



siic de PARIS 8^e
Groupe REALIA

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





142, Bd Haussmann



SOMMAIRE

PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET CHIFFRES CLÉS	1
RAPPORT FINANCIER	5
RAPPORT D'ACTIVITÉ	6
COMPTES SOCIAUX AU 30 JUIN 2008	13
ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX AU 30 JUIN 2008	17
RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SEMESTRIELS	37
SIIC DE PARIS 8 ^{ème} ET LA BOURSE	39
PATRIMOINE FONCIER	41
ATTESTATION DE RESPONSABILITÉ	43

PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ – CHIFFRES CLÉS

SIIC de Paris 8^{ème} est une société foncière cotée dont le patrimoine, constitué de bureaux à 89%, totalise une surface de plus de 19 000 m² à la fin du premier semestre 2008 pour un revenu total en année pleine de l'ordre de 8.625 K€. La société a opté en 2003 pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers cotées (SIIC).

Le capital de SIIC de Paris 8^{ème} est détenu à 82% par la société SIIC de Paris SA, elle-même détenue par le Groupe REALIA à hauteur de 81,5% 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 112 millions d'euros. Le cours de clôture s'est établi à 55,00€ soit un léger retrait de 3,52% sur le premier semestre 2008 par rapport au cours du 31 décembre 2007 qui s'établissait à 57,01€. Le nombre d'actions n'a pas varié sur l'exercice à 2 000 000 de titres.

Les conditions générales économiques et financières peu favorables constatées sur le premier semestre ont entraîné 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 2,65% par rapport à la valorisation effectuée au 31 décembre 2007. Cependant, la valeur du patrimoine sur une période de 12 mois a progressé de 3,58%, en effet, les expertises effectuées au 30 juin 2007 indiquaient une valeur Hors Droits de 183,5 M€.

Cette tendance pèse sur l'Actif Net Réévalué qui est en recul de 2,3% par rapport à sa valeur de décembre 2007. De fait celui-ci s'établit à 74,10€ par action contre 75,90€ à cette date.

ACTIF NET REEVALUE 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	35 992	18,0	34 508	17,3	4%
Plus value droits inclus	111 732	55,9	116 649	58,3	-4%
Titres après fiscalité latente	566	0,3	590	0,3	-4%
	148 290	74,1	151 747	75,9	-2,28%

La plus value latente de 111 732K€ retenue dans le calcul de l'ANR, résulte d'une valorisation droits inclus de 193 340K€ du patrimoine de SIIC de Paris 8^{ème}.

Il est envisagé au niveau du Groupe SIIC de Paris, à compter du second semestre, le déploiement d'un plan de cession d'actifs arrivés à maturité dont l'objectif est la vente d'une dizaine d'immeubles afin de garantir un niveau de résultat et donc de distribution de dividende élevé. Le chiffre d'affaire global attendu devrait s'élever à 140M€ et générer une plus-value globale de l'ordre de 60M€.

Ce plan de cession devra se poursuivre en 2009 et assurer un revenu brut de l'ordre de 90M€ supplémentaires au niveau du Groupe SIIC de Paris. Pour ce qui concerne plus particulièrement SIIC de Paris 8^{ème}, l'actif situé au 60-62 rue d'Hauteville est visé par ce plan. Aussi, des contacts très avancés ont été pris avec un investisseur allemand en vue de sa cession, programmée

pour le 4^{ème} trimestre 2008. Le prix de la transaction sera très proche de la valeur d'expertise au 30 juin 2008.

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, bien que le ratio de "Loan to Value" du Groupe se maintienne à un niveau satisfaisant, le poids de la dette dans la composition du résultat reste trop important par rapport à l'exploitation. Aussi l'excédent de la plus-value dégagée par la cession de l'immeuble de la rue d'Hauteville sera, après distribution, affecté à l'amortissement de la dette de SIIC de Paris 8^{ème}.

CHIFFRES CLES 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 Sociales	Données Sociales	Données Sociales	Données Sociales	Données Sociales
Engagements nets de crédit-bail	-	-	-	-	20,2
Immobilisations nettes de location simple	81,6	81,8	82,0	78,3	74,1
Redevances de crédit-bail	-	-	-	-	6,4
Loyers de location simple	3,5	6,2	5,8	5,2	5,6
Résultat avant impôt de l'exercice	1,5	2,6	3,9	10,1	4,9
Résultat après impôt de l'exercice	1,5	2,6	3,8	7,2	4,2
Dividendes distribués	-	10,0	3,2	3,4	3,2
Dividende par action					
Dividende net	-	5,00	1,58	1,70	1,60



142, Bd Haussmann



142, Bd Haussmann

RAPPORT FINANCIER

RAPPORT D'ACTIVITÉ

L'activité locative et la commercialisation

Comparativement, le premier semestre a été moins marqué par une activité soutenue que l'an passé pour la même période qui avait vu la commercialisation de 3 891 m² contre 1 775 m² pour 2008. La raison en est bien entendu la faiblesse de la vacance au 31 décembre 2007, rappelons qu'au début de l'année 2007, l'immeuble situé 142 boulevard Haussmann était totalement libre d'occupation.

Toutefois, en valeur relative il s'agit de 9,32% des surfaces totales du patrimoine au 30 juin 2008, qui ont fait l'objet d'une commercialisation ou d'une re-commercialisation sur la période. Le montant total de loyer en jeu est de 746K€ en année pleine, sachant que ces mêmes locaux généraient auparavant un loyer annualisé de 576K€.

Le gain de loyers supplémentaires est donc supérieur à 29%.

Les deux actifs concernés sont ceux du 39 avenue Pierre 1^{er} de Serbie dans le 8^{ème} arrondissement et du 60-62 rue d'Hauteville dans le 10^{ème} arrondissement.

Les 4 étages de l'immeuble du 39 avenue Pierre 1^{er} de Serbie laissés vacants mi 2007 par l'abandon ont fait l'objet de travaux de rénovation qui ont, comme annoncé, été achevés au cours de la période. Au 30 juin 2008, deux de ces étages ont été pris à bail, l'un par Pemod Ricard et l'autre par une société de conseils financiers. Un troisième bail a été signé le 1^{er} août 2008 avec date de prise d'effet immédiate, également avec une société de conseils financiers.

A la fin du premier semestre, il subsistait quelques aménagements résiduels à réaliser sur les parties communes de cet immeuble, le parfait achèvement a été effectif en juillet 2008.

Les deux baux signés sur ces locaux l'ont été à un prix moyen annuel au m² de 694,00€ contre 527,00€ précédemment, la valorisation de cet actif liée aux travaux de rénovation qui ont été menés s'illustre non seulement dans le montant des loyers de relocation, mais également dans la valorisation effectuée par CBRE au 30 juin 2008 de cet immeuble. En effet, à l'inverse de la tendance générale décrite en introduction cet actif a été revalorisé d'environ 13% entre le 31 décembre 2007 et le 30 juin 2008.

Pour ce qui est de l'immeuble du 60-62 rue d'Hauteville, la re-commercialisation des 1 210 m² laissés vacants fin janvier 2008 s'est effectuée auprès d'un locataire déjà en place pour 640 m² et d'un nouvel occupant à compter du 18 février 2008 pour 570 m². Suite à la signature de ces deux baux, le prix moyen de location est passé de 230,00€ à 293,00€ par an et par m², soit une progression de 27%.

Sur la période, en données annualisées, la baisse globale de revenus locatifs engendrée par les départs s'est établie à 3,1% du volume de loyers totaux constaté eu 31 décembre 2007 de 7 891K€. Malgré cela, sur cette même période, grâce à ses efforts de commercialisation ou de re-commercialisation, SIIC de Paris 8^{ème} constate une hausse totale de 8,6% de ses loyers annualisés à 8 567K€. Ce dernier montant inclus la prise à bail, intervenue le 1^{er} février 2008, de 27 parkings au 164 boulevard Haussmann pour un loyer annuel de 51K€.

Au 30 juin 2008, les valeurs locatives du patrimoine de SIIC de Paris 8^{ème} 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 8^{ème} affichent une valeur locative de marché supérieure à la valeur moyenne pour la zone de Paris Centre Ouest, où se concentre l'essentiel du patrimoine. Les valeurs locatives moyennes du patrimoine s'établissent à 562€ par m² et sont donc supérieures à 530€ par m² comme cela était déjà le cas au 31 décembre 2007.

Par ailleurs, la vacance totale en superficie du patrimoine s'établit à 2,81 % soit 535m². Rappelons qu'elle était nulle au 31 décembre 2007, du fait du classement en vacance technique des 1 096m² de l'immeuble du 39 avenue Pierre 1^{er} de Serbie ayant fait l'objet d'une rénovation, à ce jour achevée.

Aucune vacance technique n'est constatée au 30 juin 2008.

Par ailleurs, la surface vacante de 535m² comprend les deux derniers étages à louer de l'actif du 39 rue Pierre 1^{er} de Serbie dont, comme nous l'avons indiqué plus haut, l'un d'entre eux a été pris à bail le 1^{er} août 2008.

En termes de vacance financière et pour les zones géographiques sur lesquelles SIIC de Paris 8^{ème} intervient, le taux moyen du marché s'établit à 3,15%.

Ces données résultent des analyses CBRE et Panel Immostat à fin juin 2008. Pour SIIC de Paris 8^{ème}, ce taux s'établit au total à 4,17%, le total des loyers potentiels sur locaux vacants étant valorisés à 372K€ en valeur locative de marché.



22, Place Vendôme

Analyse succincte des comptes - Résultats

Les comptes sociaux font ressortir un résultat net après impôts de 1 484K€ au 30 juin 2008 contre 2 224K€ au 30 juin 2007.

Les revenus locatifs nets progressent de 11,75% par rapport au 30 juin 2007, pour s'établir à 3 491K€. Les baux des 2 locataires de l'immeuble situé 142 boulevard Haussmann prévoyant la fin de la période de franchise de loyer au 31 mai et au 31 juillet, les perspectives de chiffre d'affaire pour le second semestre font apparaître une hausse au moins égale à 750K€.

Le coefficient d'exploitation ressort pour la période à 54%, soit une amélioration de 3% par rapport au 31 mars 2008 mais un retrait de 9% par rapport au 30 juin 2007.

Les deux raisons principales en sont la facturation des management fees versés à SIIC de Paris pour 267K€ et l'augmentation de 141K€ de la dotation aux amortissements sur immeubles de placement du fait du passage en immobilisations

corporelles de l'immeuble du 142 boulevard Haussmann à compter du 1^{er} juillet 2007.

Le résultat financier ressort à (782)K€ contre (13)K€ au 30 juin 2007. Outre l'augmentation du coût de la dette de plus 130 points de base sur la période, il avait été comptabilisé un produit financier exceptionnel en avril 2007 de 618K€ lié au retournement d'un swap de couverture de 20M€ qui, de fait n'est pas récurrent.

Les éléments ci-dessus expliquent le retrait du résultat net après impôt de l'ordre de 33% comparé au 30 juin 2007.

La Société n'a pas comptabilisé de charge d'impôt sur le premier semestre, le calcul du résultat fiscal ayant conduit à constater un déficit de (96)K€ du secteur taxable au 30 juin 2008. Le secteur exonéré est bénéficiaire de 1 582K€.

Le patrimoine au 30 juin 2008

Le périmètre du patrimoine de SIIC de Paris 8^{ème} n'a pas évolué au cours du premier semestre.

Selon les expertises réalisées par CB Richard Ellis au 30 juin 2008, la valeur Hors Droits du patrimoine de la Société s'établit à 183,5 M€ contre une valorisation de 188,5M€ au 31 décembre 2007, soit une baisse de 2,65% à 5 M€, 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 81,6M€, la plus-value latente s'établit donc à 101,9M€.

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 8^{ème} a suivi cette tendance, et passe de 4,64% au 31 décembre à 4,95% au 30 juin 2008.

L'activité technique

L'activité technique s'est résumée au premier semestre à la rénovation des 4 étages et du hall d'accueil de l'immeuble situé 39 avenue Pierre 1^{er} de Serbie dans le 8^{ème} arrondissement qui a été menée à bien. Rappelons qu'elle portait sur une surface totale de 1 096 m².

SIIC de Paris 8^{ème} est bien entendu une foncière spécialiste du bureau, et les chiffres de répartition sectorielle à fin juin 2008 le confirment encore, puisque 89% de la surface totale du patrimoine soit 16 946 m², sont constituées par des bureaux.

L'activité de commerces, laquelle représente 1,24% de la surface du patrimoine, reste marginale. Les 1 850m² classés en "autres activités" concernent l'immeuble du 12 boulevard Malesherbes dans lequel se trouve l'hôtel Waldorf.

La répartition du patrimoine, malgré les variations de valeurs, n'a guère été modifiée par rapport au 31 décembre 2007. Ainsi, 85% de la valeur totale du portefeuille est localisé dans la zone "Quartier Central des Affaires".



142, Bd Haussmann

Evolution de l'actionnariat

Il n'y a pas eu d'évolution notable de l'actionnariat au cours du premier semestre 2008. La Société reste détenue à 82% par SIIC de Paris SA.

Fonds propres et refinancement

Les fonds propres s'élèvent à 35 992K€ au 30 juin 2008 contre 34 508K€ au 31 décembre 2007, soit 18€ par action à comparer à 17,3€ par action au 31 décembre 2007.

L'endettement brut de SIIC de Paris 8^{ème} a baissé d'environ 3,8M€ sur l'exercice pour s'établir à 49,6M€. La Société n'ayant pas effectué de versement de dividende au titre de 2007 autre que l'acompte effectué en juin 2007, la trésorerie disponible est venue en amortissement des crédits d'exploitation qui lui sont consentis.

La dette est intégralement conclue à taux variable. La couverture de l'endettement de SIIC de Paris 8^{ème} est assurée au niveau du Groupe SIIC de Paris par la mise en place en juin 2007 d'une macro couverture constituée de 8 swaps pour un montant total de 327M€.

La maturité moyenne de la dette est de 2,62 années et le taux de refinancement spot au 30 juin 2008 est de 5,28% contre 5,09% au 31 décembre 2007.

Entre le 31 décembre 2007 et le 30 juin 2008, le ratio de l'endettement net rapporté à la valeur hors droits des actifs de SIIC de Paris 8^{ème} passe de 27,2% à 26,8%. La baisse de la valorisation des actifs est donc totalement compensée par la diminution de la dette.

Evolution du cours de bourse – Actions propres

Cotée sur l'Eurolist d'Euronext paris, l'action SIIC de Paris 8^{ème} clôturait au 30 juin 2008 à 55,00€ contre 57,01€ au 31 décembre 2007.

La société ayant un de contrat de liquidité en cours, elle détient sous forme d'autocontrôle 12 327 actions soit 423 titres de plus qu'au 31 décembre 2007. Les actions propres étant comptabilisées au coût historique, leur valeur dans les comptes au 30 juin 2008 s'élève à 474K€ pour une valeur de marché de 678K€.

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.

RATIO D'ENDETTEMENT NET BANCAIRE AU 30 JUIN 2008

(en milliers d'Euros)

	30/06/2008	31/12/2007	Variation en K€
Prêts long terme	30 453	31 412	-959
Autres crédits	19 145	21 962	-2 817
Total Dette Brute	49 598	53 375	-3 777
Trésorerie	392	2 011	-1 619
Dette Nette	49 206	51 364	-2 158
Valeur Droits Inclus des Actifs	193 340	198 444	-5 104
Ratio d'endettement net bancaire	25%	26%	-0,43%
Valeur Hors Droits des Actifs	183 530	188 521	-4 991
Ratio d'endettement net bancaire	26,81%	27,25%	-0,43%



22, Place Vendôme

Filiales et participations

SIIC de Paris 8^{ème} détient les participations suivantes dans les sociétés du groupe constitué autour de son actionnaire de référence, SIIC de Paris : huit parts de la SCI Vendôme Casanova, une part de la SCI 36 Rue de Naples.

Administration Direction Générale et contrôle de la société

SIIC de Paris 8^{ème} détient les participations suivantes dans les sociétés du groupe constitué autour de son actionnaire de référence, SIIC de Paris : huit parts de la SCI Vendôme Casanova, une part de la SCI 36 Rue de Naples.

Au cours du 1^{er} semestre 2008, la composition du Conseil d'Administration n'a pas évolué, aussi, au 30 juin 2008, il est constitué de :

- Monsieur Ignacio BAYON MARINE, Président et Directeur Général de la Société ;
- SIIC de Paris représentée par Madame Corinne BOURBON ;
- Monsieur Agustín GONZALEZ SANCHEZ ;
- Monsieur Jaime LLORENS COELLO ;
- LES ASSURANCES MUTUELLES LE CONSERVATEUR, représentée par Monsieur Jean-Charles CHARPENTIER ;
- REALIA BUSINESS, représentée par Monsieur Iñigo ALDAZ BARRERA.

Le collège des censeurs est représenté par Messieurs Christian CAMBIER et Matthieu FEFFER. Il est à noter qu'à compter du 30 juillet 2008, les assurances Mutuelles le Conservateur sont désormais représentées par Monsieur Cyril Le Touzé en remplacement de Monsieur Jean-Charles Charpentier.

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 39 600€.

Controlleurs légaux

Commissaires aux comptes titulaires :

- MAZARS & GUERARD

Exaltis – 61, rue Henri Regnault
92075 La Défense Cédex

Début de mandat : 1998

Echéance du mandat : Assemblée Générale
appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2009

- SOCAUDIT

8, rue de l'Arcade
75008 Paris

Début de mandat : 2004

Echéance du mandat : Assemblée Générale
appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2009

Commissaires aux comptes suppléants :

- CABINET SEREG

21, rue des Favorites
75015 Paris

Début de mandat : 2004

Echéance du mandat : Assemblée Générale
appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2009

- 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



COMPTES SOCIAUX AU 30 JUIN 2008

SIIC DE PARIS 8^{ème} - BILAN ACTIF AU 30 JUIN 2008

(en milliers d'Euros)

	30/06/2008	31/12/2007
ACTIF IMMOBILISE	89 308	89 495
Immobilisations d'exploitation	-	-
Immobilisations corporelles	81 608	81 795
<i>Immobilisations de location simple</i>	81 608	81 795
Immobilisations	80 747	81 374
Immobilisations en cours	861	421
Immobilisations financières	7 700	7 700
Titres de participation		
Parts et prêts dans SCI		
Autres immobilisations financières	7 700	7 700
ACTIF CIRCULANT	4 448	5 387
Avances et acomptes		
Créances d'exploitation		
Créances de location simple	3 096	2 463
Créances de location simple	3 096	2 462
Créances douteuses		1
Débiteurs divers	440	502
Etat	48	475
Autres créances diverses	393	27
Valeurs mobilières de placement - Actions propres	476	412
Disponibilités	392	2 011
Charges constatées d'avance	44	
TOTAL ACTIF	93 757	94 882

SIIC DE PARIS 8^{ème} - BILAN PASSIF AU 30 JUIN 2008

(en milliers d'Euros)

	30/06/2008	31/12/2007
FONDS PROPRES (y compris résultat)	35 992	34 508
Capital	30 000	30 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport	-	
Réserves	3 490	3 381
Réserve légale	3 000	2 891
Réserves générales	490	490
Report à nouveau	1 019	8 554
Distribution report à nouveau		-8 200
SOUS TOTAL FONDS PROPRES HORS RÉSULTAT	34 508	33 735
Résultat en instance d'affectation	-	-
Acompte sur dividendes		-1 800
Résultat de l'exercice en cours	1 484	2 573
Subventions d'investissement		
Provisions pour risques et charges	2 626	2 638
Provisions pour risques		12
Provisions pour charges	2 626	2 626
DETTES ET COMPTES DE RÉGULARISATION	55 138	57 736
Dettes	52 816	56 107
Emprunts auprès des établissements de crédit	49 598	53 375
Dettes financières - Compte Courant SIIC de Paris	955	
Dépôts de garantie	1 533	1 539
Dettes fournisseurs	175	825
Dettes fiscales et sociales	517	367
Dettes sur immobilisations	11	
Autres dettes	26	
Comptes de régularisation	2 322	1 629
Produits constatés d'avance	2 322	1 629
Résultat SCI déficitaires		
TOTAL PASSIF	93 757	94 882

SIIC DE PARIS 8^{ème} - COMPTE DE RESULTAT AU 30 JUIN 2008

(en milliers d'Euros)

	30/06/2008	30/06/2007
PRODUITS D'EXPLOITATION	4 197	3 871
Produits sur opérations de location simple	4 175	3 792
Loyers nets	3 491	3 124
Charges refacturées	660	395
Autres produits	13	95
Reprise provisions pour risques et charges	12	178
Autres reprises de provisions pour risques et charges	22	79
Autres produits d'exploitation		
CHARGES D'EXPLOITATION	1 931	1 342
Charges sur opérations de location simple	1 499	1 141
Dotations aux amortissements	687	546
Charges refacturables	661	395
Charges sur créances douteuses	1	7
Charges non refacturables	93	153
Autres charges	57	40
Autres dotations de provisions pour risques et charges		
Charges générales d'exploitation	432	201
Frais de personnel		47
Autres frais administratifs	119	109
Impôts, taxes et versements assimilés	16	16
Dotations aux amortissements et provisions	10	10
Management fees versés	267	
Autres charges d'exploitation	20	20
RESULTAT D'EXPLOITATION	2 266	2 529

SIIC DE PARIS 8^{ème} - COMPTE DE RESULTAT AU 30 JUIN 2008

(en milliers d'Euros)

	30/06/2008	30/06/2007
PRODUITS FINANCIERS	594	1 047
Intérêts & produits assimilés	6	17
Produits nets sur instruments financiers	2	618
Produits nets sur cessions de titres	33	
Produits nets sur cessions de VMP		17
Dividendes reçus	552	396
CHARGES FINANCIERES	1 376	1 063
Intérêts & charges assimilées	1 376	1 061
Charges nettes sur cession de titres		1
RESULTAT FINANCIER	-782	-15
PRODUITS EXCEPTIONNELS		38
Plus-values sur cessions de titres immobilisés		
Autres produits exceptionnels		38
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	38
RESULTAT AVANT IMPOT	1 484	2 551
Impôt sur les bénéfices		327
RESULTAT NET DE LA PERIODE	1 484	2 224



ANNEXES AUX COMPTES SOCIAUX AU 30 JUIN 2008

Code de commerce – art 9 et 11 – décret n°83-1020 du 29 novembre 1993 - Articles 7, 21, 24 début, 24-1° et 24-3°

Cette annexe comporte les éléments d'informations complémentaires au bilan et au compte de résultat sociaux de la société anonyme SIIC de Paris 8^{ème}, de la période allant du 1^{er} janvier au 30 juin 2008.

A la clôture de l'exercice, le capital social de SIIC de Paris 8^{ème} est constitué de 2 000 000 actions de 15 Euros de nominal, soit 30 000 000 Euros.

Le bilan et le compte de résultat se caractérisent par les données suivantes (en milliers d'euros) :

- Total du bilan 93 757K€
- Chiffre d'affaires 4 175K€
- Résultat net comptable 1 484K€

SIIC de Paris 8^{ème} est une société anonyme dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé Euronext Paris. Le siège social est situé 24, Place Vendôme à Paris.

La Société SIIC de Paris 8^{ème} SA est consolidée dans les comptes de SIIC de Paris SA.

I - Cadre juridique

Les comptes au 30 juin 2008 sont établis selon les règles comptables applicables aux sociétés commerciales.

SIIC de Paris 8^{ème} a opté, à effet du 1^{er} janvier 2003, pour le régime fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC).

Ce régime spécifique prévoit une exonération totale d'impôt sur les sociétés sur l'activité de location d'immeubles (opérations de location simple, y compris les arbitrages). Cette exonération est subordonnée à la distribution :

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

Le changement de régime fiscal sur l'activité de location simple, consécutif à l'option, a pour conséquence l'imposition immédiate des provisions antérieurement constituées et déduites fiscalement (impôt de cessation d'activité) ainsi que l'imposition au taux particulier de 16,50% des plus values fiscales latentes sur immeubles du patrimoine de location simple (taxe de sortie). Le règlement de cette taxe de sortie est étalé sur quatre ans, mais la comptabilisation de la charge totale d'impôt est immédiate.

Dans le cadre de ce nouveau statut, SIIC de Paris 8^{ème} n'a pas souhaité profiter de la possibilité offerte par la réglementation pour procéder à une réévaluation comptable du patrimoine. Par conséquent, la taxe de sortie a été imputée en totalité en charge de l'exercice 2003.

Faits marquants de l'exercice

Le Groupe Realia qui en 2006 a pris le contrôle de la maison mère de SIIC de Paris 8^{ème}, SIIC de Paris, est désormais actionnaire de cette dernière à hauteur de 80,87%.

Rappelons que SIIC de Paris détient 82% du capital de SIIC de Paris 8^{ème}.

Du point de vue de l'activité, la rénovation des quatre premiers étages de l'immeuble du 39 avenue Pierre 1^{er} de Serbie s'est achevée au cours du semestre. La commercialisation avait été lancée dès le début de l'année et à ce jour, les niveaux 2, 3 et 4 ont été loués à 3 preneurs différents, sur une base moyenne de 675€ du m².

La commercialisation du premier étage devrait aboutir à présent très rapidement. A l'exception de ce plateau de 287 m², l'intégralité du patrimoine de la société fait l'objet d'un bail.





Pour chacun des types d'actifs, cinq composants - hors les terrains - ont été identifiés :

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

La durée d'amortissement de chaque composant est calculée à partir de la date d'entrée de l'immeuble dans le patrimoine, sauf en cas de remplacement du composant (à l'occasion d'une réhabilitation, par exemple) ; auquel cas, la date de dernier remplacement du composant s'applique.

Le gros œuvre est amorti sur 50 ans, à l'exception des immeubles de bureaux de style haussmannien, de très grande qualité, en pierre de taille, et situés notamment à proximité immédiate de monuments historiques parisiens.

Par ailleurs, le patrimoine fait l'objet d'expertises indépendantes semestrielles et annuelles. A chaque arrêté, SIIC de Paris apprécie l'existence d'indices ressortant de ces expertises externes et 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.

II - Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes semestriels sont élaborés et présentés conformément aux règles générales applicables en la matière et dans le respect du principe de prudence. La présentation des comptes est conforme au Plan Comptable Général de 1999.

Pour l'établissement des comptes, les conventions suivantes ont notamment été respectées :

- Continuité de l'exploitation,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- Indépendance des exercices,
- Non compensation des actifs et passifs du bilan ainsi que des charges et produits du compte de résultat.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. Les comptes semestriels sont présentés en euros sauf mention contraire.

2.1 – Immeubles de Placement

Du fait de son activité de foncière, les immobilisations de la société portent sur des actifs immobiliers acquis et gérés en vue de leur exploitation en location.

SIIC de Paris 8^{ème} a mis en place une méthodologie (méthode prospective de réallocation des valeurs nettes comptables) pour évaluer la répartition de valeur entre terrains et constructions, ainsi que les valeurs ayant servi de références à la comptabilisation des prix de revient des constructions qui fait l'objet d'une revue par un expert indépendant.

Le niveau des éventuelles dépréciations est déterminé immeuble par immeuble par comparaison entre la valeur vénale, calculée sur la base d'expertises indépendantes, et la valeur nette comptable. 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 ces dernières, sous la rubrique "Dépréciations sur actifs".

2.2 - Instruments de couverture

Les produits et charges liés à ces instruments sont inscrits au compte de résultat dans les rubriques "intérêts et produits sur instruments financiers" et "intérêts et charges sur instruments financiers".

Suite à la mise en place d'une macro-couverture du risque de taux au niveau du Groupe SIIC de Paris dans le courant du premier semestre 2007, SIIC de Paris 8^{ème} ne possède plus d'instruments financiers dans ses livres.

2.3 - Impôts différés

A compter de l'exercice 2005, la société a opté pour la comptabilisation des impôts différés. Au 30 juin 2008, est inscrite au passif du bilan de la société une provision pour impôt différé de 2 626K€. Elle correspond à l'imposition sur la revente des 96 336 titres Cofitem-Cofimur reçus en juin 2005 en échange de l'apport de l'activité de crédit bail immobilier.

III - Informations sur les postes du bilan

3.1 - Immobilisations corporelles

• Immobilisations d'exploitation :

Les immobilisations d'exploitation ou immobilisations propres sont constituées des agencements immobiliers, du matériel de bureau, des matériels informatiques, du mobilier utilisés dans le cadre de l'exercice des activités de la société. Elles sont enregistrées à leur valeur d'acquisition, c'est-à-dire prix d'achat et frais accessoires. Le montant brut, totalement amorti, s'élève à 141K€.

• Immeubles de placement :

La valeur brute de ces immobilisations comprend l'ensemble des éléments constitutifs du prix de revient.

Les immobilisations "immeubles de placement" sont constituées des terrains et constructions liés aux immeubles patrimoniaux mis en location, des frais d'acquisition inhérents à l'achat des immeubles, des immobilisations en cours portant sur les immeubles en cours de rénovation ou restructuration, des concessions de parkings et des parts et prêts dans les SCI. Le montant brut de ces immobilisations s'élève à 97 166K€.



• Variation des valeurs brutes des immobilisations, des amortissements et provisions :

Les tableaux de variation des immobilisations et des amortissements sont présentés en Note 1. La principale évolution depuis le 31 décembre 2007 est constitué des travaux de l'immeuble du 39 avenue Pierre 1^{er} de Serbie portés au poste immobilisations en cours pour 441K€. Le transfert d'immobilisation en cours à immobilisations corporelles s'effectuera courant juillet dès que sera intervenue la livraison des parties communes. Les valeurs en fin de période des immeubles de placements sont présentées en Note 2 et celles des immobilisations d'exploitation en Note 3.

3.2 - Immobilisations financières

Les immobilisations financières regroupent les titres de filiales et participations ainsi que, le cas échéant, les créances rattachées à ces titres. Elles sont comptabilisées au coût historique d'acquisition ou à leur valeur d'apport le cas échéant. Les immobilisations financières sont susceptibles d'être dépréciées lorsque leur valeur comptable présente un écart significatif par rapport à leur valeur d'utilité telle que définie par le plan comptable général, cette dernière étant appréciée en fonction de critères multiples tels que capitaux propres, rentabilité et perspectives de rentabilité, perspectives de développement à long terme, conjoncture.

Les immobilisations financières s'élèvent à 7 700K€ au 30 juin 2008 et sont constituées exclusivement des 100 448 titres Cofitem-Cofimur reçus en échange de l'apport d'activité de crédit bail immobilier effectué en juin 2005. L'évolution des titres et placements de participations est présentée en Notes 8 et 9.

3.3 - Créances

Les créances d'exploitation correspondent notamment aux loyers à recevoir pour 2 733K€. Une créance est considérée comme douteuse en cas d'impayé de plus de trois mois. Les créances de loyers classées en douteux sont provisionnées à 100% de leur montant hors taxes. L'évolution des créances est présentée en Notes 4 et 5. Les créances ont toutes une échéance inférieure à 1 an.

3.4 - VMP - Actions Propres

• Valeurs mobilières de placement :

Au 30 juin 2008, SIIC de Paris 8^{ème} ne compte dans ses livres aucune valeur mobilière de placement.

• Actions propres :

Les actions propres détenues par la société représentent les titres conservés dans le cadre des autorisations données par les assemblées générales d'actionnaires pour l'acquisition ou la cession de ses propres actions, en vue de la régularisation des cours.

La société détient, au 30 juin 2008, 12 327 actions acquises pour 474K€.

Leur valeur boursière à la même date, s'élève à 678K€. Ces actions propres sont comptabilisées dans les livres de la société à leur coût d'acquisition.

Au cours du premier semestre 2008, la société a procédé à l'achat de 1 554 titres et à la vente de 1 131 de ces mêmes titres.





22, Rue Vendôme

3.7 - Emprunts et dettes

• Emprunts auprès des établissements de crédit et dettes financières :

Au 30 juin 2008 le montant des dettes auprès des établissements de crédit s'élève à 49 598K€ contre 53 375K€ au 31 décembre 2007. La principale évolution résulte de la diminution à hauteur de 2 843K€ du découvert contracté auprès de la Banque Palatine.

Ce montant de 49 598K€ comprend 30 453K€ de prêts long terme garantis par des sûretés réelles consenties aux banques à concurrence de 22 779K€.

Un échéancier de cet endettement est présenté en Note 7.

• Autres dettes financières :

Les autres dettes financières s'élèvent à 955K€ et sont constituées exclusivement du compte courant d'associés de SIIC de Paris.

• Dettes fiscales et sociales et crédettes divers :

Le détail des dettes fiscales et sociales et des autres dettes est présenté en Note 10. Le total en est de 543K€. Toutes ces dettes ont une échéance inférieure à 1 an.

IV - Informations sur le hors bilan (bilan) :

Les engagements hors bilan sont détaillés en Note 13. Les engagements hors bilan sont constitués presque exclusivement des garanties hypothécaires consenties auprès des établissements de crédit pour 22 779K€.

3.5 - Capital social - Variation des capitaux propres

• Capital social :

Le capital social est composé de 2 000 000 d'actions à 15,00€ de valeur nominale, conférant toutes les mêmes droits sociaux. Les statuts soumettent les modifications du capital et des droits des actions aux conditions de droit commun.

• Bénéfice par action – Dilution :

Il n'existe pas de titres susceptibles d'entraîner une dilution du bénéfice par action.

• Capitaux propres :

Le tableau de variation des capitaux propres est présenté en Note 12. La situation nette à la clôture s'établit à 35 992K€ contre 34 508K€ à l'ouverture. L'assemblée générale du 30 mai 2008 ayant décidé de ne pas distribuer de dividende complémentaire à l'acompte versé le 28 juin 2007, le résultat de l'exercice, diminué du dit acompte de 1 800K€ a été affectée en report à nouveau pour 1 019K€ et à la réserve légale pour 109K€. Cette dernière se trouve être totalement constituée au 30 juin 2008.

3.6 - Provisions pour risques et charges

Le montant des provisions pour risques et charges s'élève à 2 625K€ au 30 juin 2008. Il est constitué exclusivement de la provision pour impôt différé sur les titres Cofitem-Cofimur reçus en rémunération de l'apport de la branche d'activité de crédit bail en 2005. La reprise de 12K€ constatée sur l'exercice correspond à l'annulation de la provision pour restructuration suite au transfert du dernier salarié de la société à SIIC de Paris. L'évolution des provisions pour risques et charges est présentée en Note 11.

V - Informations sur le résultat

5.1 - Chiffre d'affaire

Le chiffre d'affaires de 4 175K€ est essentiellement constitué des loyers et des charges refacturés. Par rapport au 30 juin 2007 les loyers nets connaissent une progression de l'ordre de 11,7% pour s'établir à 3 491K€.

5.2 - Résultat d'exploitation

Le résultat d'exploitation accuse une baisse de 252K€, soit environ 10% entre le 30 juin 2007 et le 30 juin 2008. Celle-ci s'explique d'une part, par l'augmentation de 141K€ de la charge liée à la dotation aux amortissements sur immobilisations, suite au passage en immobilisations corporelles de l'immeuble du 142 boulevard Haussmann.

D'autre part, le résultat d'exploitation constaté au 30 juin 2007 était entre autre constitué de 257K€ de reprises de provisions pour risques et charges.

Les Notes 14 et 15 détaillent les produits et charges d'exploitation.



142, Bd Haussmann

5.5 - Fiscalité

• Résultat fiscal :

Au 30 juin 2008, le résultat fiscal s'élève à 1 485K€ dont 1 581K€ proviennent du secteur exonéré. Le solde de (96)K€ constitue un déficit pour la partie taxable du résultat.

• Impôt différé :

A compter du 1^{er} janvier 2005, la société a opté pour la comptabilisation des impôts différés dans les comptes sociaux qui s'élèvent à 2 625K€ au 30 juin 2008.

VI - Autres informations

• Effectif et rémunérations :

Suite au transfert à SIIC de Paris du dernier salarié présent au 31 décembre 2007, intervenu le 1^{er} janvier 2008, l'effectif de SIIC de Paris 8^{ème} est nul au 30 juin 2008.

Les sommes allouées aux organes d'administration comprenant exclusivement des jetons de présence se sont élevées pour la période à 19,8K€ qui représentent le versement du second semestre 2007.

• Résultats financiers sur les 5 derniers exercices :

Les résultats financiers au cours des 5 derniers exercices sont présentés en Note 19.

5.3 - Résultat financier

Le résultat financier s'établit à (782)K€ au 30 juin 2008 contre (15)K€ au 30 juin 2007.

Cette augmentation de la charge financière s'explique d'une part, par la hausse continue des taux d'intérêts sur la période. La dette de SIIC de Paris 8^{ème} étant intégralement contractée à taux variable, le résultat financier est donc très sensible à cette évolution. D'autre part, les comptes arrêtés au 30 juin 2007 tenaient compte d'un produit non récurrent de 613 K€ constaté lors du retournement définitif des instruments financiers effectué en avril 2007.

Les produits et charges financiers sont détaillés en Note 16.

5.4 - Résultat exceptionnel

Ce poste est constitué des éléments non récurrents de l'activité afin de ne pas fausser la comparabilité des exercices. Sont notamment concernés les charges et produits sur exercices antérieurs ainsi que les éléments à caractère exceptionnel ne relevant pas de l'activité courante de l'établissement. La société n'ayant constaté dans ses comptes aucun élément correspondant à cette définition au titre du premiers semestre 2008, le résultat exceptionnel est nul à la clôture.

Le détail des produits exceptionnels est présenté en Note 17.

VII - Filiales et participations

SIIC de Paris 8^{ème} ne détient aucune filiale au 30 Juin 2008. Les participations sont indiquées en Note 18 qui récapitule la situation des 2 SCI Vendôme Casanova et 36 rue de Naples.

VIII - Faits postérieurs à la clôture

Le 02 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^{ème} au prix de 98,13€ l'action.

Sur ce nombre de 100 448 actions, 96 336 résultent de l'apport de branche d'activité de crédit-bail de juin 2005, 4 066 ont été reçues en 2006 au titre du dividende 2005, le solde de 46 titres a fait l'objet d'achats successifs entre 2002 et 2005.

La transaction totale s'est élevée à 9 822K€ nets de frais. Rappelons que ces titres sont comptabilisés au 30 juin 2008 au coût historique pour 7 700K€.



142, Bd Haussmann

NOTES ANNEXES

AUX COMPTES SOCIAUX AU 30 JUIN 2008

NOTE 1 - EVOLUTION DES IMMOBILISATIONS - AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

(montant en Euros)

Evolution des Immobilisations	31/12/2007	Acquisition	Cession Transfert	30/06/2008
Immobilisations de location simple	96 665 292	500 704	-	97 165 996
Terrains	46 142 839			46 142 839
Constructions	46 384 338	60 000		46 444 338
Frais d'acquisition	2 955 163			2 955 163
Concession parkings Percier	762 245			762 245
Immobilisations en cours	420 580	440 704		861 284
Parts dans les SCI	127			127
Immobilisations d'exploitation	140 870	-	-	140 870
Immobilisations d'exploitation	140 870			140 870
TOTAL	96 806 162	500 704	-	97 306 866
Evolution des amortissements et provisions	31/12/2007	Dotation	Reprise	30/06/2008
Location simple	14 870 627	687 396	-	15 558 023
Constructions	11 576 278	667 250		12 243 528
Frais d'acquisition	2 955 163			2 955 163
Provisions pour dépréciation d'immeuble	-			-
Concession parkings Percier	339 186	20 146		359 332
Exploitation	140 870	-	-	140 870
Amortissements	85 670			85 670
Provisions	55 200			55 200
TOTAL	15 011 497	687 396	-	15 698 892

NOTE 2 - LOCATION SIMPLE

(montant en Euros)

	30/06/2008	31/12/2007
Location simple au travers de SCI	132	135
Parts dans des SCI	127	127
Résultat bénéficiaire	5	9
Prêts aux SCI	-	-
Créances rattachées	-	-
Location simple	84 703 498	84 257 759
Immobilisations en location	80 746 563	81 373 958
Frais d'acquisition	-	-
Immobilisations en cours	861 284	420 580
Créances rattachées	3 095 525	2 461 758
Créances douteuses	126	1 463
TOTAL	84 703 630	84 257 894

Remarque : Le patrimoine de location simple fait l'objet d'expertises indépendantes.

NOTE 3 - IMMOBILISATIONS D'EXPLOITATION

(montant en Euros)

	30/06/2008	31/12/2007
Immobilisations incorporelles	129 884	129 884
Immobilisations corporelles	10 986	10 986
Amortissements immobilisations incorporelles	-129 884	-129 884
Amortissements immobilisations corporelles	-10 986	-10 986
TOTAL	-	-

NOTE 4 - ÉVOLUTION DES CREANCES

(montant en Euros)

	30/06/2008	31/12/2007
Location Simple	3 095 652	2 463 221
Créances clients	3 095 525	2 461 758
<i>dont produits à recevoir</i>	<i>362 272</i>	<i>615 963</i>
Créances douteuses	1 205	13 185
Provisions	-1 079	-11 722
Créances douteuses nettes	126	1 463
TOTAL	3 095 652	2 463 221

NB : Les créances diverses sont toutes à moins d'un an.





22, Place Vendôme

NOTE 8 - PLACEMENTS ET PARTICIPATIONS

(montant en Euros)

	Sociétés cotées			Sociétés non cotées	
	Montants bruts	Provisions	Valeur de marché	Montants bruts	Provisions
Titres à revenus variables					
Titres de participation	7 700 170		9 856 962		
Titres de placement	-				
Actions propres	476 008		684 585		
TOTAL	8 176 178	-	10 541 547	-	-

MOUVEMENTS SUR LES PARTICIPATIONS ET AUTRES TITRES DETENUS A LONG TERME

	31/12/2007	Augmentations ou transferts	Cessions	Moins-values de cessions	Plus-values de cession	30/06/2008
Actions	7 700 170					7 700 170

NOTE 9 - TABLEAU DES ENTREPRISES LIÉES

(montant en Euros)

	Entreprises liées	Entreprises avec laquelle la société a un lien de participation
Parts dans les SCI	127	
Titres de participations	7 700 170	
Produits financiers		
Remontée des résultats des SCI	5	
Dividendes reçus	552 464	
Charges financières	-	

NOTE 5 - ÉVOLUTION DES CRÉANCES DIVERSES

(montant en Euros)

	30/06/2008	31/12/2007
Créances Diverses		
Etat (IS - TVA)	47 686	474 791
Autres créances diverses	392 641	26 877
TOTAL	440 327	501 668

NB : Les créances diverses sont toutes à moins d'un an.

NOTE 6 - PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

(montant en Euros)

	Location simple
Loyers afférents au 3 ^{ème} trimestre 2008	2 322 264

NOTE 7 - ÉCHÉANCES DES DETTES SUR ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT

(montant en Euros)

	Montant au 30/06/2008	A moins de 3 mois	De 3 mois à 1 an	de 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
A vue	107 264	107 264			
A terme	49 490 757	19 523 562	8 660 751	13 556 443	7 750 000
TOTAL	49 598 020	19 630 826	8 660 751	13 556 443	7 750 000

NOTE 10 - DETTES DIVERSES

(montant en Euros)

	30/06/2008	
	Part à - 1 an	Part à + 1 an
Autres dettes		
Dettes diverses	25 844	-
	30/06/2008	
	Part à - 1 an	Part à + 1 an
Dettes fiscales et sociales		
Avantage en nature		
Provision primes et congés payés		
Organismes sociaux	2 734	
TVA	449 582	
Etat charges à payer	65 161	

NOTE 11 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

(montant en Euros)

	31/12/2007	Dotations	Reprises		30/06/2008
			Utilisées	Non utilisées	
Provisions diverses	12 037			12 037	-
Provision sur immobilisation	-				-
Provision IS sur titres	2 625 748				2 625 748
TOTAL	2 637 785	-	-	12 037	2 625 748

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

NOTE 12 - ÉVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES

(montant en Euros)

	Situation Nette d'ouverture	Augmentation	Diminution	Situation nette de clôture
Capital	30 000 000			30 000 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport	489 803			489 803
Réserves	2 891 203	108 797	-	3 000 000
Réserve légale	2 891 203	108 797		3 000 000
Réserve générale	-			-
Réserves réglementées	-			-
Report à nouveau	8 553 954	-7 535 445		1 018 509
Distribution Report à nouveau	-8 200 000		-8 200 000	-
Acompte sur dividende	-1 800 000		-1 800 000	-
Résultat de la période	2 573 352	1 484 069	2 573 352	1 484 069
TOTAL	34 508 313	-5 942 579	-7 426 648	35 992 382
Situation Nette d'ouverture 01/01/08				34 508 313
Variation du capital				-
Dividendes versés au titre de l'exercice 2007				
Dividendes sur actions propres passés en report à nouveau				
Distribution Report à nouveau				
Acompte sur dividendes				
Acompte sur dividendes passé en report à nouveau				
Résultat de l'exercice				1 484 069
Situation Nette de clôture 30/06/2008				35 992 382

NOTE 13 - HORS BILAN

(montant en Euros)

	30/06/2008	31/12/2007
Engagements donnés	22 778 862	23 581 035
Engagements de garantie auprès d'établissements de crédit	22 778 862	23 581 035
Engagements d'achat		-
Engagements reçus	2 985 395	142 894
Engagements de financement reçus d'établissements de crédit	2 985 395	142 894
Engagements de garantie reçus d'établissements de crédit		-
Engagements sur contrats financiers à terme	-	-
Contrats d'échange de taux d'intérêts (SWAPS)	-	-
Contrats de garantie de taux plafond (CAPS)	-	-

NOTE 14 - PRODUITS ET CHARGES SUR OPERATIONS DE LOCATION SIMPLE

(montant en Euros)

	30/06/2008	30/06/2007
Produits sur opérations de location simple	4 196 895	3 870 780
Loyers	3 490 580	3 123 783
Produits divers	12 572	95 326
Charges refacturées	660 080	394 572
Résultat bénéficiaire des SCI	5	
Reprises de provisions sur actifs	11 722	
Reprises des provisions pour risques, charges et travaux sur patrimoine	21 937	257 099
Charges sur opérations de location simple	1 499 227	1 140 711
Dotations aux amortissements et provisions	687 396	546 131
Dotations aux amortissements des immobilisations	687 396	546 131
Dotations aux amortissements des frais d'acquisition	-	-
Dotations aux provisions sur actifs		
Dotations aux provisions pour risques, charges et travaux d'entretien sur patrimoine		
Charge de créances douteuses	1 079	7 464
Autres charges	810 753	587 116
Charges refacturées	661 242	394 572
Autres charges	149 511	192 544
Travaux		



22, Place Vendôme



142, Bd Haussmann

NOTE 16 - PRODUITS ET CHARGES FINANCIÈRES

(montant en Euros)

	30/06/2008	30/06/2007
Intérêts et produits assimilés	593 574	1 042 743
Opérations avec les établissements de crédit à vue	7 970	16 762
Opérations sur instruments financiers (swaps)	-	613 000
Plus-values sur titres	33 140	17 188
Dividendes reçus	552 464	395 793
Reprise provision Swap		
Intérêts et charges assimilés	1 375 655	1 058 092
Intérêts & charges assimilés	1 375 655	1 061 428
Intérêts et charges sur instruments financiers (swaps et caps)	-	-4 727
Charges nettes sur cession de titres	-	1 392

NOTE 17 - PRODUITS EXCEPTIONNELS

(montant en Euros)

	30/06/2008	30/06/2007
Produits exceptionnels	-	37 974
Indemnité de résiliation anticipée	-	
Boni de liquidation	-	
Divers	-	37 974

NB : Les Produits exceptionnels sont constitués essentiellement d'une reprise de provisions sur charges à payer dotées antérieurement à 2004.

NOTE 15 - PRODUITS ET CHARGES GÉNÉRALES D'EXPLOITATION

(montant en Euros)

	30/06/2008	30/06/2007
Autres produits d'exploitation	2	10 071
Divers	2	10 071
Frais de personnel	259	46 528
Salaires	-	33 912
Charges sociales	259	12 616
Dotations aux provisions pour retraite	-	
Autres frais administratifs	135 055	125 223
Impôts et taxes	16 250	15 825
Services extérieurs	118 805	109 398
Autres - Divers	296 205	29 701
Dotations aux amortissements et provisions	9 900	9 900
Autres charges d'exploitation	286 305	19 801

NOTE 18 - PARTICIPATIONS

(montant en Euros)

Nom de la société	SCI Vendôme Casanova	SCI du 36 rue de Naples
N° SIREN	389 486 093	479 871 659
Capital	8 950 950	14 694 132
Autres capitaux propres	-	-
% du capital détenu	0,01%	0,01%
Valeur d'inventaire	126	1
Prêts et avances consentis par SIIC de Paris 8 ^{ème}	9	-
Montant des cautions et avals fournis par SIIC de Paris 8 ^{ème}	-	-
Chiffre d'affaires au 30 juin 2008	687 566	54 108
Résultat au 30 juin 2008	360 461	-176 921
Produits distribués à SIIC de Paris 8 ^{ème} au cours du dernier exercice		

NB : Il n'existe aucune provision dans les livres de SIIC de Paris 8^{ème} sur les titres de filiales et participations

**NOTE 19 - RESULTATS FINANCIERS DE SIIC DE PARIS 8^{ème} SA
AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES**

(montants en Euros)

NATURE DES INDICATIONS	2004	2005	2006	2007	2008
SITUATION FINANCIERE EN FIN D'EXERCICE					
a) Capital social	30 000 000	30 000 000	30 000 000	30 000 000	30 000 000
b) Nombre d'actions émises	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000
RESULTAT GLOBAL DES OPERATIONS EFFECTIVES					
a) Chiffres d'affaires (HT)	14 184 696	6 105 395	6 816 116	7 523 321	4 174 956
b) Bénéfice avant impôt, amortissements et provisions	9 561 898	10 798 636	4 140 670	3 568 110	2 148 784
c) Impôt sur les bénéfices	727 000	243 128	88 827	0	0
d) Résultat après impôt, amortissements et provisions	4 209 448	7 240 721	3 798 247	2 573 352	1 484 069
e) Montant des bénéfices distribués	3 200 000	3 400 000	3 164 309	10 000 000	0
RESULTAT DES OPERATIONS REDUIT A UNE SEULE ACTION					
a) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements et provisions	4,78	5,28	2,07	1,78	1,07
b) Résultat avant impôt	2,47	3,74	1,94	1,29	0,74
c) Résultat après impôt, amortissements et provisions	2,10	3,62	1,90	1,29	0,74
d) Dividende versé à chaque action	1,60	1,70	1,58	5,00	0,00
PERSONNEL					
a) Nombre de salariés	4	4	2	1	0
b) Montant de la masse salariale	154 170	131 048	188 677	42 408	0
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité Sociale, œuvres sociales, etc.)	97 482	91 421	103 437	26 823	0



142, Bd Haussmann

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX

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 de SIIC de Paris 8^{ème}, relatifs à la période du 1^{er} 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 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.

II - Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels 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.

Fait à Paris et Courbevoie, le 30 juillet 2008

Les commissaires aux comptes


S O C A U D I T
André FRISON


MAZARS & GUERARD
Anne VEAUTE

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 des règles et principes comptables français, la régularité et la sincérité des comptes semestriels 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 la société.



SIIC DE PARIS 8^{ÈME} ET LA BOURSE

SIIC de Paris 8^{ème} est une société anonyme dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé unique Euronext Paris S.A – Compartiment C.

L'activité du titre au premier semestre 2008 a été moins soutenue comparée à celle constatée sur la même période en 2007. Après une belle performance avec une hausse de plus de 12% sur l'année 2007, le titre accuse une baisse de 3,52%, passant de 57,01€ au 31 décembre 2007 à 55,00€ 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% consécutif à 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 2008 :

Le nombre total d'actions n'a pas varié sur l'exercice à 2 000 000 de titres. Le nombre total de titres échangés s'est établi à 16 662, contre 26 411 au premier semestre 2007, pour un volume total de transaction de 904K€. Il en résulte un nombre moyen mensuel de titres échangés de 2 777, pour un volume moyen mensuel de transaction de 151K€.

Le prix moyen de transaction est de 54,23€ contre 53,55€ au 30 juin 2007.

Le cours moyen du titre s'est établi à 55,63€ contre 53,48€ au 30 juin 2007.

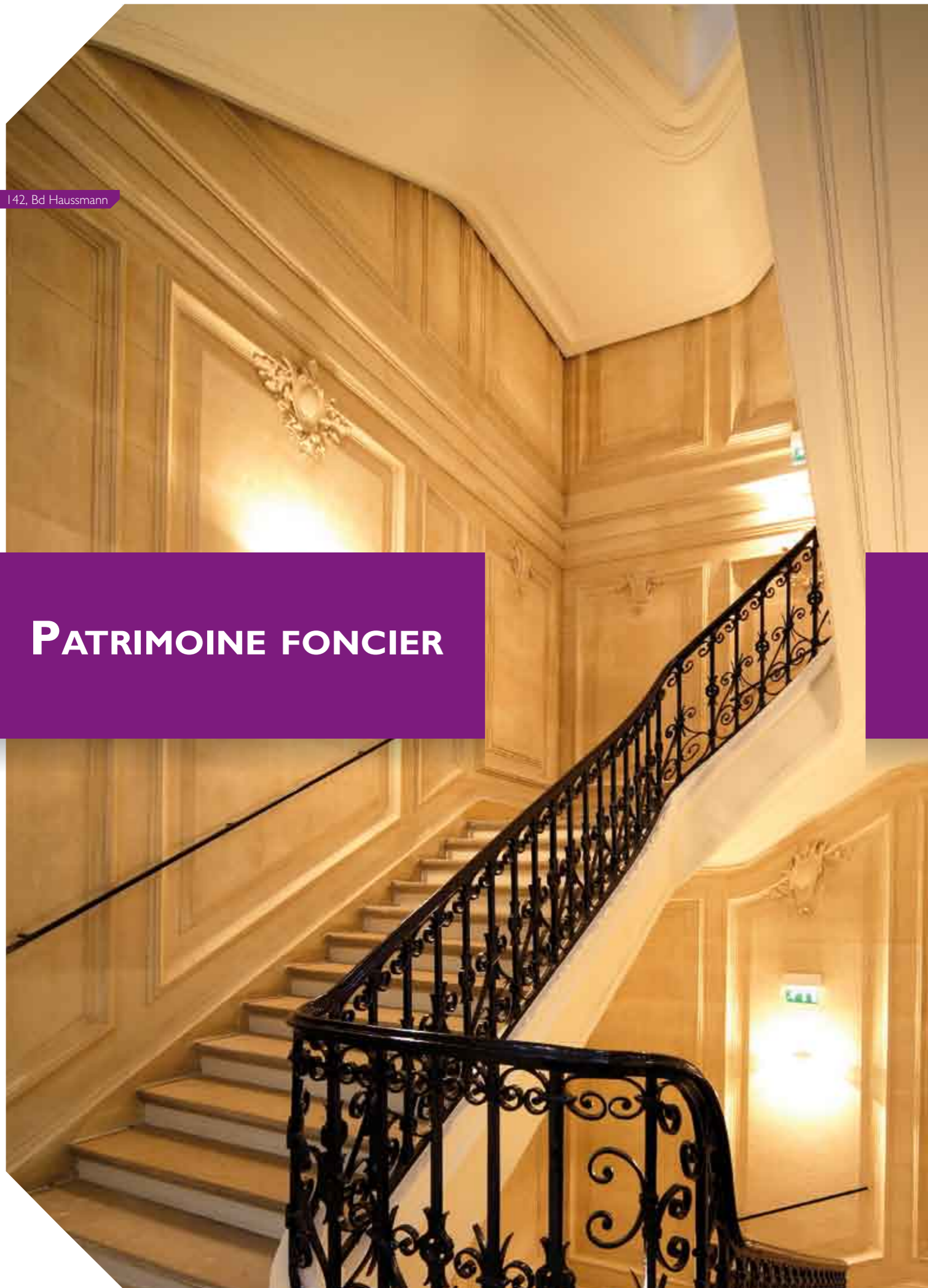
Evolution des cours en 2008 :

La baisse du cours du titre SIIC de Paris 8^{ème} a été continue sur la période, en effet, la valeur la plus haute est celle du 4 janvier et le cours n'est jamais revenu à ce niveau tout au long du semestre. Cependant, sur les 45 premiers jours de l'exercice, la tendance à la baisse était nettement plus accentuée, pour ensuite amorcer une lente reprise sans toutefois atteindre de nouveau le niveau du début de l'année.

- au 1^{er} janvier 2008 : 58,00€
- au 30 juin 2008 : 55,00€
- plus bas du 1^{er} semestre 2008 : 53,00€ le 15 février
- plus haut du 1^{er} semestre 2008 : 58,01€ le 4 janvier

ÉVOLUTION DU COURS SUR 18 MOIS (de janvier 2007 à juin 2008)

	Plus haut	Plus bas	Plus haut	Plus bas	
Janvier 2007	52,00	50,00	Octobre 2007	56,00	54,00
Février 2007	52,60	52,00	Novembre 2007	56,10	55,10
Mars 2007	53,80	50,00	Décembre 2007	57,01	55,10
Avril 2007	56,00	53,00	Janvier 2008	58,01	54,50
Mai 2007	59,20	54,50	Février 2008	55,01	53,00
Juin 2007	55,50	50,50	Mars 2008	55,01	55,00
Juillet 2007	53,50	51,49	Avril 2008	56,70	54,99
Août 2007	53,41	52,00	Mai 2008	56,70	55,60
Septembre 2007	54,00	52,00	Juin 2008	56,70	54,00



142, Bd Haussmann

PATRIMOINE FONCIER

PATRIMOINE FONCIER AU 30 JUIN 2008

Le patrimoine de la Société SIIC de Paris 8^{ème} totalise 19 033 m² répartis sur 6 actifs dont le détail est indiqué ci-après. La valeur totale, estimée par un expert indépendant s'établit à 183 530K€ 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 ²	Commerces Surface en m ²	Autres usages Surface en m ²	Total des surfaces en m ²	Parkings en unités
Parkings Haussmann - 75008 PARIS				-	70
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		150	1 850	2 000	
39, avenue Pierre 1 ^{er} de Serbie - 75008 PARIS	2 337	87		2 424	24
60 - 62, rue d'Hauteville - 75010 PARIS	5 390			5 390	42
TOTAL	16 946	237	1 850	19 033	178



22, 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





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

www.siicdeparis.fr