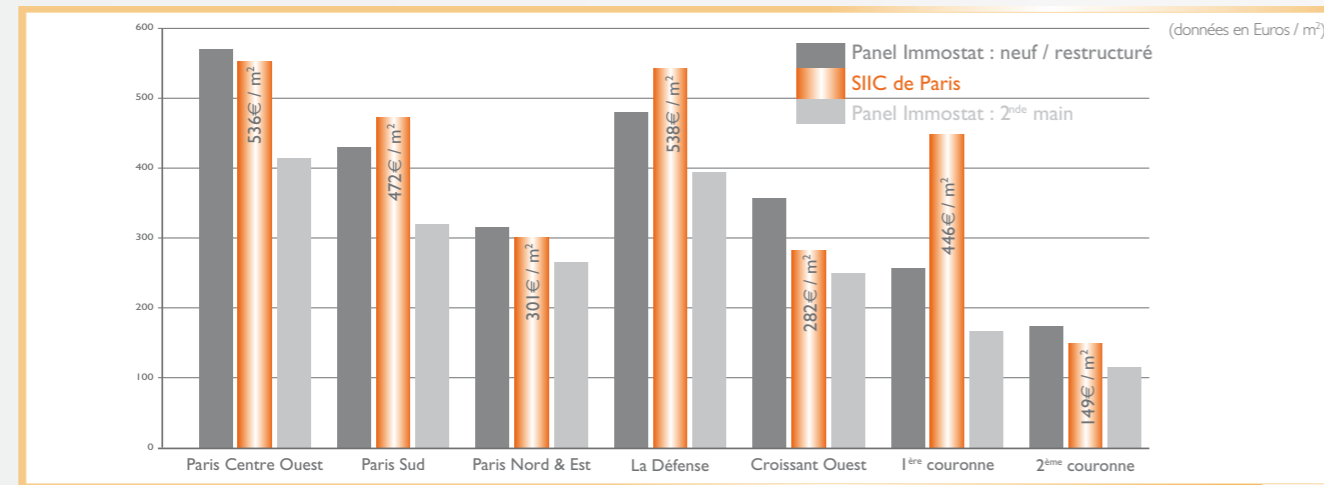
### ÉVOLUTION DES LOYERS ANNUELS



Au 30 juin 2008, les valeurs locatives du patrimoine de SIIC de Paris se maintiennent à des niveaux élevés.

Si l'on se réfère aux éléments fournis par CBRE - Panel Immostat pour les bureaux neufs ou restructurés, les immeubles détenus par SIIC de Paris affichent une valeur locative de marché supérieure pour les secteurs tels que Paris Sud, La Défense ou encore la Première Couronne. Concernant la zone de Paris Centre Ouest, où se concentre l'essentiel du patrimoine, les valeurs locatives moyennes sont supérieures à 530€ par m<sup>2</sup> comme cela était déjà le cas au 31 décembre 2007.

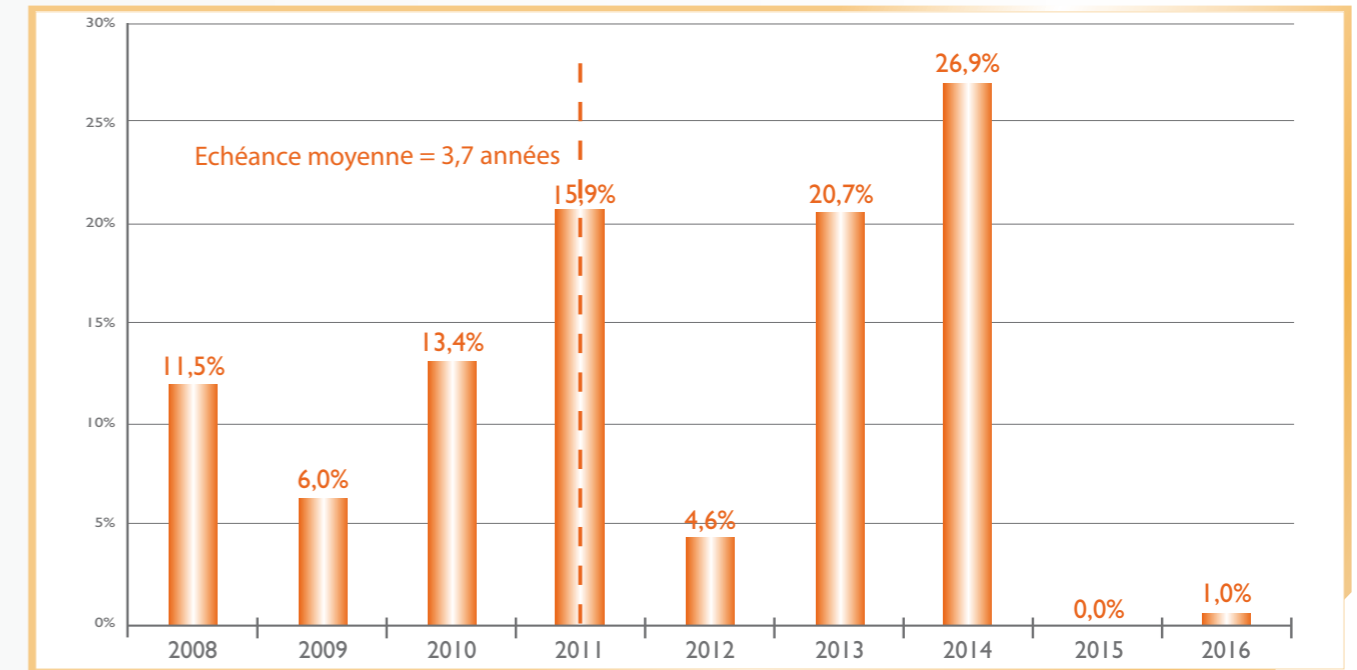
#### VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ DES IMMEUBLES SIIC DE PARIS PAR RAPPORT AU PANEL IMMOSTAT



Source : CBRE et Immostat - Market view France S1 2008

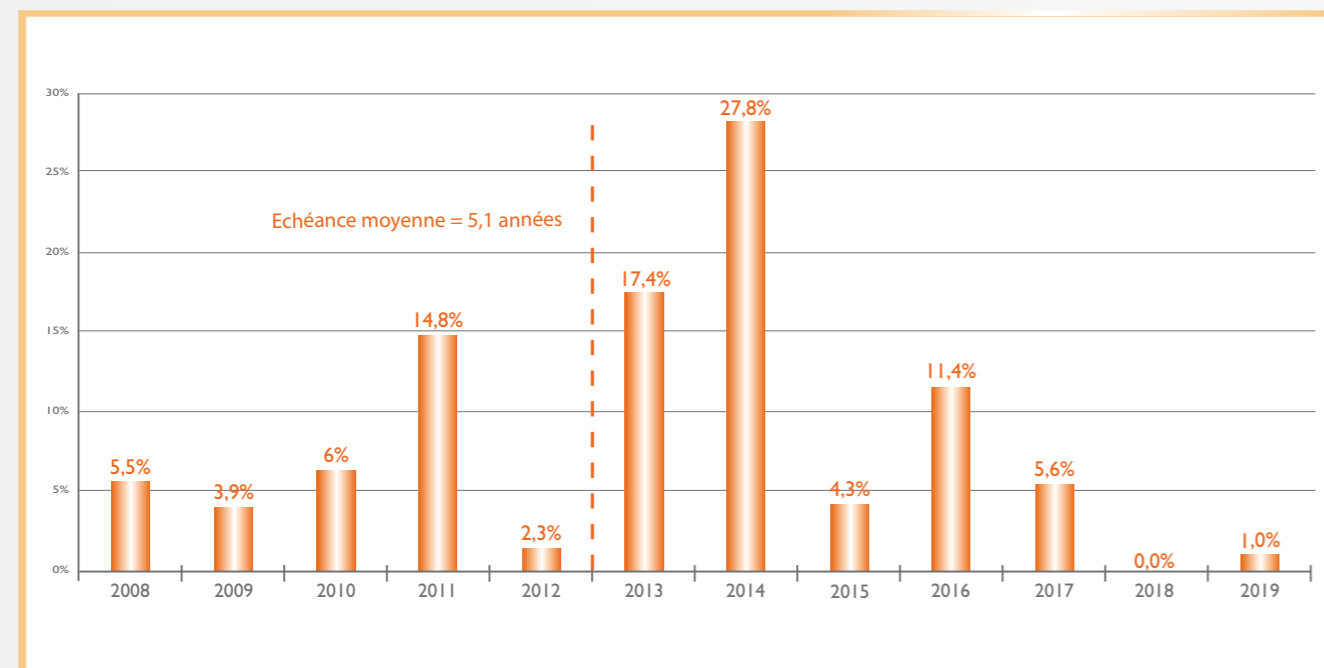
La très légère variation observée sur la maturité moyenne des baux actuellement en portefeuille, se retrouve également dans l'échéancier des prochaines sorties potentielles dont la moyenne s'établit à 3,7 années au 30 juin 2008 contre 4 ans au 31 décembre 2007.

#### ÉCHÉANCIER DES PROCHAINES SORTIES POTENTIELLES



Comme au 31 décembre 2007, l'étude de la maturité moyenne des baux fait apparaître un niveau de sécurisation des revenus futurs très satisfaisant puisque celle-ci s'établit à 5,1 années contre 5,3 années précédemment.

#### ÉCHÉANCIER DES DATES DE FINS DE BAUX



24/26, Place Vendôme



8, Rue Lavoisier

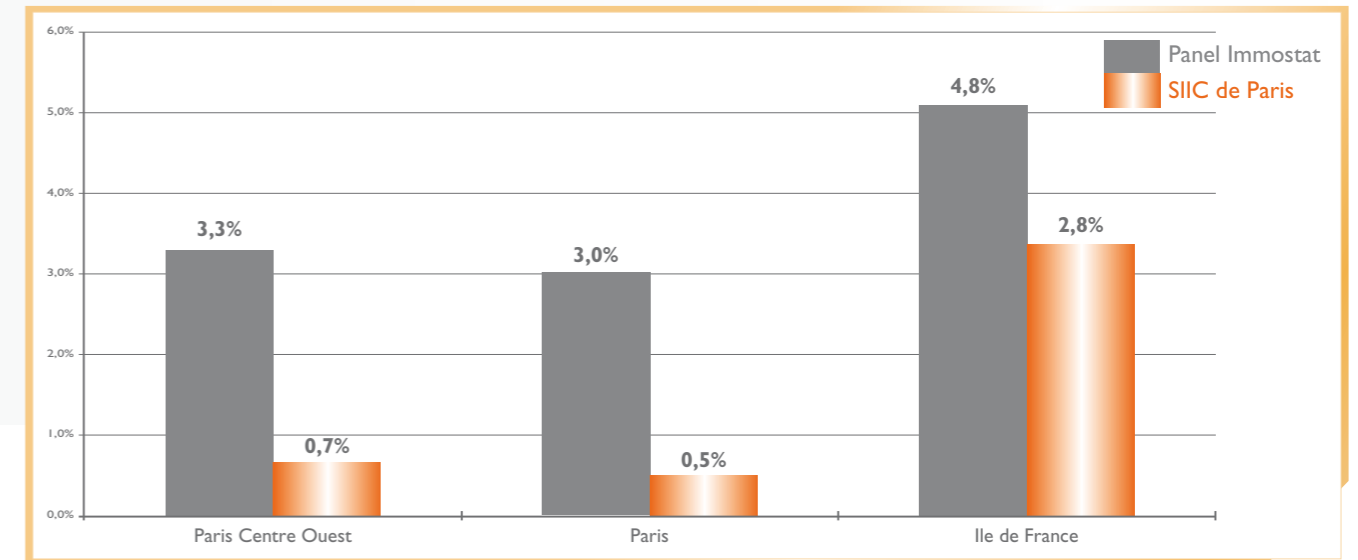
Par ailleurs, la vacance totale en superficie du patrimoine s'établit à 3,87% contre 3,21% au 31 décembre 2007, du fait essentiellement de l'entrée dans le périmètre considéré des immeubles du 8 rue Lavoisier à Paris 8<sup>ème</sup> et du 52 avenue des Champs Pierreux à Nanterre.

La vacance technique qui portait sur une superficie de 12 509 m<sup>2</sup> au 31 décembre 2007, concerne aujourd'hui 5 494 m<sup>2</sup>. Elle comporte les immeubles du 129 et 163 boulevard Malesherbes, ainsi que 3 étages représentant

1 494 m<sup>2</sup> de l'immeuble situé 63 boulevard Bessières à Paris 17<sup>ème</sup>.

En termes de vacance financière et pour les zones géographiques sur lesquelles SIIC de Paris intervient, le taux moyen du marché s'établit entre 3,0% et 5,1%. Ces données résultent des analyses CBRE et Panel Immostat à fin juin 2008. Pour SIIC de Paris, ce taux s'établit au total à 2,4%, le total des loyers potentiels sur locaux vacants étant valorisés à 1,55 M€ en valeur locative de marché.

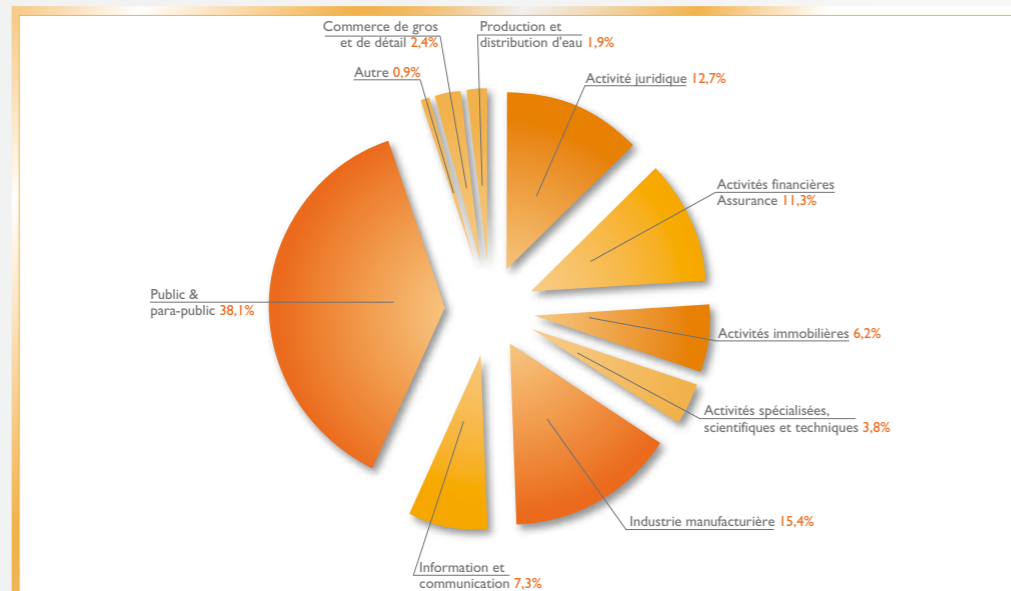
### TAUX DE VACANCE - BUREAUX



Source : CBRE et Immostat - Market view France S1 2008  
données Siic de Paris hors projets de rénovation / restructuration / développement en cours au 30/06/2008

L'analyse de la répartition des secteurs d'activité des locataires des bureaux de SIIC de Paris fait apparaître une certaine diversité. D'une part, 38% du volume des loyers est versé par des administrations ou des établissements publics, d'autre part, aucun autre secteur d'activité n'est réellement dominant. Le risque d'exposition de SIIC de Paris aux aléas économiques qui pourraient toucher un secteur plus qu'un autre, est ainsi limité.

### RÉPARTITION SECTORIELLE DES LOCATAIRES "BUREAUX"



## Le Patrimoine au 30 juin 2008

Le périmètre du patrimoine de SIIC de Paris a quelque peu évolué au cours du premier semestre. La cession des immeubles du 14 rue Roquépine et du 23 rue de l'Arcade dans le 8<sup>ème</sup> arrondissement a ramené la superficie totale des actifs du Groupe à 136 834 m<sup>2</sup>, celle-ci était de 139 816 m<sup>2</sup> au 31 décembre 2007.

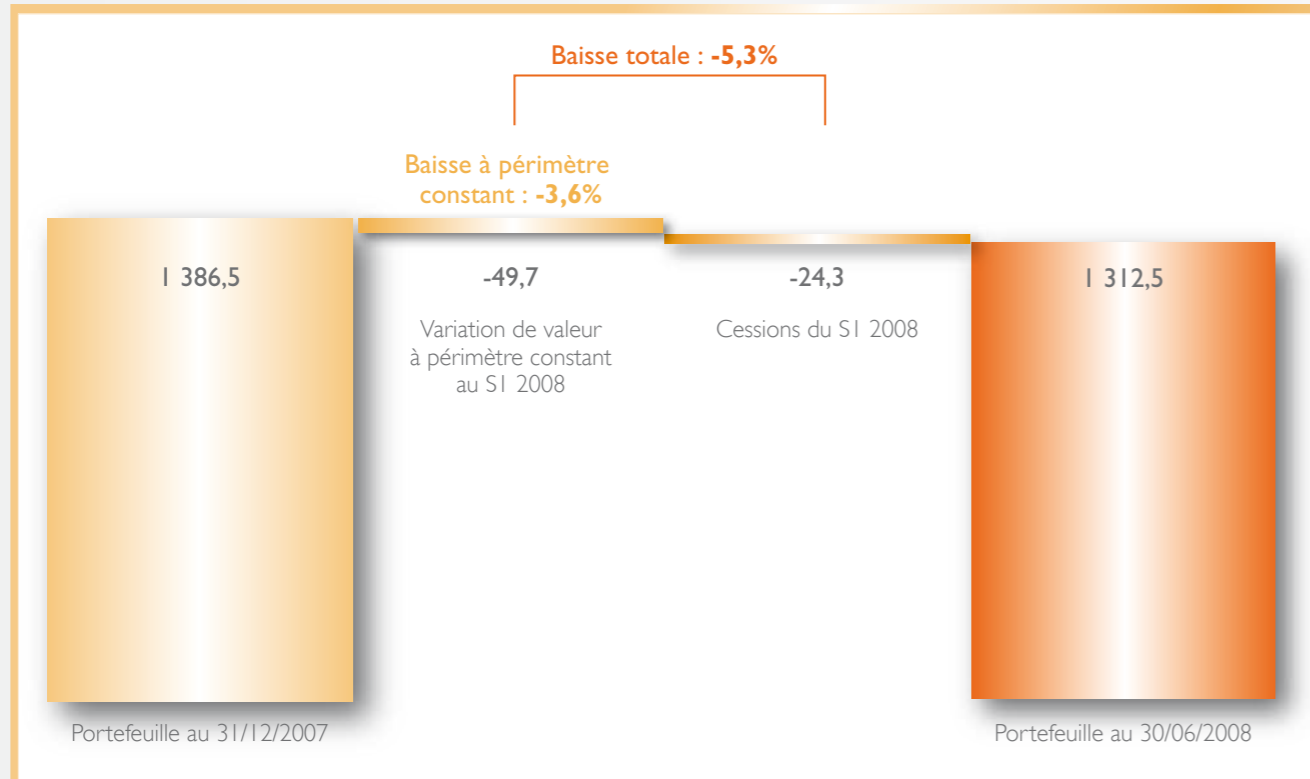
Selon les expertises réalisées par CB Richard Ellis au 30 juin 2008, la valeur Hors Droits du patrimoine de la Société s'établit à 1 312,5 M€ contre une valorisation de 1 386,5 M€ au 31 décembre 2007, soit une baisse brute de 5,33% à 74 M€. Cependant, à périmètre constant la différence est de 49,7 M€ soit une baisse nette de 3,65%, à comparer avec une baisse moyenne de 5 à 6% des valeurs généralement annoncée par le marché au 30 juin 2008.

La valeur nette comptable à la fin du premier semestre s'établissant à 994,3 M€, la plus-value latente s'établit donc à 318,2 M€.

En 2008, l'augmentation des taux de capitalisation constatée est de l'ordre de 25 à 35 points sur la zone de Paris – Ile de France, le taux moyen de capitalisation du patrimoine SIIC de Paris a suivi cette tendance, et passe de 4,64% au 31 décembre à 4,95% au 30 juin 2008.

## ÉVOLUTION DE LA VALEUR NETTE DU PATRIMOINE

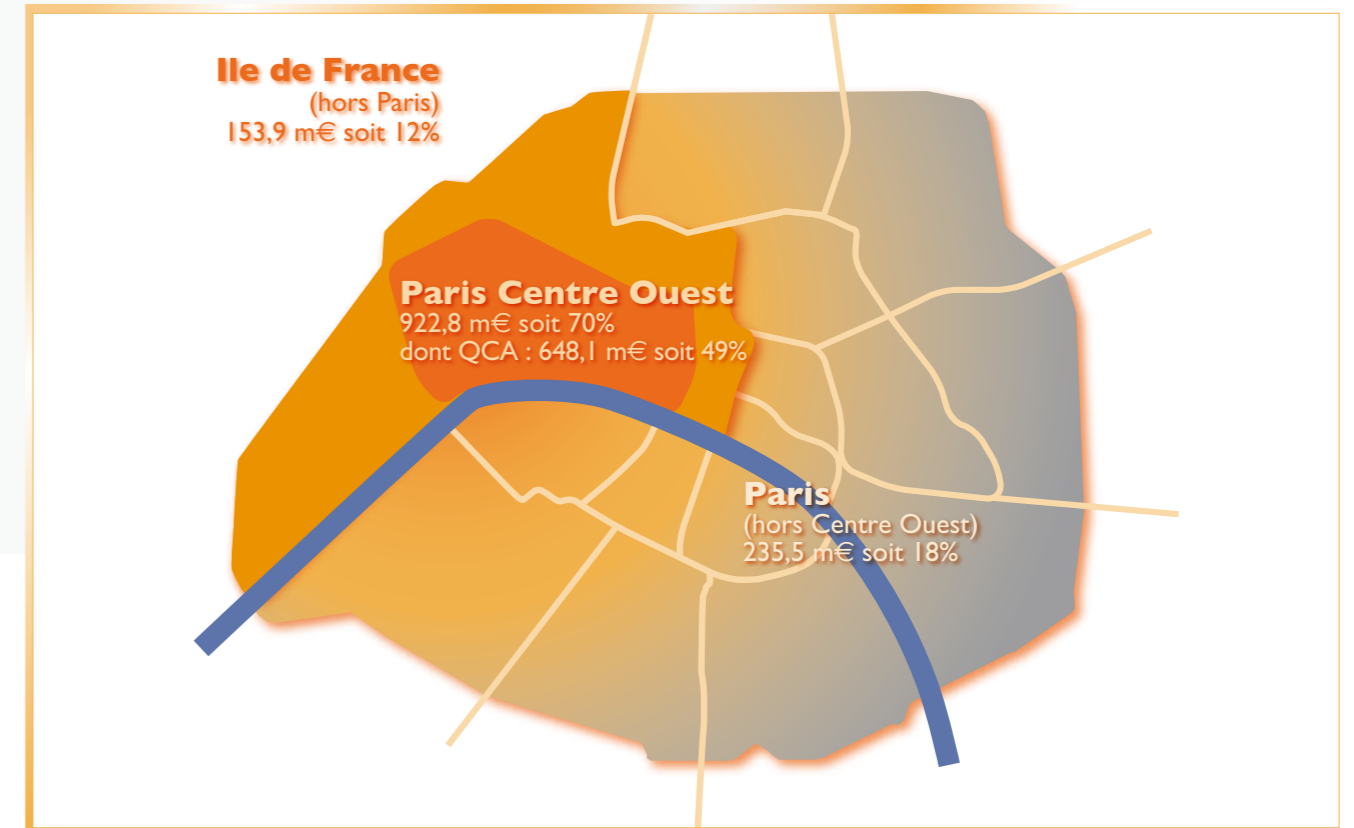
(données en milliers d'Euros)



L'activité de commerces, laquelle représente 2,2% de la valeur du patrimoine, reste marginale. Les 3 230 m<sup>2</sup> actuellement en portefeuille sont constitués de commerces se trouvant en rez-de-chaussée de nos immeubles de bureaux, à l'exception de l'immeuble du 12 boulevard Malesherbes dans lequel se trouve l'hôtel Waldorf affecté également à la rubrique

"Commerces" dans la répartition retenue. La répartition du patrimoine, malgré les variations de valeurs, n'a guère été modifiée par rapport au 31 décembre 2007. Ainsi, 70% de la valeur totale du portefeuille est localisé dans la zone "Paris Centre Ouest" et 49% dans le Quartier Central des Affaires.

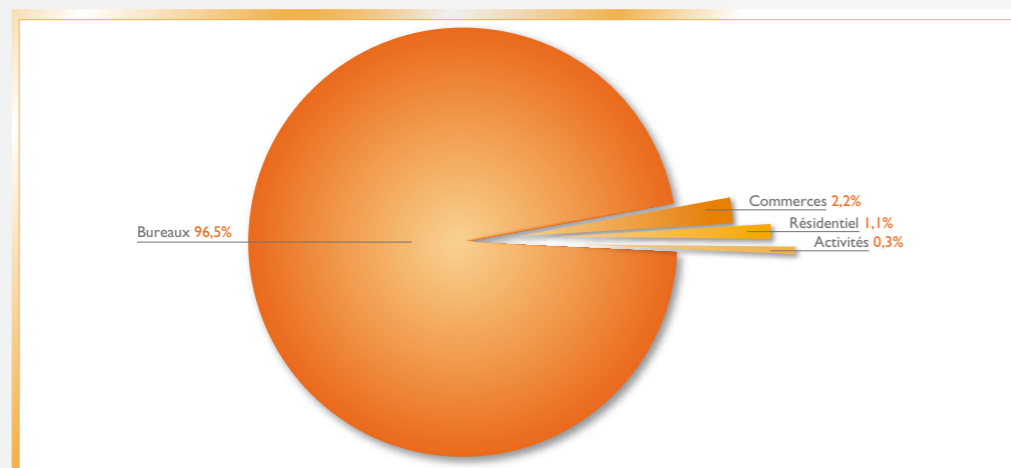
## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



En matière de désinvestissement complémentaire, la vente à la découpe de l'immeuble d'habitation "Le Belvédère" situé 118 avenue Jean Jaurès dans le 19<sup>ème</sup> arrondissement a été entamée comme prévu. Le mandat pour la vente des 23 appartements – totalisant 1 556 m<sup>2</sup> – a été confié à Ad Valorem. L'opération doit s'étaler sur 18 mois et générer un chiffre d'affaire de 7,7 M€. Une première vente a été signée au mois de juillet pour un montant de 485 K€.

SIIC de Paris est bien entendu une foncière spécialiste du bureau, et les chiffres de répartition sectorielle à fin 2007 le confirment encore, puisque 96,5% de la valeur soit 1 267 M€, et 94,5 % de la surface totale du patrimoine soit 1 29 343 m<sup>2</sup>, sont constituées de bureaux.

## RÉPARTITION SECTORIELLE PAR DESTINATION



8, Rue Lavoisier

## L'Activité Technique

L'activité technique a été également soutenue au cours du premier semestre. En effet, les travaux amorcés en 2007 sur les immeubles situés 8 rue Lavoisier, 39 avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie dans le 8<sup>ème</sup> arrondissement, ainsi que ceux portant sur l'immeuble du 52 avenue des Champs Pierreux à Nanterre, ont été menés à bien. Rappelons qu'ils portaient sur une surface totale de 8 509 m<sup>2</sup>.

Concernant l'opération de développement situé rue François Ory à Montrouge, les processus d'appel d'offre et de consultation des entreprises se sont achevés en février 2008. Un contractant général a été retenu et les travaux de fondation ont pu débiter dès le mois d'avril. La durée prévisionnelle du chantier est de 20 mois. A l'échéance de cette période, la pré-commercialisation, aujourd'hui en cours, devra avoir abouti.

Par ailleurs, les travaux de rénovation ont été lancés dans l'immeuble situé au 63 boulevard Bessières dans le 17<sup>ème</sup> arrondissement sur 3 plateaux totalisant 1 494m<sup>2</sup>. Ces plateaux libérés au cours du premier trimestre par le précédent locataire se situent aux 5<sup>ème</sup>, 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> étages.

La conception du projet de restructuration lourde de l'hôtel particulier du 129 boulevard Malesherbes est à présent totalement achevée et le permis de construire a été déposé le 1<sup>er</sup> août. Les travaux devraient être entamés en février 2009, le budget total s'élève à 4,8 M€ autofinancé par SIIC de Paris.

Immeuble	Secteur	Surface rénovée / restructurée	Livraison	Loyer moyen signé (bureaux)	% d'occupation au 30/06/2008
39 avenue Pierre 1 <sup>er</sup> de Serbie 75008 Paris	QCA	1 096 m <sup>2</sup>	mars 08	650 € / m <sup>2</sup>	74 %
8 rue Lavoisier 75008 Paris	QCA	2 860 m <sup>2</sup>	mars 08	650 € / m <sup>2</sup>	100 %
52 avenue des Champs Pierreux 92000 Nanterre	Croissant Ouest	4 553 m <sup>2</sup>	févr 08	250 € / m <sup>2</sup>	76 %
<b>TOTAL</b>		<b>8 509 m<sup>2</sup></b>			



39, avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie



8, rue Lavoisier



52, avenue des Champs Pierreux



10, Rue de Tilsit



## Analyse succincte des Comptes - Résultats

Les comptes consolidés font ressortir un résultat net après impôts de 5 443 K€ au 30 juin 2008 contre 8 750 K€ au 30 juin 2007.

Cette diminution du résultat s'explique essentiellement par une très nette augmentation du coût de l'endettement net qui passe de (10 140) K€ à (20 529) K€. Cette hausse est due essentiellement au montant de la dette totale qui passe de 587 M€ à 712 M€, du fait de l'acquisition de l'immeuble "Le Guynemer" en septembre 2007 pour 117,7 M€. De plus, l'ensemble de cette dette étant contractée à taux variable, la hausse des taux de l'ordre de 100 pbs sur une période glissante d'un an a forcément un impact dans les comptes, non compensé par la couverture assurée par les différents instruments financiers.

Cependant, en termes d'exploitation, la progression des revenus locatifs est nette puisqu'ils passent de 27 002 K€ à 31 464 K€ soit une hausse de 16,5%. Elle est due

8, Rue Lavoisier



## Evolution de l'Actionnariat

Le 12 février 2008, conformément aux accords pris lors de l'acquisition de SIIC de Paris, Realia Patrimonio SLU s'est porté acquéreur des 39 048 titres possédés jusqu'alors par CALYON. Ce rachat s'est fait sur la base de 299€ par action. Du fait de cette opération, la participation de REALIA dans le capital de SIIC de Paris a été portée à 80,96%.

## Fonds Propres

Les fonds propres consolidés en part du Groupe s'élèvent à 299 M€ au 30 juin 2008 contre 300 M€ au 31 décembre 2007, soit 153€ par action à comparer à 156€ par action au 30 juin 2007. Cette baisse des fonds propres n'est pas significative malgré la distributions du solde des dividendes de l'exercice 2007 sur le semestre pour un montant de 14,6 M€.

## Evolution du cours de bourse - Actions Propres

Cotée sur l'Eurolist d'Euronext paris, l'action SIIC de Paris clôturait au 30 juin 2008 à 285,00€ contre 304,01€ au 1<sup>er</sup> janvier 2008. La société n'ayant plus de contrat de liquidité en cours, elle détient sous forme d'autocontrôle 21 236 actions soit 10 565 titres de moins qu'au 31 décembre 2007. Cette diminution résulte de l'attribution définitive des plans d'actions gratuites votés au cours du premier semestre 2006 au bénéfice des anciens salariés de SIIC de Paris.

## Evolution prévisible et Perspectives d'Avenir

L'année 2008 et les suivantes seront marquées par l'augmentation des revenus locatifs liée aux efforts importants de re-commercialisation et de mise en location des immeubles ayant fait ou faisant l'objet de travaux de rénovation. Mais également par une restructuration du patrimoine consécutive au plan de cession aujourd'hui lancé qui devrait aboutir à une baisse significative de la dette et de la charge financière. Ainsi les résultats escomptés permettront le maintien voire l'amélioration du revenu versé aux actionnaires.

essentiellement aux loyers issus des 16 140 m<sup>2</sup> commercialisés au cours de l'exercice 2007, dont le revenu total en année pleine s'établissait à 8 M€ ainsi qu'au revenu généré par le "Guynemer" de près de 6 M€ par an.

Les titres Cofitem-Cofimur détenus par SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> et les titres de Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> arrondissements détenus par SIIC de Paris constituent les actifs financiers disponibles à la vente à moins d'un an. Ils avaient été reçus, respectivement, en échange de l'apport de branche de l'activité de crédit-bail immobilier en 2005 et de l'apport de l'actif situé 83 boulevard du Montparnasse en 2006. Le 02 juillet 2008, conformément aux accords pris par REALIA et PHRV, les titres Cofitem-Cofimur jusqu'ici détenus par SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> ont été cédés pour un montant de 9 822 K€ nets.

La dette bancaire se trouve essentiellement comptabilisée en passif non-courant du fait de la consolidation de l'intégralité de l'endettement par le biais du prêt de 545 M€ consenti

par Caja Madrid pour une durée de dix ans. Le coût spot de la dette au 30 juin 2008 est de 5,82% contre 5,49% au 31 décembre 2007 et la maturité moyenne ressort à 7,4 années contre 7,8 années précédemment.

La dette auprès des actionnaires est principalement constituée du prêt de 118 M€ accordé par REALIA en vue de l'acquisition de l'immeuble "Le Guynemer".

Les premiers impacts du plan de cession aujourd'hui entrepris devraient être effectifs dans les comptes du 31 décembre 2008 tant en matière de résultat que de niveau d'endettement. De fait, la bonne performance de l'exploitation devrait être moins obérée par le poids de la charge financière.

Les comptes sociaux de SIIC de Paris accusent la même tendance de hausse des loyers, mais le coût de l'endettement, qui passe de 12 M€ à 19 M€, affecte également le résultat net après impôt qui s'établit pour le premier semestre 2008 à 4 441 K€ contre 19 675 K€ au 30 juin 2007.



8, Rue Lavoisier



## Jetons de présence

Le montant total des jetons de présence qui seront attribués au titre de l'exercice 2008, n'a pas varié par rapport à 2007 à 104 500€.

## Contrôleurs légaux

### Commissaires aux comptes titulaires :

- **CABINET SEREG**  
21, rue des Favorites - 75015 Paris  
Début de mandat : 2003  
Echéance du mandat : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2008

- **PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT**  
63, avenue de Villiers - 92208 Neuilly sur Seine Cedex  
Début de mandat : 1988  
Echéance du mandat : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2011

### Commissaires aux comptes suppléants :

- **CABINET TUILLET ASSOCIES**  
27, rue Dumont d'Urville - 75016 Paris  
Début de mandat : 2004  
Echéance du mandat : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2009

- **MONSIEUR ETIENNE BORIS**  
63, avenue de Villiers - 92208 Neuilly sur Seine Cedex  
Début de mandat : 2003  
Echéance du mandat : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2011

## Filiales et Participations

SIIC de Paris détient des participations dans les sociétés suivantes : 82% de la SA SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>, 99,99% des SCI Vendôme, Casanova et 36 Rue de Naples.

## Administration - Direction Générale et Contrôle de la Société

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2008, la composition du Conseil d'Administration a peu évolué, aussi, au 30 juin 2008, il est constitué de :

- Monsieur Ignacio Bayón Mariné, Président et Directeur Général de la Société ;
- Monsieur Michel Dufief ;
- Monsieur Gérard Ries ;
- REALIA BUSINESS, représentée par Monsieur Iñigo Aldaz Barrera ;
- Monsieur Agustín González Sánchez ;
- Monsieur Jaime Lloréns Coello ;
- CALYON, représentée par Monsieur Jean-Marie Soubrier.

Le collège des censeurs est représenté par Monsieur Matthieu Feffer.



# ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2008

## COMPTES CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2008 - BILAN ACTIF

(en milliers d'Euros)

	Note	30/06/2008	31/12/2007
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>999 173</b>	<b>1 018 025</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>		<b>995 179</b>	<b>994 572</b>
Immeubles de placement	1 & 3	994 332	993 880
Immobilisations d'exploitation	4	847	692
<b>Autres actifs non courants</b>		<b>3 994</b>	<b>23 453</b>
Immeubles destinés à la vente	2 & 3	-	22 689
Actifs financiers disponibles à la vente à plus d'un an	5	739	764
Instruments de taux d'intérêt	6 & 7	3 255	-
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>59 738</b>	<b>59 837</b>
Créances clients	8	24 529	21 400
Créances d'impôt sur les sociétés		-	788
Autres créances à moins d'un an	9	6 334	790
Actifs financiers disponibles à la vente à moins d'un an	10	22 835	22 996
Valeurs mobilières détenues à des fins de transaction		-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	11	6 040	13 863
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>1 058 911</b>	<b>1 077 862</b>

## COMPTES CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2008 - BILAN PASSIF

(en milliers d'Euros)

	Note	30/06/2008	31/12/2007
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>309 169</b>	<b>310 224</b>
<b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>		<b>298 817</b>	<b>300 184</b>
Capital		31 239	31 239
Primes liées au capital		42 779	42 779
Réserves groupe		219 706	217 785
Réserves recyclables		5 002	(2 953)
Actions propres		(2 667)	(3 993)
Autres réserves consolidées		217 371	224 731
Résultat de l'exercice		5 093	8 381
<b>INTERETS MINORITAIRES</b>		<b>10 352</b>	<b>10 040</b>
Réserves des minoritaires		10 002	9 632
Résultat des minoritaires		350	408
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>571 700</b>	<b>597 623</b>
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	12	558 581	579 163
Instruments de taux d'intérêt	6 & 7	-	4 740
Impôt différé passif	13	7 192	7 254
Dépôts de garantie à plus d'un an	14	5 927	6 466
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>178 042</b>	<b>170 015</b>
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	12	30 391	15 062
Provisions à court terme	15	162	166
Dépôts de garantie à moins d'un an	14	1 424	690
Dettes fournisseurs et autres dettes	16	22 990	22 821
Dettes auprès des actionnaires		123 075	131 276
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>1 058 911</b>	<b>1 077 862</b>

**COMPTES CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2008 - COMPTE DE RÉSULTAT**

(en milliers d'Euros)

	Note	30/06/2008	30/06/2007
<b>REVENUS LOCATIFS NETS</b>	<b>18</b>	<b>30 240</b>	<b>26 030</b>
Revenus locatifs		31 464	27 002
Charges locatives non récupérées		(1 100)	(999)
Autres produits nets		(114)	57
Frais de gestion		(10)	(30)
<b>COÛTS DE STRUCTURE NETS</b>	<b>19</b>	<b>(2 608)</b>	<b>(2 228)</b>
Charges de personnel		(1 065)	(702)
Autres charges de structure		(1 506)	(1 494)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation		(37)	(32)
<b>AUTRES</b>		<b>(7 604)</b>	<b>(5 283)</b>
Dotations aux amortissements des immeubles de placement		(7 456)	(5 970)
Dotation nette aux provisions pour risques et charges		4	687
Autres produits et charges		(152)	-
<b>RESULTAT DES CESSIONS D'ACTIF</b>		<b>4 980</b>	<b>-</b>
Revenus des cessions d'immeubles de placement		24 293	-
Valeur comptable des immeubles de placement cédés		(19 313)	-
<b>RESULTAT OPERATIONNEL NET</b>		<b>25 008</b>	<b>18 519</b>
Coût de l'endettement net	20	(20 529)	(10 140)
dont Produits financiers		240	2 423
dont Charges financières		(20 769)	(12 563)
Dividendes		701	428
Produits nets sur cessions de titres non consolidés		203	320
Actualisation des dettes et créances		-	(129)
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b>		<b>5 383</b>	<b>8 998</b>
Impôt	13	60	(248)
<b>RESULTAT NET</b>		<b>5 443</b>	<b>8 750</b>
dont Résultat Part du Groupe		5 093	8 544
dont Résultat attribuable aux minoritaires		350	206
Résultat net par action (en €)		2,79	4,48



10, Rue de Tilsit


**TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 30 JUIN 2008**

(en milliers d'Euros)

	Capital	Primes liées au capital	Actions propres	Réserves et résultats non distribués	Total Capitaux propres part du groupe	Intérêts minoritaires	Total Capitaux propres
<b>Au 31 décembre 2006</b>	<b>31 239</b>	<b>42 779</b>	<b>(4 095)</b>	<b>267 089</b>	<b>337 012</b>	<b>11 903</b>	<b>348 915</b>
Distribution de dividendes				(38 415)	(38 415)	(2 289)	(40 704)
Valorisation des actifs financiers disponibles à la vente				(174)	(174)	7	(167)
Valorisation des instruments dérivés de couverture				(6 612)	(6 612)	12	(6 600)
Titres d'autocontrôle			102	(110)	(8)	(1)	(9)
Résultat de l'exercice				8 381	8 381	408	8 789
<b>Au 31 décembre 2007</b>	<b>31 239</b>	<b>42 779</b>	<b>(3 993)</b>	<b>230 159</b>	<b>300 184</b>	<b>10 040</b>	<b>310 224</b>
Distribution de dividendes				(14 407)	(14 407)		(14 407)
Valorisation des instruments dérivés de couverture				7 954	7 954	(9)	7 945
Titres d'autocontrôle			1 326	(1 354)	(28)	(8)	(36)
Résultat de l'exercice				5 093	5 093	350	5 443
Autres				21	21	(21)	-
<b>Au 30 juin 2008</b>	<b>31 239</b>	<b>42 779</b>	<b>(2 667)</b>	<b>227 466</b>	<b>298 817</b>	<b>10 352</b>	<b>309 169</b>

**TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE AU 30 JUIN 2008**

(en milliers d'Euros)

	30/06/2008	30/06/2007
<b>I. Flux de trésorerie des activités opérationnelles</b>		
Résultat net avant impôt et avant intérêts nets	24 607	20 125
Dotation nette aux amortissements et provisions sur actifs immobilisés	7 493	6 002
Dotation nette aux provisions pour risques et charges	(4)	(685)
Plus-values de cessions	(4 975)	-
Part des intérêts minoritaires	350	206
Effet d'actualisation	-	129
Ajustement de Juste Valeur	-	(131)
<b>Marge brute d'autofinancement</b>	<b>27 471</b>	<b>25 646</b>
Impôts - remboursement ( paiement )	786	(418)
Incidence de la variation du BFR	(2 084)	9 749
<b>Total des flux de trésorerie opérationnels</b>	<b>26 173</b>	<b>34 977</b>
<b>II. Flux de trésorerie des activités d'investissement</b>		
Acquisitions et travaux - immeubles de placement	(8 856)	(3 745)
Acquisitions d'immobilisations d'exploitation	(211)	(5)
Cessions d'immeubles de placement	22 389	-
Cessions d'immobilisations d'exploitation	15	-
Flux net affecté aux opérations sur actions propres	(33)	(34)
Dividendes reçus	701	428
<b>Total des flux de trésorerie d'investissement</b>	<b>14 005</b>	<b>(3 356)</b>
<b>III. Flux de trésorerie des activités de financement</b>		
Souscription d'emprunts et de dettes financières	-	550 000
Remboursement d'emprunts et de dettes financières	(2 345)	(524 193)
Variation des découverts bancaires	(2 819)	(3 687)
Frais d'émission des emprunts	-	(6 033)
Intérêts versés nets	(22 407)	(12 236)
Dividendes distribués	(14 407)	(30 925)
Compte Courant REALIA	(6 022)	-
Autres variations financières	-	180
<b>Total des flux de trésorerie de financement</b>	<b>(48 000)</b>	<b>(26 894)</b>
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>	<b>(7 823)</b>	<b>4 727</b>
Trésorerie à l'ouverture	13 863	13 251
Trésorerie à la clôture	6 040	17 978
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>(7 823)</b>	<b>4 727</b>



10/12, Rue de Tilsit

## Evènements marquants de la période

### • *Mouvements sur le capital social*

Le 12 février 2008, conformément aux accords pris lors de l'acquisition de SIIC de Paris, Realia Patrimonio SLU s'est porté acquéreur des 39 048 titres possédés jusqu'alors par CALYON. Ce rachat s'est fait sur la base de 299€ par action. Du fait de cette opération, la participation de REALIA dans le capital de SIIC de Paris a été portée à 80,96%.

### • *Cessions de la période*

SIIC de Paris a procédé, au cours du premier semestre 2008, à la cession de trois actifs non stratégiques pour un montant total de 24 294 K€, dégagant une plus value globale de 4 981 K€. Ce montant a été comptabilisé au poste "résultat de cession des immeubles de placement" du compte résultat.

Le 9 avril 2008, SIIC de Paris a cédé un local de 85 m<sup>2</sup> à usage d'archive qu'elle détenait dans un ensemble immobilier au 45, 47, 49 rue de Monceau dans le 8<sup>ème</sup> arrondissement pour un montant net vendeur de 240 K€. La plus value de cession réalisée s'est établie à 72 K€.

Le 23 juin 2008, un immeuble de bureaux indépendant de 2 659 m<sup>2</sup> et 35 parkings situés 14 rue Roquépine dans le 8<sup>ème</sup> arrondissement ont été vendus pour 22 150 K€ net vendeur. La plus value ainsi générée dans les comptes s'est élevée à 4 877 K€.

La dernière opération, intervenue le 30 juin 2008, porte sur un appartement de 317 m<sup>2</sup> situé 23 rue de l'Arcade dans le 8<sup>ème</sup> arrondissement et cédé 1 904 K€ net vendeur. Cette cession a généré une plus value de 32 K€.

### • *Opération de développement de Montrouge*

Concernant l'opération de développement situé rue François Ory à Montrouge, les processus d'appel d'offres et de consultation des entreprises se sont achevés en février 2008. Ainsi un contractant général a été retenu et les travaux de fondation ont pu débuter dès le mois d'avril. La durée prévisionnelle du chantier est de 20 mois. A l'échéance de cette période, la pré-commercialisation, aujourd'hui en cours, devra avoir abouti.

## ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

CETTE ANNEXE COMPORTE LES ÉLÉMENTS D'INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES AU BILAN ET AU COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉS DE LA PÉRIODE ALLANT DU 1<sup>ER</sup> JANVIER AU 30 JUIN 2008.

### Informations sur la Société consolidante

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

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

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

A la clôture de l'exercice, le capital social de SIIC de Paris est constitué de 1 952 413 actions de 16 Euros de nominal, soit 31 238 608 Euros. La société SIIC de Paris est consolidée par intégration globale dans les comptes de REALIA Patrimonio SL Unipersonal.

### • *Distribution de dividendes*

Le Conseil d'administration de SIIC de Paris SA du 11 avril 2008, qui avait pour principal objet l'approbation des comptes annuels et consolidés au 31 décembre 2007, a décidé de soumettre à l'Assemblée Générale du 30 mai 2008, qui l'a approuvée, la distribution d'un dividende au titre de l'exercice 2007 des'élevant à 25712K€, soit 13,17€ par action.

Ce montant inclut l'acompte sur dividende 2007 de 11 150 K€ décidé par le Conseil d'Administration du 25 juin et versé le 28 juin 2007.

Le Conseil d'Administration de la Société SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> SA, qui s'est également réuni le 11 avril 2008, a proposé à l'Assemblée Générale du 30 mai 2008 qui l'a accepté, de limiter la distribution du dividende 2007 au seul versement de l'acompte de 5,00€ par action, décidé par le Conseil d'Administration du 25 juin 2007 et versé le 28 juin 2007.



8, Rue Lavoisier

## A- Présentation des Comptes

Les états financiers du Groupe SIIC de Paris pour l'exercice clos au 30 juin 2008 sont arrêtés sur la base des normes IFRS / IAS telles qu'adoptées par l'Union Européenne au 30 juin 2008.

## B- Périmètre et méthode de consolidation

### B.1. Périmètre de consolidation

Le périmètre de consolidation comprend :

- SIIC de Paris SA
- SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> SA détenue à hauteur de 82,00% par SIIC de Paris SA
- SCI Vendôme-Casanova détenue à hauteur de 99,99% par SIIC de Paris SA
- SCI du 36 rue de Naples détenue à hauteur de 99,99% par SIIC de Paris SA

8, Rue Lavoisier



et les passifs, ainsi que les passifs éventuels, identifiables sont comptabilisés à leur juste valeur à la date d'acquisition. Les actifs incorporels sont spécifiquement identifiés dès lors qu'ils sont séparables de l'entité acquise ou résultent de droits légaux ou contractuels.

Selon IFRS 3, lors de la prise de contrôle d'une entreprise, l'écart de première consolidation résultant de la différence entre le coût d'acquisition des titres et la quote-part qu'ils représentent dans les capitaux propres acquis sont traités soit en :

- Ecart d'évaluation : afférent à des actifs et des passifs identifiables classés aux postes de bilan concernés et amortis selon les mêmes règles que les éléments auxquels il se rattache.

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

A noter que la norme prévoit un délai de 12 mois à partir de la date d'acquisition quant à la comptabilisation définitive de l'acquisition.

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

### C.2. Estimations et hypothèses affectant les actifs et les passifs

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

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

Les SCI Vendôme Casanova et 36 rue de Naples sont détenues à 0,01% par SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> SA.

Toutes ces sociétés arrêtent leurs comptes annuels au 31 décembre.

Les sièges sociaux des sociétés constituant le Groupe SIIC de Paris sont tous situés 24 Place Vendôme - 75001 Paris.

Le périmètre de consolidation comprend 4 sociétés au 30 juin 2008.

### B.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.

## C- Principes et méthodes comptables

### C.1. Regroupement d'entreprises - Différence de première consolidation

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

Conformément aux dispositions de la norme IFRS 3, les regroupements d'entreprises sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition. Selon cette méthode, lors de la première consolidation d'une entité dont le Groupe acquiert le contrôle, les actifs



10/12, Rue de Tilsit

Dans la pratique, la Direction mène une analyse permanente et systématique des valeurs affectant les immeubles de placement (Cf paragraphe C.4.). Celle-ci s'effectue notamment à partir de l'estimation de valeur réalisée tous les six mois par un cabinet d'expertise indépendant, mais également au travers des consultations et des avis de valeurs obtenus auprès des partenaires récurrents de la Société intervenant dans les domaines de la commercialisation, du conseil en cession ou en acquisition.

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

Les autres actifs financiers, tels que décrits aux paragraphes C.6.1. et "G - Autres engagements", font l'objet d'une revue mensuelle destinée à vérifier qu'aucune perte de valeur éventuelle n'est à constater.

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

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

l'émission d'un rapport spécifique par un cabinet d'audit de tout premier plan. Autant d'éléments qui aident la Direction à orienter ses choix en la matière.

Les plans d'attribution gratuite d'actions (Cf paragraphe C.12.) font également l'objet d'un suivi continu et une information régulière à la Direction qui vérifie à chaque arrêté la bonne exécution ainsi que la conformité des montants comptabilisés aux engagements pris.



8, Rue Lavoisier

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

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

#### Durée d'amortissement :

Gros œuvre	50 ans à 90 ans <i>(selon la nature de l'immeuble)</i>
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. Il n'a pas été retenu de valeur résiduelle pour aucun des composants identifiés.

Les frais d'acquisition sont répartis entre terrain 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.

### C.3. Ventilation des actifs et des passifs en courant/non-courant

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

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

### C.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. La totalité du patrimoine de SIIC de Paris entre dans la rubrique "Immeubles de placement".

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

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

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



10/12, Rue de Tilsit





10/12, Rue de Tilsit

L'essentiel des titres non consolidés détenus par SIIC de Paris sont classés dans la catégorie des actifs financiers disponibles à la vente, à l'exception, le cas échéant, des valeurs mobilières de placement détenues à court terme qui sont classées en actifs de transaction.

Les actifs et passifs financiers sont initialement comptabilisés au coût qui correspond à la juste valeur du prix payé et qui inclut les coûts d'acquisitions liés. Après la comptabilisation initiale, les actifs et les passifs sont en principe comptabilisés à la juste valeur, à l'exception des titres comptabilisés en "Actifs financiers disponibles à la vente" (Cf paragraphe : Autres engagements).

Pour les actifs et passifs financiers comme pour les actions cotées qui sont négociés activement sur les marchés financiers organisés, la juste valeur est déterminée par référence aux prix de marché publiés à la date de clôture.

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

En dernier ressort, la Société évalue au coût les actifs et passifs financiers déduction faite de toute perte de valeur éventuelle.

### C.6.2. Évaluation et comptabilisation des instruments dérivés

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

Ces instruments doivent être qualifiés ou non d'opérations de couverture, dont l'efficacité doit être vérifiée.

Lorsque la relation de couverture est établie (couverture de flux futurs de trésorerie ou couverture d'investissements), 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.

### C.5. Immobilisations d'exploitation

Les immobilisations d'exploitation correspondent essentiellement aux matériels de bureau et équipements informatiques. Conformément aux préconisations de la norme IAS 16, elles sont évaluées au coût et amorties sur leur durée d'utilité : 3 ans pour le matériel informatique et 9 ans pour le matériel de bureau.

### C.6. Instruments financiers

Selon l'option offerte par la norme IFRS 1, SIIC de Paris a fait le choix d'appliquer les normes IAS 32 et IAS 39 de façon prospective uniquement à compter du 1er janvier 2005 et de ne pas retraiter les exercices antérieurs.

#### C.6.1. Classification et évaluation des actifs et passifs financiers

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

Ainsi, quatre catégories d'actifs sont définies :

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

Deux catégories de passifs financiers sont répertoriées :

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

Dans le cadre de la restructuration du financement, huit nouveaux swaps ont été contractés sur l'exercice 2007. Au 30 juin 2008, une relation de couverture, dont l'efficacité a été prouvée, a été établie. A la clôture, ces swaps représentaient une valeur de + 3 255 K€.

### C.6.3. Traitement fiscal des variations de juste valeur des instruments dérivés

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

### C.7. Actifs destinés à la vente

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

Cette classification intervient, si la vente de l'actif est : hautement probable, immédiate, en l'état actuel et sous réserve des conditions habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs. Le caractère hautement probable est notamment apprécié par l'existence d'un plan de vente de l'actif engagé par la



10/12, Rue de Tilsit

direction du groupe, et d'un programme élaboré pour trouver un acheteur et finaliser le plan dans les douze mois à venir. Seuls les actifs non valorisés selon le modèle de la juste valeur retenu pour les immeubles de placement sont concernés par l'application de cette norme pour la partie relative aux règles de valorisation. En revanche, tous les actifs y compris ces derniers sont classés au bilan en actifs destinés à la vente.

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

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

Tous les immeubles de placement préalablement classés en actifs destinés à la vente ont été reclassés dans le poste "immeubles de placement" car ils ne répondaient plus à la définition d'un actif détenu en vue de la vente telle que définie

par la norme IFRS 5. Ce reclassement porte sur 4 immeubles pour un montant total de 20 915 K€. Du fait de la précédente classification en actifs destinés à la vente, les amortissements n'étaient plus calculés aussi, ce reclassement a entraîné le calcul des amortissements à compter de la date initiale de passage en actifs destinés à la vente. Un montant complémentaire de 358 K€ a été comptabilisé au 30 juin 2008.

### C.8. 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, qui a mené à son terme en 2006 la politique de gestion en extinction des encours de crédit-bail entamée depuis le retrait de son agrément d'établissement de crédit, n'est plus engagé dans aucune activité de crédit-bail immobilier ; ces contrats étaient auparavant qualifiés d'opérations de location financement.

#### C.8.1. Traitement des paliers et des franchises de loyers

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

#### C.8.2. Honoraires de commercialisation

Conformément à la norme IAS 17, les honoraires de première commercialisation payés à des tiers sont immobilisés et amortis sur la période d'engagement ferme des baux. Il en est de même des honoraires de commercialisation payés dans le cadre d'une relocation et venant améliorer la performance de l'actif (nouvelle location à des conditions financières plus élevées).

#### C.8.3. Indemnités d'éviction

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

#### C.9. 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.

#### C.10. Capitaux propres

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

Les frais d'émission des titres de capital et les frais de fusion sont déduits du produit de l'émission.



### C.11. Avantages au personnel

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

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

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

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

- Avantages à court terme :

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

- Avantages postérieurs à l'emploi :

Les indemnités de départ à la retraite sont versées aux salariés au moment de leur départ en retraite en fonction de leur ancienneté et de leur salaire à l'âge de la retraite.

Ces indemnités relèvent du régime des prestations définies.



14, Rue Roquepine

### C.12. Paiements en actions

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

Jusqu'alors SIIC de Paris avait mis en place différents plans d'attribution de stock options. Au cours de l'exercice 2006 ceux-ci ont été entièrement soldés, consécutivement au rachat par REALIA, et remplacés par différents plans d'attribution d'actions gratuites portant sur 14 866 actions, attribuées en 2005 et 2006.

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

Au cours du premier semestre 2008, 10 565 titres, attribués au premier semestre 2006 et résultant des plans décidés en 2005, ont été définitivement acquis. Aucune attribution gratuite d'actions n'a été consentie au cours du premier semestre 2008. Par ailleurs, toutes les options attribuées au cours des exercices antérieurs ont été levées en 2006.

### C.13. Fiscalité - Impôts différés

#### C.13.1. Régime fiscal pour les Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées

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

- Avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation, de 85% des bénéfices en provenance des opérations de location d'immeubles,

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

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

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

Engagement passé = (droits acquis par le salarié) \* (probabilité qu'a l'entreprise de verser ces droits) \* (actualisation) \* (coefficient de charges patronales) \* (ancienneté acquise / ancienneté à la date du départ à la retraite). SIIC de Paris a procédé aux calculs d'indemnités de départ à la retraite tant dans l'hypothèse d'un départ volontaire que dans l'hypothèse d'une mise à la retraite à l'initiative de l'employeur. Dans ce second cas, conformément à la législation en vigueur au 31 décembre 2007, une majoration de 25% de l'indemnité de départ est appliquée.

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

Age de départ : 65 ans - Turnover faible  
Profil : 2,5% - Table de mortalité : INSEE 2007  
Taux d'inflation : 2,30% - Taux de rendement : 4,25%  
Taux d'actualisation net d'inflation : 1,91%.

Sur la base d'un départ volontaire en retraite, l'indemnité s'élève à 6 975€, dans le cas d'un départ à l'initiative de l'employeur, l'indemnité s'élève à 10 455€.

Le montant des avantages postérieurs à l'emploi n'étant pas significatif, ils n'ont pas été comptabilisés dans les comptes consolidés.

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

Il n'existe pas d'autre avantage postérieur à l'emploi ni d'autres avantages à long terme accordés par le groupe SIIC de Paris.



10/12, Rue de Tilsit



10/12, Rue de Tilsit

- Avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation, de 50% des plus values de cession d'immeubles et de participations ayant un objet identique aux SIIC ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés et ayant opté. Le changement de régime fiscal sur l'activité de location simple, consécutif à l'option, a eu pour conséquence l'imposition au taux particulier de 16,5% des plus values fiscales latentes sur immeubles du patrimoine de location simple (taxe de sortie). Pour le groupe SIIC de Paris, cette taxe de sortie s'est élevée à 24,6 M€, et son règlement est étalé sur quatre exercices. Le dernier paiement de la taxe de sortie est intervenu sur l'exercice 2007. Pour le calcul de l'impôt, deux secteurs d'activité sont à distinguer, l'un imposable à l'impôt sur les sociétés, et l'autre exonéré. Le secteur exonéré comprend les charges et revenus inhérents à l'exploitation des opérations de location simple, le secteur taxable comprend les intérêts et produits assimilés, les revenus des titres à revenu variable et les opérations des portefeuilles de placements. Les frais financiers et les charges d'exploitation afférents à chaque secteur sont affectés selon l'instruction administrative du 25 septembre 2003.

#### C.13.2. Régime de droit commun et impôts différés

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

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

Les actifs et passifs d'impôt différé sont évalués, selon la méthode du report variable, aux taux d'impôt dont l'application est

attendue sur l'exercice au cours duquel l'actif sera réalisé ou le passif réglé, sur la base des taux d'impôt (et réglementations fiscales) qui ont été adoptés ou quasi adoptés à la date de clôture.

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

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

#### C.13.3. Evolution du régime SIIC

La loi de Finance rectificative pour 2006 prévoit que les SIIC sont, sous réserve de certaines exceptions, redevables d'un prélèvement égal à 20% du montant des sommes issues des produits SIIC exonérés et distribuées à tout actionnaire autre qu'une personne physique qui détiendrait directement ou indirectement au moins 10% du capital de la SIIC et ne serait pas soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent au titre de ces distributions. Toutefois, l'assiette du prélèvement est diminuée des sommes distribuées provenant des produits reçus ayant déjà supporté ce prélèvement. En outre, le prélèvement n'est pas dû si le bénéficiaire de la distribution est une société soumise à une obligation de distribution intégrale

des dividendes qu'elle perçoit et dont les associés détenant directement ou indirectement au moins 10% de son capital sont soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent à raison des distributions qu'ils perçoivent. Le redevable légal du prélèvement de 20% est la SIIC et non pas l'actionnaire ou les actionnaires concernés. Ce prélèvement s'applique aux distributions mises en paiement à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2007. Au 30 juin 2008, Realia Patrimonio SLU qui détient plus de 10% du capital de SIIC de Paris remplit les conditions légales permettant à SIIC de Paris de procéder à une distribution de dividende au profit de Realia Patrimonio SLU en franchise du prélèvement de 20% susvisé. C'est pourquoi il n'apparaît dans les comptes au 30 juin 2008 aucune provision correspondant à ce prélèvement de 20% suite à la distribution du dividende de 25 712 K€ intervenue le 06 juin 2008.

#### C.14. Provisions et passifs éventuels

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

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

Les provisions non courantes incluent pour l'essentiel celles constituées dans le cadre de litiges opposant le groupe à des tiers. Si aucune estimation fiable du montant de l'obligation ne peut être effectuée, aucune provision n'est comptabilisée et une information est donnée en annexe.

Les provisions pour gros entretien ne sont pas autorisées selon le référentiel IFRS. Les provisions existantes ont été neutralisées dans les comptes consolidés.

#### C.15. 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, c'est-à-dire les loyers bruts desquels est déduit l'impact de l'étalement sur toute la durée du bail des paliers, des franchises et autres avantages octroyés contractuellement par le bailleur au preneur, ainsi que l'impact



10/12, Rue de Tilsit

des charges du foncier telles que les redevances de baux emphytéotiques.

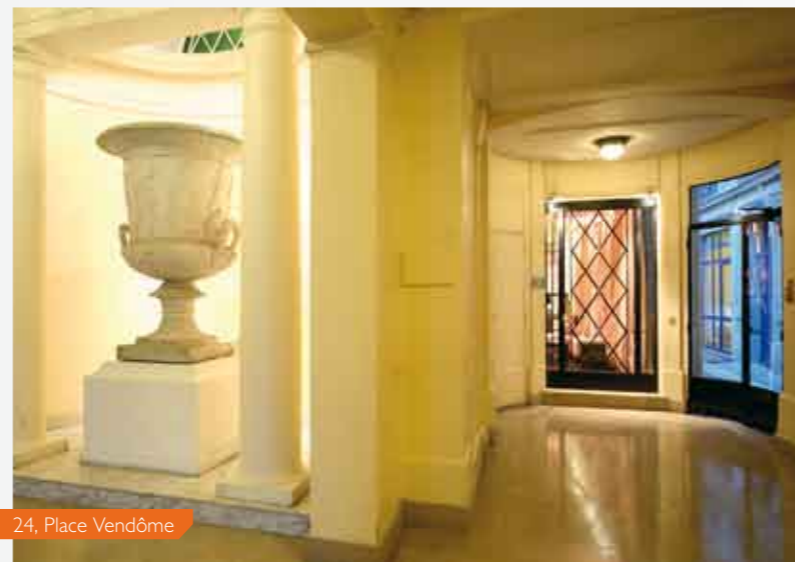
- Les charges locatives non récupérées concernent la partie des charges non récupérables auprès du locataire, à la charge du bailleur par nature, ainsi que les charges supportées par le propriétaire du fait de leur plafonnement ou de la vacance des surfaces locatives. Elles regroupent également les charges refacturées et récupérées des locataires ainsi que les charges refacturables qui sont non encore récupérées du locataire.

- Les autres produits nets regroupent

- les charges sur créances douteuses : une créance est considérée comme douteuse en cas d'impayé de plus de trois mois. Les loyers classés en douteux sont provisionnés à 100% de leur montant hors taxes sous déduction éventuelle des dépôts de garantie et des sûretés réelles obtenues,

- les autres produits et charges afférents aux immeubles de placement qui regroupent les revenus et les charges comptabilisés au titre des droits d'entrée perçus, des indemnités de résiliation reçues et des indemnités d'éviction versées. Les indemnités de résiliation sont perçues des locataires lorsque ces derniers résilient le bail avant son échéance contractuelle et sont comptabilisées en produit lors de leur constatation.

- 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.



24, Place Vendôme

### C.16. 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. § C.15).

### C.17. Dépréciation d'actifs

La norme IAS 36 impose de vérifier s'il existe un indice montrant qu'un actif a pu perdre de sa valeur. Pour ce test, les actifs sont regroupés en UGT (Unités Génératrices de Trésorerie). Les UGT sont des ensembles homogènes d'actifs dont l'utilisation continue génère des entrées de trésorerie qui

sont largement indépendantes de celles générées par d'autres groupes d'actifs. S'agissant du groupe SIIC de Paris, chaque immeuble est considéré comme une UGT.

A chaque arrêté, SIIC de Paris apprécie l'existence d'indices montrant qu'un actif a pu perdre de sa valeur. Auquel cas, une dépréciation pour perte de valeur peut être comptabilisée en résultat, tout comme la reprise, le cas échéant.

Le niveau des éventuelles dépréciations est déterminé en fonction de l'évolution des valeurs vénales, calculées sur la base d'expertises indépendantes.

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

Aucune dépréciation n'est comptabilisée au 30 juin 2008.



142, Boulevard Haussmann

### C.18. Coût d'emprunts

Selon la norme IAS 23, le traitement comptable de référence des frais financiers est la comptabilisation en charges. SIIC de Paris, dans la continuité de la règle appliquée pour les comptes en normes françaises, comptabilise les frais financiers en charges.

La norme IAS 23 prévoit en outre une comptabilisation des frais d'émission d'emprunts en déduction du montant de l'endettement et un re-calculation au TEG du montant des intérêts d'emprunts sur cette base ajustée. Concernant l'emprunt de 545 M€ contracté en avril 2007, ce calcul a été effectué et le différentiel entre les coûts d'emprunts réels et ceux recalculés au TEG n'étant pas significatif au regard du coût global de l'emprunt, il a été décidé de maintenir le coût réel. En outre, les frais d'émission d'emprunts et autres coûts de transaction de 6,3 M€ ont été portés au passif en déduction du montant de 545 M€.

### C.19. Résultat de cession d'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.

### C.20. 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.

### C.21. Information sectorielle

La norme IAS 14 impose la présentation d'une information sectorielle selon deux niveaux dits primaire et secondaire. Le niveau secondaire doit être présenté dès lors qu'il représente plus de 10% du résultat, du chiffre d'affaires ou du total du bilan. Les secteurs sont identifiés à partir d'une analyse des risques et de la rentabilité pour constituer des secteurs homogènes.

Le 1<sup>er</sup> niveau nécessite la ventilation de tous les produits ou charges qui peuvent être affectés alors que le 2<sup>ème</sup> niveau présente à minima les valeurs des actifs et les revenus.

Dans le cas précis du Groupe SIIC de Paris, depuis l'apport de la branche d'activité de crédit bail en 2006, la présentation d'une répartition par activité n'est plus pertinente. Aussi, seul le niveau de répartition géographique est dorénavant présenté en note 21.

### D.3. Endettement

La dette de la société SIIC de Paris a été intégralement restructurée au cours de l'exercice 2007 suite à la mise en place d'un prêt de 545 M€. Les deux principaux covenants liés à cet emprunt sont le respect d'un ratio de couverture de service de la dette de minimum 1.10 et le respect d'un ratio de Loan to Value inférieur à 55%.

Les variations et mouvements de l'endettement global du Groupe sont repris en note 12, de même que l'échéancier des emprunts ainsi que la nature des garanties.

## E- Faits postérieurs à la clôture

Le 2 juillet 2008, conformément aux accords en date du 11 mai 2006 liant REALIA et PHRV, le Groupe PHRV, par l'entremise de sa filiale SEHPB, a procédé au rachat des 100 448 titres Cofitem-Cofimur détenus par SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> au prix de 98,13€ l'action.

La transaction s'est élevée à 9 822 K€ nets de frais. Aucun autre fait postérieur à la clôture susceptible d'être mentionné en annexe n'est intervenu.

## F- Effectifs - rémunération des dirigeants

Au 30 juin 2008 le groupe SIIC de Paris compte 15 salariés.

Les dirigeants ont reçu de la Société 184 K€ de rémunération et le total des 5 plus importantes rémunérations s'élève à 443 K€. Les jetons de présence dus au titre du second semestre 2007 ont été versés sur la période pour un montant total de 69 K€.

## D- Notes sur les comptes

L'essentiel des précisions nécessaires à une bonne compréhension des comptes consolidés se trouvent dans les tableaux annexes numérotés de 1 à 21.

### D.1. Immobilisations

Les valeurs vénales indiquées en Note 2 résultent des expertises effectuées par CB Richard Ellis au 30 juin 2008 ; elles sont précisées Hors Droits.

### D.2. Capitaux Propres - Actions propres

Au 30 juin 2008, 21 236 actions propres sont comptabilisées en déduction des capitaux propres au prix moyen d'acquisition de 125,55€ soit 2 667 K€ pour une valeur de marché de 6 052 K€ à la même date. Sur ce nombre, 17 755 actions sont affectées à l'animation du cours, et 3 481 aux actions gratuites attribuées au personnel en 2006. SIIC de Paris n'ayant plus de contrat de liquidité en cours, les seuls mouvements affectant le nombre d'actions auto-détenues est constitué de l'attribution définitive des 10 565 actions gratuites décidée par les Conseils d'Administration de 2006.

L'Assemblée Générale Mixte du 10 mai 2007, conformément aux articles L. 225-209 et suivants du Code de Commerce, a autorisé le Conseil d'Administration, pour une durée de 18 mois, à opérer en Bourse sur les actions de la société, en vue de régulariser le marché de celles-ci, dans les conditions fixées par la loi. Le prix maximum de rachat par la Société de ses propres actions a été fixé par l'Assemblée Générale à 450€ et ce dans une enveloppe n'excédant pas 10% du capital soit au total 162 618 titres.



14, Rue Roquepine



## G- Autres engagements

Selon le protocole d'accord du 11 mai 2006, divers engagements concernant SIIC de Paris et SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> ont été convenus avec le Groupe PHRV.

Pour SIIC de Paris, un accord a été pris, aux termes duquel la société s'engage à céder au Groupe PHRV les 812 666 actions de la Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> arrondissements qu'elle détient, et ce au plus tôt le 1<sup>er</sup> septembre 2008. Ces actions ont été émises le 31 août 2006, en rémunération de l'apport de l'immeuble du 83 boulevard du Montparnasse. Elles seront cédées au prix correspondant à la valeur de l'immeuble apporté (12 190 K€) augmenté d'un intérêt sur la période de détention des actions au taux d'Euribor 3 mois et réduit des dividendes encaissés par SIIC de Paris sur cette même période.

Par ailleurs, SIIC de Paris s'est engagé à céder au Groupe PHRV les actions COFITEM-COFIMUR, reçues en échange de l'apport de la branche d'activité de crédit-bail immobilier pour un prix correspondant au prix de souscription des dites actions, augmenté d'un intérêt sur la période de détention

des actions au taux Euribor 3 mois et réduit des dividendes encaissés par SIIC de Paris sur cette même période.

Il résulte de cette situation que les titres Cofitem-Cofimur et Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> arrondissements à l'actif du bilan consolidé de SIIC de Paris sont portés au compte Actifs financiers disponibles à la vente. Etant donné les différentes dates d'échéance d'exercice des engagements de cession, une partie des titres est comptabilisé en actif courant et l'autre en actif non courant.

De même, SIIC de Paris a valorisé ces titres à la valeur initiale prévue au protocole du 11 mai 2006 augmentée des intérêts indexés sur le taux Euribor 3 mois. Du fait qu'une distribution de dividendes provenant des deux sociétés est intervenue sur la période, ce mouvement est venu en diminution de cette valorisation. La variation de valeur ainsi constatée est comptabilisée nette d'impôt au compte de résultat.

## NOTES ANNEXES

### NOTE 1 - IMMEUBLES DE PLACEMENT

(en milliers d'Euros)

#### Variation de la valeur brute des immeubles de placement

	Terrains	Constructions	Immobilisations en cours	Immeubles de placement
<b>Au 31 décembre 2007</b>	<b>544 305</b>	<b>467 871</b>	<b>19 479</b>	<b>1 031 655</b>
Travaux immobilisés		73	2 115	2 188
Activation d'honoraires de commercialisation		193		193
Taxes au permis de construire	2 154			2 154
Cessions d'immeubles de placement	(6 555)	(17 184)		(23 739)
Transferts	-	284	(362)	(78)
Reclassement en immeubles destinés à la vente	9 152	14 931		24 083
<b>Au 30 juin 2008</b>	<b>549 056</b>	<b>466 168</b>	<b>21 232</b>	<b>1 036 456</b>

#### Variation des amortissements des immeubles de placement

	Terrains	Constructions	Immobilisations en cours	Immeubles de placement
<b>Au 31 décembre 2007</b>	<b>-</b>	<b>37 775</b>	<b>-</b>	<b>37 775</b>
Dotations aux amortissements		7 459		7 459
Cessions d'immeubles de placement		(4 426)		(4 426)
Transferts		(78)		(78)
Reclassement en immeubles destinés à la vente		1 394		1 394
<b>Au 30 juin 2008</b>	<b>-</b>	<b>42 124</b>	<b>-</b>	<b>42 124</b>

#### Variation de la valeur nette des immeubles de placement

	Terrains	Constructions	Immobilisations en cours	Immeubles de placement
<b>Au 31 décembre 2007</b>	<b>544 305</b>	<b>430 096</b>	<b>19 479</b>	<b>993 880</b>
Variation	4 751	(6 052)	1 753	452
<b>Au 30 juin 2008</b>	<b>549 056</b>	<b>424 044</b>	<b>21 232</b>	<b>994 332</b>

## NOTE 2 - IMMEUBLES DESTINÉS À LA VENTE

(en milliers d'Euros)

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

	Terrains	Constructions	Immeubles destinés à la vente
<b>Au 31 décembre 2007</b>	<b>9 152</b>	<b>14 931</b>	<b>24 083</b>
Reclassement d'immeubles de placement	(9 152)	(14 931)	(24 083)
<b>Au 30 juin 2008</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

	Terrains	Constructions	Immeubles destinés à la vente
<b>Au 31 décembre 2007</b>	<b>-</b>	<b>1 394</b>	<b>1 394</b>
Reclassement d'immeubles de placement		(1 394)	(1 394)
<b>Au 30 juin 2008</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

	Terrains	Constructions	Immeubles destinés à la vente
<b>Au 31 décembre 2007</b>	<b>9 152</b>	<b>13 537</b>	<b>22 689</b>
Variation	(9 152)	(13 537)	(22 689)
<b>Au 30 juin 2008</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## NOTE 4 - IMMOBILISATIONS D'EXPLOITATION

(en milliers d'Euros)

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

	Immobilisations corporelles	Immobilisations incorporelles	Immobilisations d'exploitation
<b>Au 31 décembre 2007</b>	<b>932</b>	<b>169</b>	<b>1 101</b>
Acquisitions d'immobilisations d'exploitation	90	121	211
Cessions d'immobilisations d'exploitation	(24)		(24)
<b>Au 30 juin 2008</b>	<b>998</b>	<b>290</b>	<b>1 288</b>

### Variation des amortissements des immobilisations d'exploitation

	Immobilisations corporelles	Immobilisations incorporelles	Immobilisations d'exploitation
<b>Au 31 décembre 2007</b>	<b>258</b>	<b>151</b>	<b>409</b>
Dotations aux amortissements	36	10	46
Cessions d'immobilisations d'exploitation	(4)		(4)
Dépréciation		(10)	(10)
<b>Au 30 juin 2008</b>	<b>290</b>	<b>151</b>	<b>441</b>

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

	Immobilisations corporelles	Immobilisations incorporelles	Immobilisations d'exploitation
<b>Au 31 décembre 2007</b>	<b>674</b>	<b>18</b>	<b>692</b>
Variation	34	121	155
<b>Au 30 juin 2008</b>	<b>708</b>	<b>139</b>	<b>847</b>

## NOTE 3 - VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

(en milliers d'Euros)

	Valeur vénale hors droits	Valeur nette comptable
Immeubles de placement	1 356 549	974 401
Immobilisations en cours	39 523	19 479
Immeubles destinés à la vente	33 062	22 689
<b>Au 31 décembre 2007</b>	<b>1 429 134</b>	<b>1 016 569</b>
Immeubles de placement	1 270 148	973 100
Immobilisations en cours	42 356	21 232
Immeubles destinés à la vente		-
<b>Au 30 juin 2008</b>	<b>1 312 504</b>	<b>994 332</b>



14, Rue Roquepine





14, Rue Roquepine

## NOTE 8 - CRÉANCES D'EXPLOITATION

(en milliers d'Euros)

	30/06/2008	31/12/2007
Créances clients	24 471	21 380
Créances douteuses nettes	58	20
Créances douteuses	409	167
Provisions	(351)	(147)
<b>TOTAL CRÉANCES D'EXPLOITATION</b>	<b>24 529</b>	<b>21 400</b>

## NOTE 9 - AUTRES CRÉANCES D'EXPLOITATION

(en milliers d'Euros)

	30/06/2008	31/12/2007
Etat (hors créances d'impôt sur les sociétés)	459	514
Avances et acomptes	3 409	10
Fonds de roulement	115	115
Créances sur cession d'immeubles	1 904	-
Autres créances diverses	168	106
Charges constatées d'avance	279	45
<b>TOTAL AUTRES CRÉANCES D'EXPLOITATION</b>	<b>6 334</b>	<b>790</b>

## NOTE 5 - AUTRES ACTIFS NON COURANTS

(en milliers d'Euros)

	30/06/2008	31/12/2007
Actifs financiers disponibles à la vente à plus d'un an	739	764
dont titres cotés	762	762
dont créances de produits financiers	(23)	2

## NOTE 6 - INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

(en milliers d'Euros)

	Au 30 juin 2008		Au 31 décembre 2007	
	Actif	Passif	Actif	Passif
Contrats d'échange de taux d'intérêt	3 255	-	-	4 740
<b>TOTAL INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS</b>	<b>3 255</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4 740</b>

## NOTE 7 - ÉCHÉANCES DES INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS (encours notionnel)

(en milliers d'Euros)

	A moins de 3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans	Encours notionnel 2008	Encours notionnel 2007
Contrats d'échange de taux d'intérêt	-	8 400	32 400	286 200	327 000	327 000
<b>TOTAL INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS</b>	<b>-</b>	<b>8 400</b>	<b>32 400</b>	<b>286 200</b>	<b>327 000</b>	<b>327 000</b>

## NOTE 10 - AUTRES ACTIFS COURANTS

(en milliers d'Euros)

	30/06/2008	31/12/2007
Actifs financiers disponibles à la vente à moins d'un an	22 835	22 996
dont titres cotés	22 139	22 139
dont créances de produits financiers	696	857

## NOTE 11 - TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

(en milliers d'Euros)

	30/06/2008	31/12/2007
Comptes mandataires	-	114
Disponibilités	6 040	13 749
<b>TOTAL TRÉSORERIE ACTIVE</b>	<b>6 040</b>	<b>13 863</b>
Découverts bancaires	7 038	9 857
<b>TOTAL TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE NETTE</b>	<b>(998)</b>	<b>4 006</b>



142, Boulevard Haussmann

## NOTE 12 - EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES

(en milliers d'Euros)

### 12.1 Evolution des emprunts et dettes financières :

	Emprunts Part non courante	Emprunts Part courante	Dettes financières à vue < 1 an	Intérêts courus	Total Emprunts et dettes financières
<b>Au 31 décembre 2007</b>	<b>579 163</b>	<b>5 009</b>	<b>9 857</b>	<b>196</b>	<b>594 225</b>
Augmentation			23		560 123
Diminution		(2 345)	(2 842)	(89)	(5 276)
Reclassement	(20 582)	20 582			-
<b>Au 30 juin 2008</b>	<b>558 581</b>	<b>23 246</b>	<b>7 038</b>	<b>107</b>	<b>588 972</b>

### 12.2 Durée restant à courir des emprunts :

	Valeur nette	A moins de 3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
A vue	7 038	7 038			
A terme	581 934	2 593	20 760	82 911	475 670
<b>Durée restant à courir des emprunts</b>	<b>588 972</b>	<b>9 631</b>	<b>20 760</b>	<b>82 911</b>	<b>475 670</b>

### 12.3 Ventilation des emprunts par garanties :

	Hypothèques	Promesses d'hypothèques	Non garantis	Total Emprunts
Emprunts et dettes financières	22 779	552 674	19 038	594 491

L'écart entre la ventilation des emprunts par garantie et le total des emprunts présentés au bilan consolidé résulte des intérêts courus pour un montant de - 107 K€ ainsi que de l'incorporation des frais d'émission d'emprunt non repris en résultat pour un montant de 5 626 K€.

### 12.4 Ventilation des emprunts par types de taux :

	Taux variable	Taux fixe
Emprunts et dettes financières	588 865	-

## NOTE 13 - IMPÔTS

(en milliers d'Euros)

### 13.1 Détail de l'impôt différé selon sa nature (avant compensation des positions actives et passives) :

	30/06/2008	31/12/2007
<b>Impôts différés actifs</b>	<b>9</b>	<b>1</b>
Différences temporaires	1	1
Actifs financiers disponibles à la vente	8	-
<b>Impôts différés passifs</b>	<b>7 201</b>	<b>7 255</b>
Différences temporaires	3	3
Actifs financiers disponibles à la vente	982	1 036
Plus value en sursis d'imposition sur titres	6 216	6 216

### 13.2 Détail des impôts différés par maturité :

	Valeur nette	A moins d'un an	Entre 1 et 2 ans
Impôts différés actifs	(9)	(1)	(8)
Impôts différés passifs	7 201	3 611	3 590
<b>TOTAL IMPÔTS DIFFÉRÉS</b>	<b>7 192</b>	<b>3 610</b>	<b>3 582</b>

### 13.3 Analyse du résultat fiscal :

	30/06/2008	30/06/2007
Résultat fiscal taxable de droit commun	(433)	472
Résultat fiscal exonéré	6 394	21 963
<b>TOTAL RÉSULTAT FISCAL</b>	<b>5 961</b>	<b>22 435</b>

### 13.4 Analyse de la charge d'impôt :

	30/06/2008	30/06/2007
Impôts sur les sociétés	(2)	(327)
Impôts différés	62	79
<b>TOTAL RÉSULTAT FISCAL</b>	<b>60</b>	<b>(248)</b>

### 13.5 Preuve d'impôt consolidée :

	30/06/2008
Charge d'impôt de la période	60
Résultat avant impôt	5 383
Taux de l'impôt français	33,33%
Impôt théorique au taux ci-dessus	(1 794)
Différence à expliquer	1 854
Différences permanentes	1 922
<b>Résultat des sociétés sous régime SIIC</b>	<b>1 931</b>
<b>Autres</b>	<b>(9)</b>
Pertes réalisées dans des sociétés où les déficits ne peuvent être utilisés à court terme	(66)
Divers	(2)

## NOTE 14 - DÉPÔTS DE GARANTIE PAR ÉCHÉANCE

(en milliers d'Euros)

	Valeur nette	A moins de 6 mois	De 6 mois à 1 an	2 ans	3 ans	4 ans
Dépôts de garantie - part non courante	5 927			333	13	489
Dépôts de garantie - part courante	1 424	773	651			
<b>TOTAL DÉPÔTS DE GARANTIE</b>	<b>7 351</b>	<b>773</b>	<b>651</b>	<b>333</b>	<b>13</b>	<b>489</b>
	5 ans	6 ans	7 ans	8 ans	9 ans	10 ans
Dépôts de garantie - part non courante	871	1 939	628	914	568	172
Dépôts de garantie - part courante						
<b>TOTAL DÉPÔTS DE GARANTIE</b>	<b>871</b>	<b>1 939</b>	<b>628</b>	<b>914</b>	<b>568</b>	<b>172</b>

## NOTE 15 - PROVISIONS A COURT TERME

(en milliers d'Euros)

	Provisions pour restructuration	Provisions pour éviction	Autres provisions à court terme	Total
<b>Au 31 décembre 2007</b>	<b>12</b>	<b>150</b>	<b>4</b>	<b>166</b>
Reprises utilisées			(4)	(4)
<b>Au 30 juin 2008</b>	<b>12</b>	<b>150</b>	<b>-</b>	<b>162</b>

NB : les dotations et reprises de provisions sont rattachées aux rubriques du compte de résultat auxquelles elles se rapportent (location, charges et produits administratifs...)

## NOTE 18 - REVENUS LOCATIFS NETS

(en milliers d'Euros)

	30/06/2008	30/06/2007
<b>Revenus locatifs</b>	<b>31 464</b>	<b>27 002</b>
<b>Charges locatives non récupérées</b>	<b>(1 100)</b>	<b>(999)</b>
Charges refacturées	3 357	3 501
Charges refacturables	(3 268)	(3 376)
Charges non récupérables	(1 189)	(1 124)
<b>Autres produits nets</b>	<b>(114)</b>	<b>57</b>
Charge nette sur créances douteuses	(218)	(280)
Autres produits	104	565
Autres charges		(228)
<b>Frais de gestion</b>	<b>(10)</b>	<b>(30)</b>
<b>TOTAL REVENUS LOCATIFS NETS</b>	<b>30 240</b>	<b>26 030</b>

## NOTE 16 - DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES DETTES

(en milliers d'Euros)

	30/06/2008	31/12/2007
Dettes fournisseurs	1 655	3 653
Dettes fiscales et sociales (hors dette d'impôt exigible)	4 531	3 472
Comptes de régularisation (dont loyers facturés d'avance)	16 397	15 326
Autres dettes	407	370
<b>TOTAL DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES DETTES</b>	<b>22 990</b>	<b>22 821</b>

## NOTE 17 - ENGAGEMENTS HORS BILAN

(en milliers d'Euros)

	30/06/2008	31/12/2007
<b>Engagements donnés</b>	<b>567 779</b>	<b>568 581</b>
Engagements de garantie en faveur d'établissements de crédit	567 779	568 581
<b>Engagements sur contrats d'instruments financiers à terme</b>	<b>327 000</b>	<b>-</b>
Contrats d'échange de taux d'intérêts (swaps)	327 000	327 000



8, Rue Lavoisier



142, Boulevard Haussmann

## NOTE 21 - INFORMATION SECTORIELLE

(en milliers d'Euros)

Compte de résultat par zones géographiques	TOTAL	Paris - Quartier central des affaires	Paris - Hors QCA	Ile-de-France	Province
<b>REVENUS LOCATIFS NETS</b>	<b>30 240</b>	<b>20 774</b>	<b>6 557</b>	<b>2 887</b>	<b>22</b>
Revenus locatifs	31 464	21 511	6 719	3 212	22
Charges locatives non récupérées	(1 100)	(721)	(175)	(204)	-
Charges refacturées	3 357	1 709	1 365	283	-
Charges refacturables	(3 268)	(1 719)	(1 284)	(265)	-
Charges non récupérables	(1 189)	(711)	(256)	(222)	-
Autres produits nets	(114)	(6)	13	(121)	-
Charges nettes sur créances douteuses	(218)	(107)	11	(122)	-
Autres produits	104	101	2	1	-
Frais de gestion	(10)	(10)	-	-	-
<b>AUTRES PRODUITS ET CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>(7 456)</b>	<b>(4 103)</b>	<b>(2 040)</b>	<b>(1 313)</b>	<b>-</b>
Dotations aux amortissements des immeubles de placement	(7 456)	(4 103)	(2 040)	(1 313)	-
<b>Résultat d'exploitation avant frais financiers et charges générales d'exploitation</b>	<b>22 784</b>	<b>16 671</b>	<b>4 517</b>	<b>1 574</b>	<b>22</b>
<b>Répartition des principaux actifs par zones géographiques</b>	<b>TOTAL</b>	<b>Paris - Quartier central des affaires</b>	<b>Paris - Hors QCA</b>	<b>Ile-de-France</b>	<b>Province</b>
Immeubles de placement (VNC)	994 332	636 146	209 402	148 715	69

## NOTE 19 - COÛTS DE STRUCTURE NETS

(en milliers d'Euros)

	30/06/2008	30/06/2007
<b>Charges de personnel</b>	<b>(1 065)</b>	<b>(702)</b>
<b>Autres charges de structure</b>	<b>(1 506)</b>	<b>(1 494)</b>
Frais administratifs	(1 371)	(1 139)
Impôts, taxes et versements assimilés	(135)	(355)
<b>Dotations aux amortissements des biens d'exploitation</b>	<b>(37)</b>	<b>(32)</b>
<b>TOTAL COÛTS DE STRUCTURE NETS</b>	<b>(2 608)</b>	<b>(2 228)</b>

## NOTE 20 - COÛT DE L'ENDETTEMENT NET

(en milliers d'Euros)

	30/06/2008	30/06/2007
<b>Produits financiers</b>	<b>240</b>	<b>2 423</b>
Intérêts et produits assimilés (dont produits de trésorerie)	223	180
Intérêts et produits sur instruments financiers	17	2 243
<b>Charges financières</b>	<b>(20 769)</b>	<b>(12 563)</b>
Intérêts et charges assimilées	(20 718)	(11 941)
Impôts, commissions, courtages sur cessions de titres	(51)	(622)
<b>COÛT DE L'ENDETTEMENT NET</b>	<b>(20 529)</b>	<b>(10 140)</b>

NB : Un niveau 2 d'analyse sectorielle n'est pas pertinent, le patrimoine étant constitué à 97 % de bureaux

# RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION SEMESTRIELLE

Période du 1<sup>er</sup> janvier 2008 au 30 juin 2008 - Aux Actionnaires SIIC de PARIS - 24, Place Vendôme 75001 PARIS

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, et en application des articles L. 232-7 du Code de Commerce et 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, relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier 2008 au 30 juin 2008, 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.



## I - Conclusion sur les comptes

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

au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne, la régularité et la sincérité des comptes semestriels consolidés et l'image fidèle qu'ils donnent du patrimoine et de la situation financière à la fin du semestre ainsi que du résultat du semestre écoulé de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

## II - Vérification spécifique

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

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 31 juillet 2008,

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Patrick Frotiee

SEREG

Jean Marie Touzet



## SIIC DE PARIS ET LA BOURSE

SIIC de Paris est une société anonyme dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé unique Euronext Paris S.A – Compartiment B.

L'activité du titre au premier semestre 2008 a été assez faible et moindre qu'à la même période en 2007. Après une belle performance avec une hausse de plus de 14% sur l'année 2007, le titre accuse une baisse de 6,25%, passant de 304,01€ au 1<sup>er</sup> janvier 2008 à 285,00€ au 30 juin 2008.

Il est à noter que pour la même période les principaux indices de comparaison ont connu de plus fortes baisses. Au premier semestre 2008, l'indice IEIF SIIC France a accusé un repli de 13,8% après une baisse de 22% en 2007 et l'indice EPRA NAREIT un net recul de 22% après un retrait de 14% en 2007.

### PRINCIPAUX CHIFFRES STATISTIQUES 2007 :

Le nombre total d'actions n'a pas varié sur l'exercice à 1 952,413 titres. Le nombre total de titres échangés s'est établi à 2 123, contre 7 126 au premier semestre 2007, pour un volume total de transaction de 622 K€. Il en résulte un nombre moyen mensuel de titres échangés de 354, pour un volume moyen mensuel de transaction de 104 K€.

Le prix moyen de transaction est de 293,17€ contre 301,90€ en 2007.

Le cours moyen du titre s'est établi à 292,32 contre 298,33€ en 2007.

### Evolution des cours en 2008 :

La baisse du cours du titre SIIC de Paris a été continue sur la période, en effet, la valeur la plus haute est celle du 1<sup>er</sup> janvier et le cours n'est jamais revenu à ce niveau tout au long du semestre.

- au 1<sup>er</sup> janvier 2008 : 304,01€
- au 30 juin 2008 : 285,00€
- plus bas du 1<sup>er</sup> semestre 2008 : 281,00€ le 4 juin
- plus haut du 1<sup>er</sup> semestre 2008 : 304,01€ le 1<sup>er</sup> janvier

### ÉVOLUTION DU COURS SUR 18 MOIS (janvier 2007 - juin 2008)

	Plus haut	Plus bas		Plus haut	Plus bas
Janvier 2007	300,00	272,00	Octobre 2007	291,01	289,00
Février 2007	300,00	290,00	Novembre 2007	303,00	289,07
Mars 2007	335,00	290,00	Décembre 2007	310,29	295,00
Avril 2007	326,95	310,00	Janvier 2008	304,01	299,00
Mai 2007	335,00	305,00	Février 2008	300,00	290,00
Juin 2007	311,99	289,03	Mars 2008	300,00	291,00
Juillet 2007	296,89	283,12	Avril 2008	293,00	290,00
Août 2007	293,00	280,00	Mai 2008	291,80	289,00
Septembre 2007	294,49	282,77	Juin 2008	289,01	281,00

SIIC de Paris a intégré l'indice "SIIC France" en 2004.  
SIIC de Paris a intégré les indices "IEIF Europe" le 25 mars 2008



10/12, Rue Tilsit

# PATRIMOINE FONCIER

Le patrimoine du Groupe SIIC de Paris totalise près de 137 000 m<sup>2</sup> répartis sur 38 actifs dont le détail est indiqué ci-après. La valeur totale, estimée par un expert indépendant s'établit à plus de 1 313 M€ Hors Droits au 30 juin 2008. L'évaluation des actifs et des taux de capitalisation est confiée à CB Richard Ellis qui utilise une méthode reposant principalement sur la capitalisation des revenus nets de charges. Ces expertises sont effectuées conformément aux critères requis par le RICS Appraised and Valuation Standards publiés par la Royal Institution of Chartered Surveyors en mai 2003 (le Red Book).

## PATRIMOINE AU 30 JUIN 2008

Immeuble	Bureaux Surface en m <sup>2</sup>	Commerces Surface en m <sup>2</sup>	Autres usages Surface en m <sup>2</sup>	Total des surfaces en m <sup>2</sup>	Parkings - en unités
25-27, rue des Pyramides - 75001 PARIS	1 915			1 915	
2, place Maurice Quentin - 75001 PARIS	8 681	628	310	9 619	
22-24, place Vendôme / 31-33, rue Danielle Casanova - 75001 PARIS	2 150	184		2 334	3
30, rue Notre-Dame des Victoires - 75002 PARIS	1 895			1 895	32
2, rue du Quatre Septembre - 75002 PARIS	3 276	331	743	4 350	33
8, rue Lavoisier - 75008 PARIS	2 860			2 860	17
47, rue de Monceau - 75008 PARIS	3 659			3 659	26
124-126, rue de Provence - 75008 PARIS	2 322		150	2 472	
65, rue de Courcelles - 75008 PARIS	920			920	10
36, rue de Liège - 75008 PARIS	1 600			1 600	6
10-12-14, rue de Tilsitt - 75008 PARIS	6 000		1 415	7 415	98
Parkings Haussmann - 75008 PARIS				-	70
Parkings Hoche - 75008 PARIS				-	58
36, rue de Naples - 75008 PARIS	2 252			2 252	2
73, rue d'Anjou - 75008 PARIS	1 203			1 203	
85-89, quai André Citroën - 75015 PARIS	21 797			21 797	410
43-47, avenue de la Grande Armée - 75116 PARIS	922			922	24
61-63, rue des Belles Feuilles - 75116 PARIS	11 653			11 653	235
4-10, avenue de la Grande Armée - 75017 PARIS	1 646			1 646	
63 bis, boulevard Bessières - 75017 PARIS	2 904			2 904	60
92, avenue de Wagram - 75017 PARIS	2 563			2 563	9
12, rue Le Châtelier - 75017 PARIS	347			347	
145 à 151, rue de Courcelles - 75017 PARIS	4 838			4 838	19
129, boulevard Malesherbes - 75017 PARIS	1 281			1 281	
163, boulevard Malesherbes / 12 rue Ampère - 75017 PARIS	2 719			2 719	
191, rue d'Aubervilliers - 75018 PARIS	2 275			2 275	
118-130, avenue Jean-Jaurès - 75019 PARIS			1 643	1 643	30
52, avenue des Champs Pierreux - 92000 NANTERRE	4 631			4 631	110
17, rue Louis Rouquier - 92300 LEVALLOIS-PERRET	1 450			1 450	17
22, rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE	12 008			12 008	188
191, avenue du Général Leclerc - 78220 VIROFLAY	2 540			2 540	54
Les Cadestaux - 13127 VITROLLES	90			90	
9, avenue Percier - 75008 PARIS	5 795			5 795	8
142, boulevard Haussmann - 75008 PARIS	2 101			2 101	28
141, boulevard Haussmann - 75008 PARIS	1 323			1 323	6
12, boulevard Malesherbes - 75008 PARIS		2 000		2 000	
39, avenue Pierre 1er de Serbie - 75008 PARIS	2 337	87		2 424	24
60 - 62, rue d'Hauteville - 75010 PARIS	5 390			5 390	42
<b>TOTAL</b>	<b>129 343</b>	<b>3 230</b>	<b>4 261</b>	<b>136 834</b>	<b>1 619</b>

22/24, Place Vendôme

## ATTESTATION DE RESPONSABILITÉ

### *Personne responsable du Rapport Financier Semestriel*

Monsieur Ignacio Bayón Mariné, Président et Directeur Général

### *Déclaration*

"J'atteste, à ma connaissance, que les comptes consolidés 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 le rapport semestriel d'activité figurant en page 6 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."

Paris, le 8 septembre 2008

Ignacio Bayón Mariné



AUTORITÉ  
DES MARCHÉS FINANCIERS  
**AMF**





24, Place Vendôme - 75001 Paris - Tel : +33 (1) 56 64 12 00 - Fax : +33 (1) 56 64 12 13

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