



siic de PARIS

Groupe REALIA

RAPPORT SEMESTRIEL 2009

8^e



SOMMAIRE

TABLES	04
SYNOPSIS	06
CHAPITRE 1. DÉCLARATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DU RAPPORT SEMESTRIEL	08
1.1. DÉNOMINATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE	10
1.2. ATTESTATION DE RESPONSABILITÉ DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL	10
CHAPITRE 2. RAPPORT D'ACTIVITÉ	12
2.1. PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS SURVENUS AU COURS DU 1 ^{ER} SEMESTRE 2009 ET LEUR INCIDENCE SUR LES COMPTES SEMESTRIELS	14
MOUVEMENTS SUR LE CAPITAL SOCIAL DE SIIC DE PARIS, ACTIONNAIRE DE RÉFÉRENCE DE SIIC DE PARIS 8 ^{ÈME}	14
DISTRIBUTION DE DIVIDENDES	14
REMBOURSEMENT DÉFINITIF DE L'EMPRUNT LCF ET NATIXIS	14
2.2. PRINCIPALES ACTIVITÉS AU COURS DU 1 ^{ER} SEMESTRE 2009	15
ACTIVITÉ PATRIMONIALE	15
ACTIVITÉ TECHNIQUE	19
ACTIVITÉ DE COMMERCIALISATION	19
ACTIVITÉ LOCATIVE	20
2.3. DESCRIPTION DES PRINCIPAUX RISQUES ET PRINCIPALES INCERTITUDES POUR LE PROCHAIN SEMESTRE	24

RISQUES LIÉS À L'ACTIVITÉ	24
2.4. DESCRIPTION DES PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES AU COURS DU 1 ^{ER} SEMESTRE	25
CONVENTION DE COMPTE COURANT AVEC LA SOCIÉTÉ SIIC DE PARIS SA	25
CONTRAT DE PRESTATION DE SERVICES AVEC LA SOCIÉTÉ SIIC DE PARIS SA	25
2.5. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE	26
2.6. TRÉSORERIE ET CAPITAUX	26
CHAPITRE 3. ÉTATS FINANCIERS INDIVIDUELS	28
3.1. BILAN	30
3.2. COMPTES SOCIAUX SEMESTRIELS	32
3.3. RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES, ANNEXES ET NOTES EXPLICATIVES	33
ANNEXES AUX COMPTES INDIVIDUELS	33
NOTES ANNEXES	41
3.4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIÈRE SEMESTRIELLE 2009	52
CHAPITRE 4. SIIC DE PARIS 8 ^{ÈME} ET LA BOURSE	54
4.1. PRINCIPAUX CHIFFRES STATISTIQUES AU COURS DU 1 ^{ER} SEMESTRE 2009	56
4.2. ÉVOLUTION DES COURS AU COURS DU 1 ^{ER} SEMESTRE 2009	56



TABLES

TABLE 1. CHIFFRES CLÉS AU 30 JUIN 2009	07
TABLE 2. PATRIMOINE DU GROUPE SIIC DE PARIS 8 ^{ÈME} AU 30 JUIN 2009	15
TABLE 3. ÉVOLUTION DE LA VALEUR DU PATRIMOINE SIIC DE PARIS 8 ^{ÈME} AU COURS DU 1 ^{ER} SEMESTRE 2009	16
TABLE 4. RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE	17
TABLE 5. RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN POURCENTAGE DE LA SURFACE TOTALE PAR TYPOLOGIE D'ACTIF	18
TABLE 6. RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN POURCENTAGE DE LA VALEUR TOTALE PAR TYPOLOGIE D'ACTIF	18
TABLE 7. COMPARAISON DU TAUX DE VACANCE SIIC DE PARIS 8 ^{ÈME} VS. ZONE PARIS CENTRE OUEST (SOURCE : CB RICHARD ELLIS ET PANEL IMMOSTAT)	19
TABLE 8. ÉVOLUTION DES LOYERS DE SIIC DE PARIS 8 ^{ÈME} AU COURS DU 1 ^{ER} SEMESTRE 2009	20
TABLE 9. RÉPARTITION SECTORIELLE DES LOCATAIRES DE BUREAUX DE SIIC DE PARIS 8 ^{ÈME}	21
TABLE 10. ÉCHÉANCIER DE FIN DES BAUX DE SIIC DE PARIS 8 ^{ÈME}	22
TABLE 11. ÉCHÉANCIER DE LA DATE DE PREMIÈRE ÉCHÉANCE POSSIBLE DES BAUX DE SIIC DE PARIS 8 ^{ÈME}	22
TABLE 12. ACTIF NET RÉÉVALUÉ DE RECONSTITUTION DE SIIC DE PARIS 8 ^{ÈME} AU 30 JUIN 2009	27
TABLE 13. RATIO LOAN-TO-VALUE AU 30 JUIN 2009	27
TABLE 14. BILAN ACTIF AU 30 JUIN 2009	30
TABLE 15. BILAN PASSIF AU 30 JUIN 2009	31
TABLE 16. COMPTE DE RÉSULTAT AU 30 JUIN 2009	32
TABLE 17. VALEURS MINIMUMS ET MAXIMUMS MENSUELLES DU COURS DE BOURSE DE SIIC DE PARIS 8 ^{ÈME} SUR 18 MOIS	55
TABLE 18. ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE DE SIIC DE PARIS 8 ^{ÈME} COMPARÉE AUX INDICES SECTORIELS DU 1 ^{ER} JANVIER 2009 AU 30 JUIN 2009	55

SYNOPSIS

SIIC de Paris 8^{ème} est une société anonyme dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé Euronext Paris – Compartiment C. Au 30 juin 2009, le capital social de SIIC de Paris 8^{ème} est constitué de 2 millions d'actions de 15 € de nominal, soit un montant entièrement libéré de 30.000.000 €.

SIIC de Paris 8^{ème} est une société foncière ayant opté pour le statut de Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC) en septembre 2003 avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2003, qui a pour principale activité la détention d'un patrimoine d'immeubles de bureaux en vue de leur location à des utilisateurs finaux.

En avril 2004, elle a décidé du changement de dénomination sociale de Bail Saint Honoré en SIIC de Paris 8^{ème}. La Société SIIC de Paris 8^{ème} SA est consolidée dans les comptes de SIIC de Paris SA qui établit des comptes consolidés au 30 juin 2009.

Au 30 juin 2009, SIIC de Paris 8^{ème} SA est détenue à 82,00% par SIIC de Paris SA, elle-même détenue à 84,24% par REALIA. Ce pourcentage sera amené à passer sous le seuil de 60% avant le 1^{er} janvier 2010 dans le cadre des préconisations de la Loi de finance rectificative 2006 : « SIIC 4 » et de la Loi de finance 2009 « SIIC 5 ».

Au 30 juin 2009, SIIC de Paris 8^{ème} possède un patrimoine d'une surface totale de plus de 13.700 m² composée de 5 actifs et 139 parkings. La valeur hors droits du patrimoine de SIIC de Paris 8^{ème} s'établit à près de 133 M€ au 30 juin 2009, selon les expertises réalisées par CB Richard Ellis. Aucune cession ou acquisition n'a modifié le patrimoine de SIIC de Paris 8^{ème} au cours du 1^{er} semestre 2009.

SIIC de Paris 8^{ème} se positionne comme une foncière spécialiste des surfaces de bureaux situées dans le Quartier Central des Affaires (QCA) avec 85% de surface de bureaux représentant 91% de la valeur totale du patrimoine.

Les loyers de SIIC de Paris 8^{ème} ont globalement augmenté entre le 31 décembre 2008 et le 30 juin 2009 de 5% passant de 6.848 K€ à 7.190 K€ en montants annualisés. Le contexte économique défavorable constaté au cours de l'année 2008 s'est prolongé au cours du 1^{er} semestre 2009, et n'a pas permis la commercialisation des surfaces vacantes au 31 décembre 2008. Deux locataires de bureaux ont libéré leurs locaux, représentant une surface totale de 249 m², au cours du 1^{er} semestre 2009.

Au cours du 1^{er} semestre 2009, la Société a procédé, par prélèvement sur sa trésorerie courante, au remboursement d'emprunts pour un montant total de 8.199 K€. La Société a également versé un dividende au titre de l'exercice 2008 de 3,55 € par action soit 7.100 K€ mis en paiement le 11 mai 2009. Ces opérations ont impacté défavorablement la dette nette de la Société qui augmente de 47% entre le 31 décembre 2008 et le 30 juin 2009. Cet impact, conjugué à une baisse des valeurs d'expertises, affecte le ratio loan-to-value qui passe à 14,7% (droits inclus) contre 9,2% au 31 décembre 2008.

L'ANR (Actif Net Réévalué) de reconstitution droits inclus au 30 juin 2009 est en baisse de 14,6% et s'établit à 119.983 K€. Cette baisse est due principalement à la réduction de la valeur du patrimoine qui génère une plus-value après impôt moindre sur le patrimoine et à la distribution de dividendes.

TABLE 1. CHIFFRES CLÉS AU 30 JUIN 2009

(en milliers d'Euros)

	30/06/2009	30/06/2008	31/12/2008	31/12/2007
Loyers nets	3 528	3 491	7 430	6 201
Résultat d'exploitation	2 419	2 266	4 723	3 701
Résultat exceptionnel	-	-	20 763	172
Résultat net de la période	2 127	1 484	22 431	2 573
Valorisation droits inclus	139 488	193 340	152 302	198 444
Valorisation hors droits	132 663	183 530	144 830	188 521
Dette nette	20 497	49 206	13 970	51 364
ANR de reconstitution ou droits inclus	119 983	148 290	137 448	151 747
ANR de reconstitution ou droits inclus par action (en €)	59,99	74,15	68,72	75,87
Ratio Loan-to-value droits inclus (en %)	14,69%	25,45%	9,17%	25,88%
Ratio Loan-to-value hors droits (en %)	15,45%	26,81%	9,65%	27,25%



CHAPITRE 1.
**DÉCLARATION DE LA
PERSONNE RESPONSABLE
DU RAPPORT SEMESTRIEL**

1.1. DÉNOMINATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE

10

1.2. ATTESTATION DE RESPONSABILITÉ DU
RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

10



141, BOULEVARD HAUSSMANN

1.1. DÉNOMINATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE

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

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

1.2. ATTESTATION DE RESPONSABILITÉ DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

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

Fait à Paris, le 14 octobre 2009.

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read "IM", is written over a white background.

39, AVENUE PIERRE 1^{ER} DE SERBIE



CHAPITRE 2. RAPPORT D'ACTIVITÉ

2.1. PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS SURVENUS AU COURS DU 1 ^{ER} SEMESTRE 2009 ET LEUR INCIDENCE SUR LES COMPTES SEMESTRIELS	14
MOUVEMENTS SUR LE CAPITAL SOCIAL DE SIIC DE PARIS, ACTIONNAIRE DE RÉFÉRENCE DE SIIC DE PARIS 8 ^{ÈME}	14
DISTRIBUTION DE DIVIDENDES	14
REMBOURSEMENT DÉFINITIF DE L'EMPRUNT LCF ET NATIXIS	14
2.2. PRINCIPALES ACTIVITÉS AU COURS DU 1 ^{ER} SEMESTRE 2009	15
ACTIVITÉ PATRIMONIALE	15
ACTIVITÉ TECHNIQUE	19
ACTIVITÉ DE COMMERCIALISATION	19
ACTIVITÉ LOCATIVE	20
2.3. DESCRIPTION DES PRINCIPAUX RISQUES ET PRINCIPALES INCERTITUDES POUR LE PROCHAIN SEMESTRE	24
RISQUES LIÉS À L'ACTIVITÉ	24
2.4. DESCRIPTION DES PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES AU COURS DU 1 ^{ER} SEMESTRE	25
CONVENTION DE COMPTE COURANT AVEC LA SOCIÉTÉ SIIC DE PARIS	25
CONVENTION DE PRESTATION DE SERVICES AVEC LA SOCIÉTÉ SIIC DE PARIS	25
2.5. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE	26
2.6. TRÉSORERIE ET CAPITAUX	26

2.1. PRINCIPAUX ÉVÈNEMENTS SURVENUS AU COURS DU

1^{ER} SEMESTRE 2009 ET LEUR INCIDENCE SUR LES COMPTES SEMESTRIELS

MOUVEMENTS SUR LE CAPITAL SOCIAL DE SIIC DE PARIS, ACTIONNAIRE DE RÉFÉRENCE DE SIIC DE PARIS 8^{ÈME}

SIIC de Paris, actionnaire de référence de SIIC de Paris 8^{ème}, a procédé, en juin 2009, à une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires au prix unitaire de 171,24 € à raison de 3 actions nouvelles pour 7 actions détenues.

REALIA, actionnaire de référence de SIIC de Paris, a souscrit à l'augmentation de capital pour un montant de près de 118 M€ par voie de compensation de créance du prêt de 118 M€, consenti le 11 avril 2008. Suite à cette opération, la participation de REALIA dans le capital de SIIC de Paris a été portée à 84,24%.

DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

L'Assemblée Générale des actionnaires de la Société SIIC de Paris 8^{ème} SA du 04 mai 2009 a approuvé la proposition du Conseil d'administration du 13 février 2009 et décidé le versement d'un dividende au titre de l'exercice 2008 de 3,55 € par action, soit 7.100 K€ mis en paiement le 11 mai 2009.

REMBOURSEMENT DÉFINITIF DE L'EMPRUNT LCF ET NATIXIS

Au 30 juin 2009, SIIC de Paris 8^{ème} SA, conformément au plan d'amortissement prévu à l'acte, a versé le montant de 7.838 K€ à LCF et Natixis en remboursement définitif de l'emprunt de 18.294 K€ (120 MF) contracté le 31 janvier 2000. Pour mémoire,

ce prêt avait été consenti dans le cadre de l'acquisition de l'immeuble situé au 9, avenue Percier. Ce remboursement a été intégralement prélevé à partir de la trésorerie courante de la Société. Un refinancement de ce montant est actuellement à l'étude.



2.2. PRINCIPALES ACTIVITÉS AU COURS DU 1^{ER} SEMESTRE 2009

SIIC de Paris 8^{ème} est une société foncière ayant opté pour le statut de Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC) qui a pour principale activité la détention d'un patrimoine d'immeubles de bureaux en vue de leur location. Cette activité se décline de façon connexe en une activité technique et une activité de commercialisation portant sur les biens immobiliers détenus en portefeuille.

ACTIVITÉ PATRIMONIALE

Au 30 juin 2009, le patrimoine de SIIC de Paris 8^{ème} représente une surface totale de 13.712 m² composée de 5 actifs et 139 parkings.

TABLE 2. PATRIMOINE DE PARIS 8^{ÈME} AU 30 JUIN 2009

IMMEUBLE	Situation	Bureaux (surface en m ²)	Commerces (surface en m ²)	Autres usages (surface en m ²)	Total (surface en m ²)	Parking (en unités)
9, avenue Percier	75008 PARIS	5 795	-	-	5 795	8
39, avenue Pierre 1er de Serbie	75008 PARIS	2 403	87	-	2 490	27
142, boulevard Haussmann	75008 PARIS	2 101	-	-	2 101	28
141, boulevard Haussmann	75008 PARIS	1 326	-	-	1 326	6
12, boulevard Malesherbes	75008 PARIS	-	150	1 850	2 000	-
Parkings Haussmann	75008 PARIS	-	-	-	-	70
TOTAL		11 602	237	1 850	13 712	139



142, BOULEVARD HAUSSMANN

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

TABLE 4. RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE



Le patrimoine de SIIC de Paris 8^{ème} est situé exclusivement à Paris dans le 8^{ème} arrondissement au cœur du Quartier Central des Affaires (QCA).

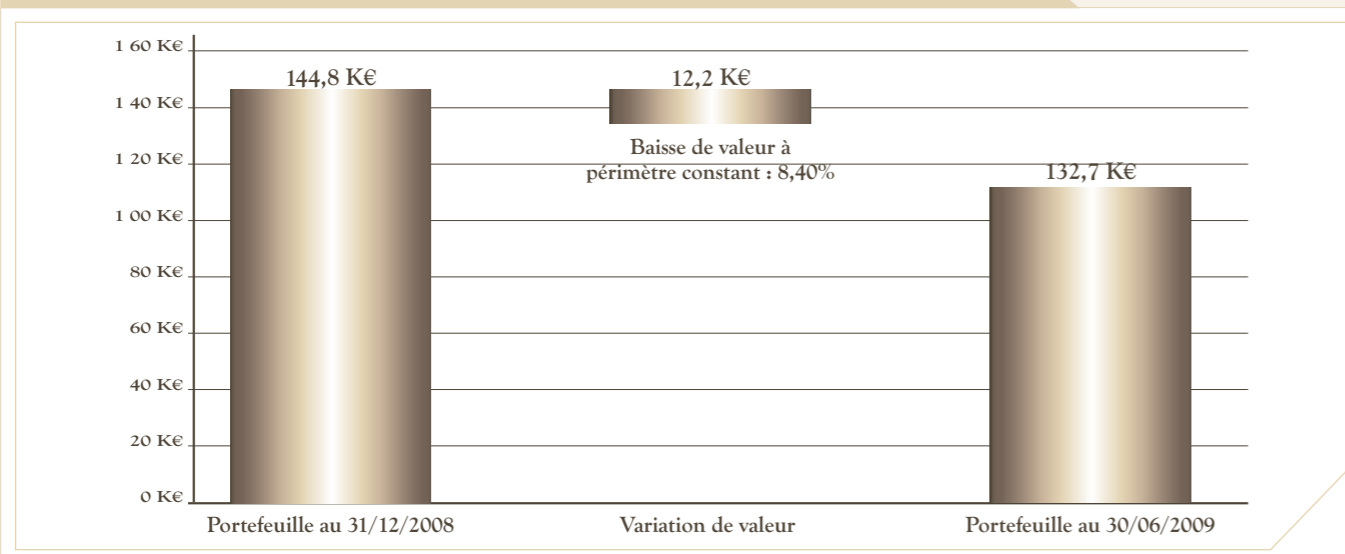
Au 30 juin 2009, la valeur hors droits du patrimoine de SIIC de Paris 8^{ème} s'établit à 132,7 M€ selon les expertises réalisées par CB Richard Ellis. Aucune cession ou acquisition n'a modifié le patrimoine de SIIC de Paris 8^{ème} au cours du 1^{er} semestre 2009.

La valorisation (hors droits) au 30 juin 2009, traduit une baisse de 8,40% liée directement à la hausse des taux de capitalisa-

tion de SIIC de Paris 8^{ème} augmentant de 5,17% au 31 décembre 2008 à 5,61% au 30 juin 2009.

Au cours du 1^{er} semestre 2009, l'augmentation des taux de capitalisation constatée a été de l'ordre de 25 points de base sur la zone de Paris QCA avec des taux de rendement locatif « prime » au 1^{er} juillet de 6,00% à 6,50% contre 5,75% à 6,25% au 1^{er} janvier 2009. ⁽¹⁾

TABLE 3. ÉVOLUTION DE LA VALEUR DU PATRIMOINE DE SIIC DE PARIS 8^{ÈME} AU COURS DU 1^{ER} SEMESTRE 2009



(1) Source : CB Richard Ellis - Market View Conjoncture Immobilière 2^{ème} Trimestre 2009 et 4^{ème} Trimestre 2008



142, BOULEVARD HAUSSMANN

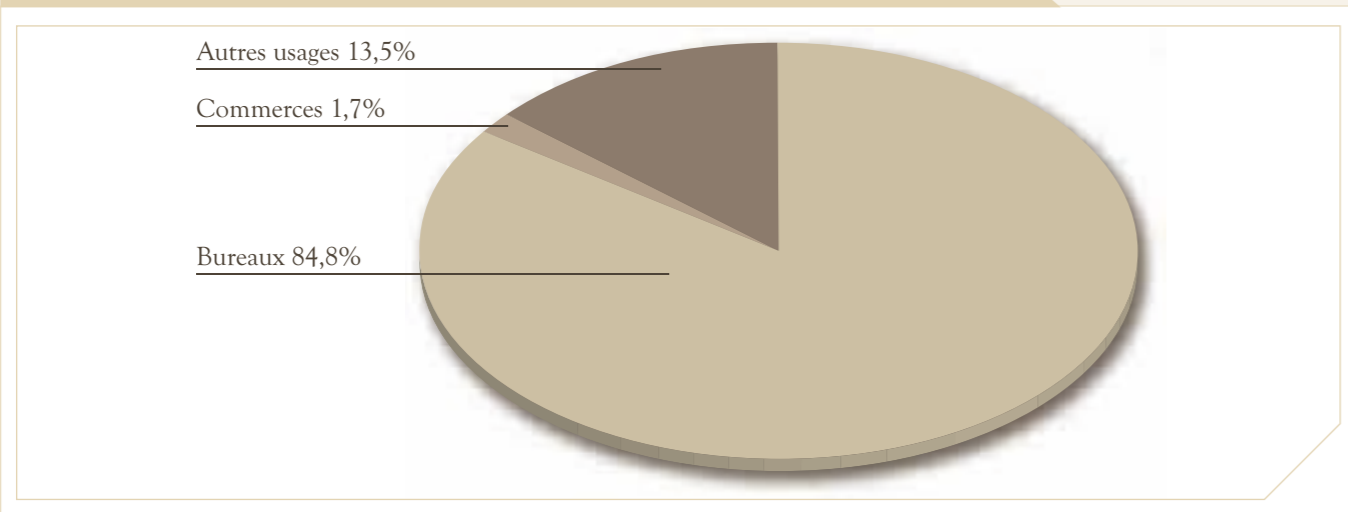
RÉPARTITION SECTORIELLE

SIIC de Paris 8^{ème} confirme son positionnement en tant que foncière spécialiste des actifs de bureaux qui représentent 84,8 % des surfaces soit 11.602 m², et 90,6% de la valeur totale du patrimoine. La valeur des parkings, qui peut être rattachée à celle des bureaux, représente 4,9% de la valeur totale du patrimoine.

Les surfaces de « Commerces » restent très marginales : 1,7% des surfaces soit 237 m² et 3,1% de la valeur totale du patrimoine. Elles correspondent exclusivement aux « pieds d'immeubles » de 2 actifs à usage principal de bureaux, soit 87 m² au 39, avenue Pierre 1^{er} de Serbie et 150 m² au 12, boulevard Maiesherbes.

La surface de 1.850 m² de l'immeuble situé au 12, boulevard Maiesherbes dans le 8^{ème} arrondissement, où se trouve l'hôtel Waldorf, est affectée à la typologie « Autres usages » qui représente 13,5% des surfaces et 4,9% de la valeur totale du patrimoine.

TABLE 5. RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN POURCENTAGE DE LA SURFACE TOTALE PAR TYPOLOGIE D'ACTIF



39, AVENUE PIERRE 1^{ER} DE SERBIE

TABLE 7. COMPARAISON DES TAUX DE VACANCE SIIC DE PARIS 8^{ÈME} VS. ZONE PARIS CENTRE OUEST (SOURCE : CB RICHARD ELLIS ET PANEL IMMOSTAT)

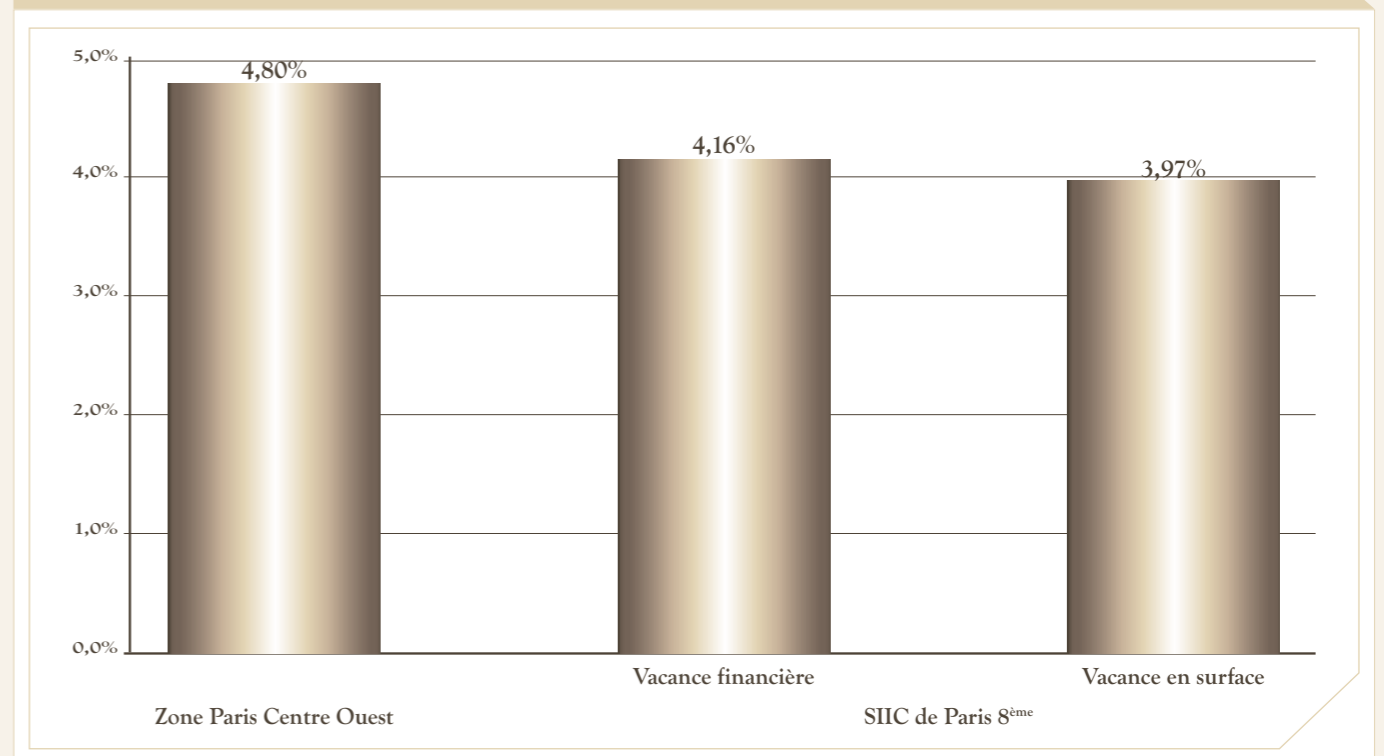
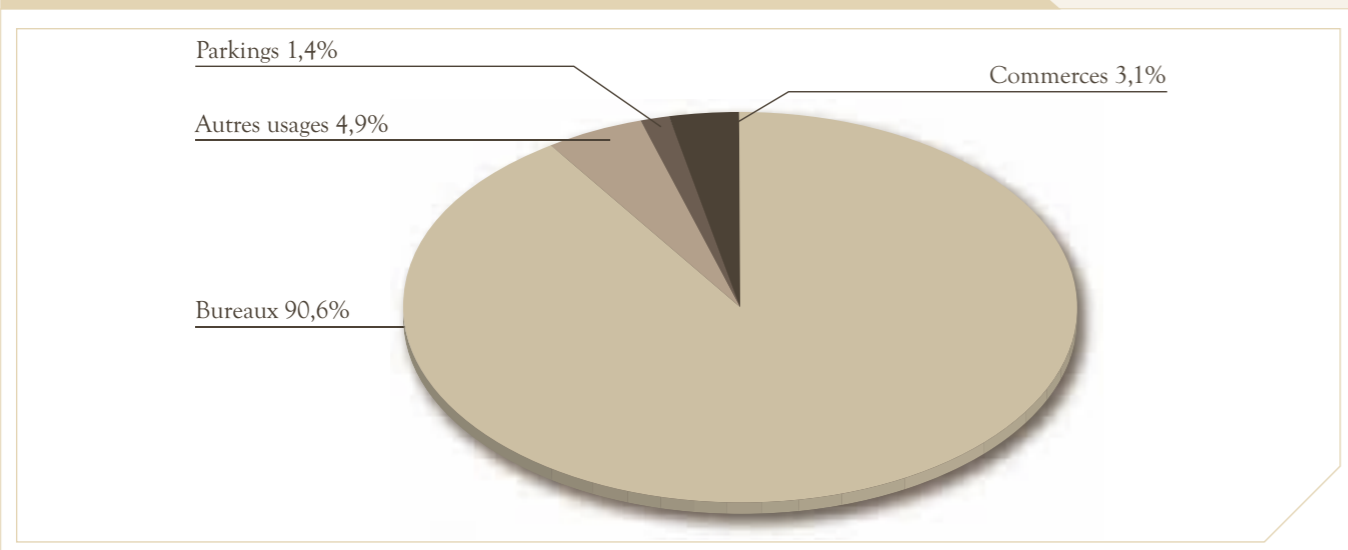


TABLE 6. RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN POURCENTAGE DE LA VALEUR TOTALE PAR TYPOLOGIE D'ACTIF



TAUX DE VACANCE

Au 30 juin 2009, le taux de vacance (en % de la surface totale hors vacance technique) s'établit à 3,97% soit 544 m² contre 2,15% au 31 décembre 2008. Comparée au 31 décembre 2008, la vacance a augmenté de 249 m² suite au départ de deux locataires au cours du 1^{er} semestre 2009. En somme, la vacance correspond au 1^{er} étage de l'immeuble du 39, avenue Pierre 1^{er} de Serbie soit 294 m² et à une surface de 249 m² située au 9, avenue Percier. Le taux de vacance technique est nul sur le portefeuille de SIIC de Paris 8^{ème}.

Au 30 juin 2009, le taux de vacance financière s'établit à 4,16% contre 2,65% au 31 décembre 2008. D'après les analyses CBRE et les données du Panel Immostat à fin juin 2009, la vacance financière pour la zone géographique de Paris Centre Ouest sur laquelle SIIC de Paris 8^{ème} intervient, s'établit à 4,80% en moyenne. Le montant total des loyers potentiels sur les locaux vacants est valorisé à 310 K€ au 30 juin 2009 en valeur locative de marché contre 197 K€ au 31 décembre 2008.

ACTIVITÉ TECHNIQUE

Au cours du 1^{er} semestre 2009, SIIC de Paris 8^{ème} a continué sa politique de valorisation du patrimoine grâce notamment à des travaux d'entretien courants. Les investissements correspondant à ces opérations ont été autofinancés par SIIC de Paris 8^{ème}.

ACTIVITÉ DE COMMERCIALISATION

Dans un environnement économique dégradé, la commercialisation des surfaces vacantes de SIIC de Paris 8^{ème} a été ralentie au cours du 1^{er} semestre 2009. Néanmoins, les perspectives de commercialisation des surfaces vacantes restent correctes compte tenu de la qualité des actifs, du niveau de rénovation et de leur localisation.

D'ores et déjà un bail portant sur l'une des deux surfaces vacantes de l'immeuble situé 9, avenue Percier, a été signé à effet du 1^{er} août 2009. Des contacts très avancés sont également en cours sur l'autre surface vacante de cet immeuble.



9, AVENUE PERCIER

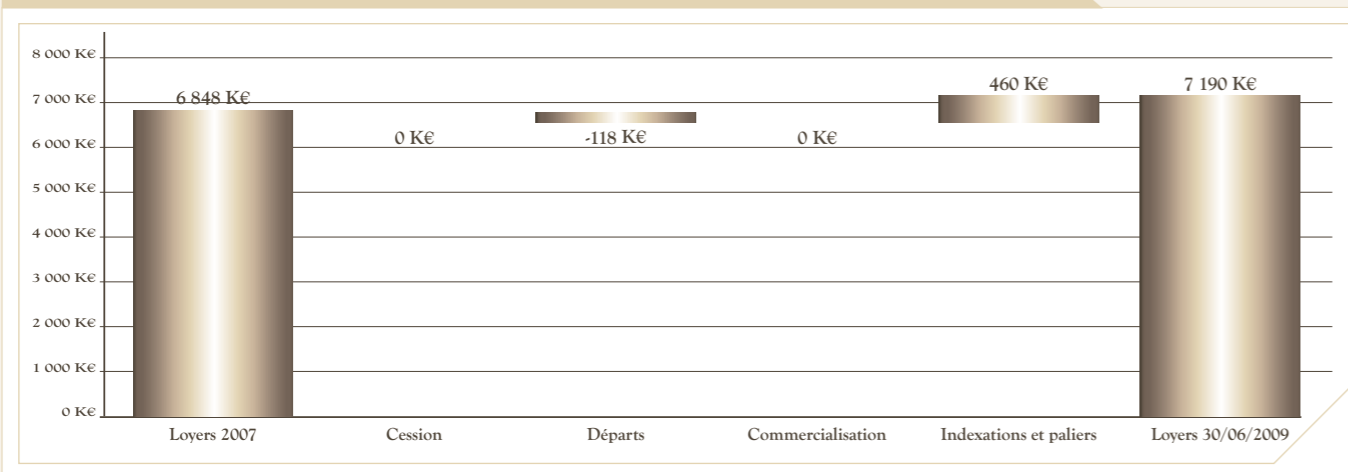
ACTIVITÉ LOCATIVE

ÉVOLUTION DES LOYERS (BASE ANNUELLE)

Les loyers annualisés ont globalement augmenté entre le 31 décembre 2008 et le 30 juin 2009 de 4,99% passant de 6.848 K€ à 7.190 K€. L'effet favorable de l'indexation des loyers intervient pour 460 K€.

Les éléments de réduction des loyers sont liés aux départs de 2 locataires au cours du 1^{er} semestre 2009, et représentent une baisse du volume de loyers de 118 K€ en base annuelle.

TABLE 8. ÉVOLUTION DES LOYERS DE SIIC DE PARIS 8^{ÈME} AU COURS 1^{ER} SEMESTRE 2009



VALEURS LOCATIVES

Au 30 juin 2009, les valeurs locatives du patrimoine de SIIC de Paris 8^{ème} se maintiennent à des niveaux supérieurs à ceux constatés par CBRE - Panel Immostat pour la zone « Paris Centre Ouest », où se concentre le patrimoine :- pour les bureaux neufs ou restructurés ; les immeubles détenus par SIIC de Paris 8^{ème} affichent une valeur locative de marché supérieure de 22% à la valeur moyenne, pour les surfaces de seconde main :

les immeubles détenus par SIIC de Paris 8^{ème} affichent une valeur locative de marché supérieure de 57% à la valeur moyenne.

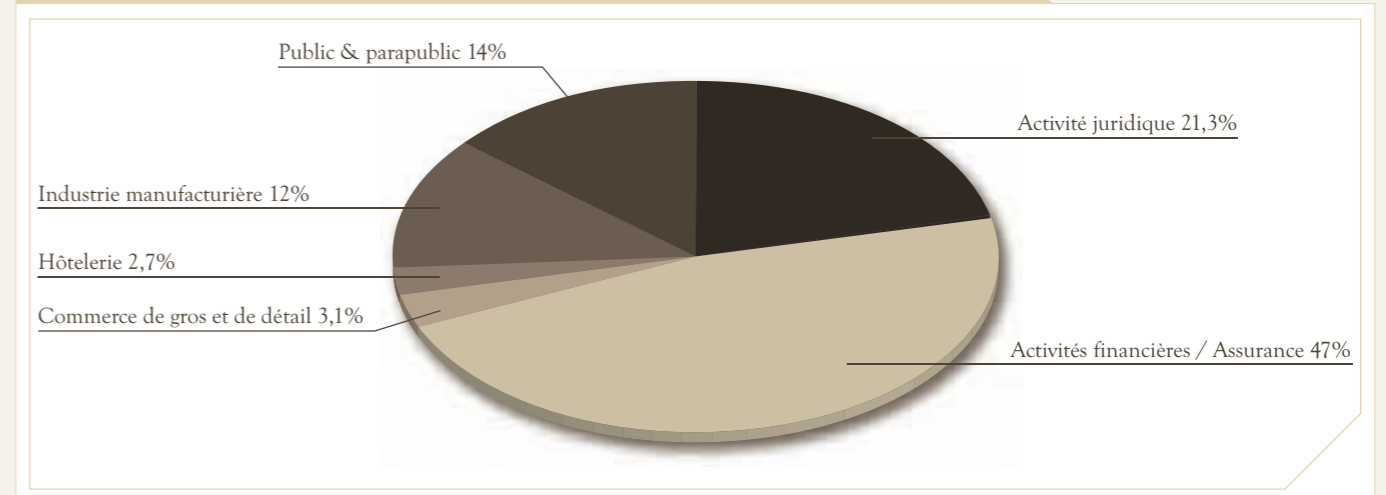
Les valeurs locatives moyennes des immeubles de bureau du patrimoine s'établissent à 627 € par m² contre 512 € par m² en moyenne pour les bureaux neufs ou restructurés et 399 € par m² en moyenne pour les bureaux de seconde main.

RÉPARTITION DES LOCATAIRES

Au 30 juin 2009, le patrimoine de SIIC de Paris 8^{ème} était occupé par un total de 24 locataires dont 17 locataires de surfaces de bureaux, 2 locataires de surfaces de commerces, 4 locataires de parkings et l'hôtel Waldorf. Au 30 juin 2009, le premier locataire de la Société représentait 13,5% des loyers annuels de SIIC de Paris 8^{ème}. Il est également précisé que les 5 premiers locataires représentent 52,1% des loyers annuels et les 10 premiers locataires représentent 74,2% des loyers annuels de la société.

La répartition sectorielle des locataires est représentée ci-après en pourcentage des loyers considérant tous les locataires, hormis :
 - Les locataires de parkings qui représentent 1,6% du total des loyers ;
 - Les locataires de surfaces de commerce qui représentent 2,1% du total des loyers ;

TABLE 9. RÉPARTITION SECTORIELLE DES LOCATAIRES DE BUREAUX DE SIIC DE PARIS 8^{ÈME}



39, AVENUE PIERRE 1^{ÈRE} DE SERBIE

Compte tenu de la localisation du patrimoine de SIIC de Paris 8^{ème} (100% QCA), les revenus locatifs sont majoritairement assurés par des entreprises exerçant leur activité dans les domaines suivants : « Activités financières / Assurance » et « Activité Juridique » ; ces 2 secteurs représentent 68% des revenus locatifs. Les autres secteurs d'activité notables dans la répartition présentée ci-avant sont ceux du « Public & parapublic » pour 14% et de l'« Industrie manufacturière » pour 12%.

DURÉE DES BAUX

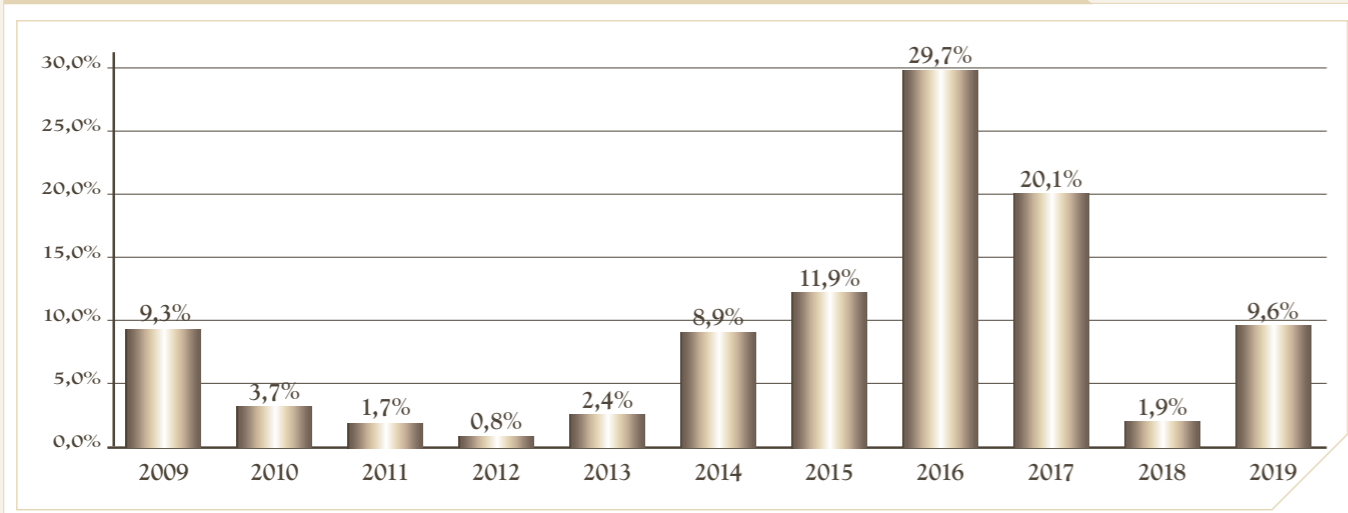
L'étude des baux du portefeuille de SIIC de Paris 8^{ème} fait ressortir une maturité moyenne des baux de 4,9 années.

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

Les efforts de commercialisation actuels devraient permettre très prochainement la prise à bail des surfaces vacantes de l'immeuble du 39, avenue Pierre 1^{er} de Serbie et du 9, avenue Percier, améliorant ainsi la sécurisation globale des revenus de SIIC de Paris 8^{ème} dans la durée.

L'échéancier des dates de fin de baux ci-dessous fait apparaître que 85% des revenus locatifs de SIIC de Paris 8^{ème} sont anticipés au-delà de l'année 2012.

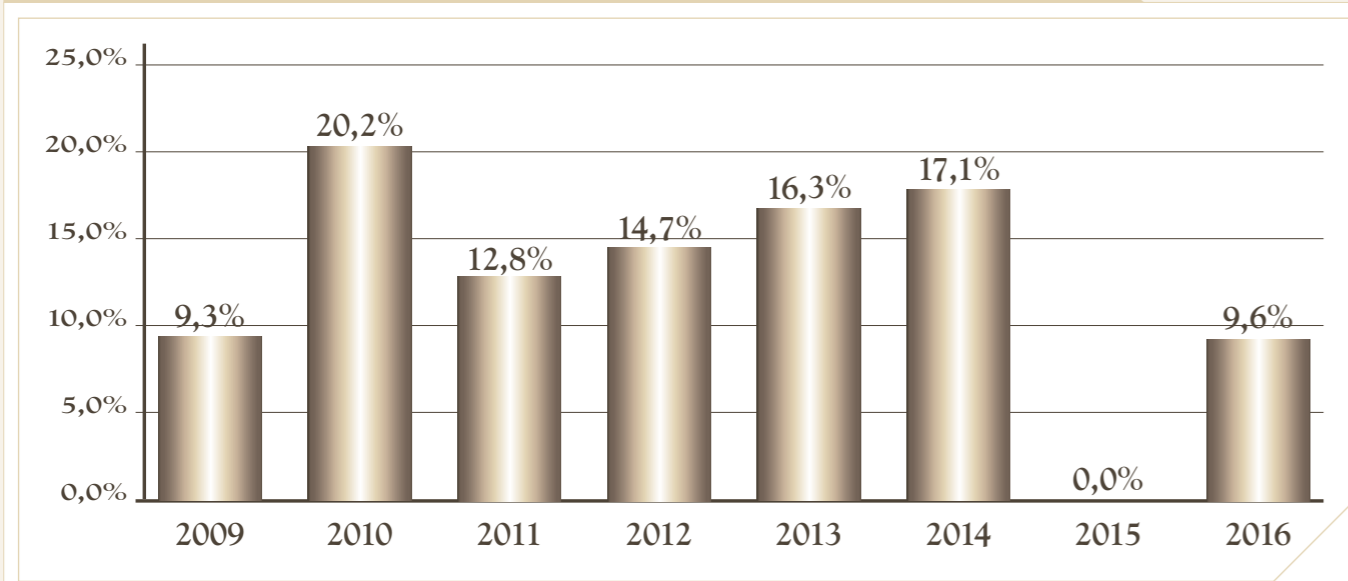
TABLE 10. ÉCHÉANCIER DE FIN DES BAUX DE SIIC DE PARIS 8^{ÈME}



DATE DE PREMIÈRE ÉCHÉANCE POSSIBLE DES BAUX

L'échéancier des prochaines sorties potentielles, c'est-à-dire en fonction des prochaines échéances triennales ou postérieures selon les clauses spécifiques des baux, indique une échéance moyenne de 2,4 années et une prévision de revenus équivalente à plus de 43% des loyers au-delà de 2012.

TABLE 12. ECHÉANCIER DE LA DATE DE PREMIÈRE FIN POSSIBLE DES BAUX DE SIIC DE PARIS 8^{ÈME}



142, BOULEVARD HAUSSMANN



142, BOULEVARD HAUSSMANN

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

Une description détaillée des risques est disponible au Chapitre 4 « Facteurs de risque » du Document de référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers sous le numéro D.09-0328 le 28 avril 2009.

SIIC de Paris 8^{ème} n'anticipe pas d'évolution significative de ses risques pour le prochain semestre, hormis ceux listés ci-dessous pour lesquels des évolutions défavorables pourraient dégrader la situation financière de SIIC de Paris 8^{ème}.

RISQUES LIÉS A L'ACTIVITÉ

Suite à la dégradation générale de l'économie au cours de l'année 2008 et de ses effets prolongés au cours du 1^{er} semestre 2009, SIIC de Paris 8^{ème} a constaté au cours du 1^{er} semestre 2009 un ralentissement de la commercialisation et estime que cet effet devrait se poursuivre au cours du second semestre 2009. L'allongement des délais de commercialisation peut affecter défavorablement les revenus locatifs de SIIC de Paris 8^{ème} et donc ses résultats. SIIC de Paris 8^{ème} accomplit néanmoins ses meilleurs efforts pour commercialiser rapidement et dans de bonnes conditions les surfaces vacantes.

Les conditions générales de l'économie ont impacté défavorablement, par le passé, la valorisation des biens immobiliers des foncières. Néanmoins, pour le second semestre, SIIC de Paris 8^{ème} n'envisage pas de baisse significative de la valeur de son patrimoine. En effet, les experts immobiliers, qui évaluent le patrimoine

immobilier de SIIC de Paris 8^{ème}, ont retenu des taux de capitalisation conformes à ceux utilisés par le marché, pour leur évaluation du patrimoine au 1^{er} semestre, et, de plus, les taux de capitalisation semblent avoir atteint un seuil à la hausse, notamment pour les actifs situés à Paris dans le Quartier Central des Affaires, et qui résistent le mieux aux effets de cycle économique.

SIIC de Paris 8^{ème} a également constaté une légère hausse des délais de paiement auprès de ses clients suite à la dégradation de la conjoncture économique. Elle estime néanmoins que le risque d'impayés reste non significatif pour le second semestre, car il est dispersé sur des clients peu nombreux et ne représentant pas un pourcentage des loyers totaux importants. Le Groupe SIIC de Paris continue de veiller au respect des délais de paiement et assure une relation étroite auprès de ses clients pour le suivi de leur paiement.

2.4. DESCRIPTION DES PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES AU COURS DU 1^{ER} SEMESTRE

CONVENTION DE COMPTE COURANT AVEC LA SOCIÉTÉ SIIC DE PARIS

Personnes concernées

Monsieur Ignacio Bayón Mariné, Monsieur Augustín Gonzalez Sánchez, Monsieur Jaime Lloréns Coello, Realia Business représentée par Monsieur Iñigo Aldaz Barerra et SIIC de Paris représentée par Monsieur Jorge Sanz Marcelo.

Nature et objet

En date du 23 juillet 2007, le Conseil d'administration a autorisé la convention de compte courant d'associé entre SIIC de Paris et SIIC de Paris 8^{ème}. Cette convention a par ailleurs été approuvée par l'Assemblée Générale Mixte du 30 mai 2008 après lecture du rapport établi par les Commissaires aux comptes en exécution des articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce.

Modalités

Cette convention prévoit que les avances en compte courant effectuées portent intérêt au taux légal (taux maximum fiscalement déductible publié par l'administration fiscale) fixé à 5,21% au 1^{er} juillet 2007. Au 30 juin 2009, SIIC de Paris possède une position débitrice en compte courant de 1.100 K€ favorable à SIIC de Paris 8^{ème} à comparer à une position débitrice de 3.003 K€ au 31 décembre 2008.

Le compte courant valable entre SIIC de Paris 8^{ème} et SIIC de Paris a généré 224 € de produits financiers au cours du 1^{er} semestre 2009 à comparer à 3.012 € de produits financiers et 6.692 € de charges financières au cours de l'exercice 2008.

CONTRAT DE PRESTATION DE SERVICES AVEC LA SOCIÉTÉ SIIC DE PARIS

Personnes concernées

Monsieur Ignacio Bayón Mariné, Monsieur Augustín Gonzalez Sánchez, Monsieur Jaime Lloréns Coello, Realia Business représentée par Monsieur Iñigo Aldaz Barerra et SIIC de Paris représentée par Monsieur Jorge Sanz Marcelo.

Nature et objet

SIIC de Paris 8^{ème} ne disposant pas de ressources suffisantes notamment en matière de personnel, pour l'exercice de son activité, elle a signé avec SIIC de Paris un contrat de prestation de services en date du 10 janvier 2008. Le 23 juillet 2007, le Conseil d'administration a autorisé la convention de prestation de services conclue le 10 janvier 2008 entre SIIC de Paris 8^{ème} et SIIC de Paris. Cette convention prévoit que les prestations de services effectuées par SIIC de Paris pour la gestion des opérations courantes et le développement de l'activité de SIIC de Paris 8^{ème} seront facturées par SIIC de Paris à sa filiale. Cette convention a par ailleurs été approuvée par l'Assemblée Générale Mixte du 30 mai 2008 après lecture du rapport établi par les Commissaires aux comptes en exécution des articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce.

Modalités

Les prestations de services prises en charge par SIIC de Paris sont les suivantes :

- Prestations en matière administrative ;
- Prestations en matière comptable et financière ;
- Prestations en matière informatique ;
- Prestations en matière juridique ;
- Prestations en matière immobilière.

Afin de garantir une totale neutralité de la méthode de calcul de la rémunération supportée par SIIC de Paris 8^{ème}, cette méthode de calcul a été déterminée par un cabinet extérieur. Elle a entraîné pour SIIC de Paris 8^{ème} une charge de 533 K€ pour l'exercice 2007, 533 K€ pour l'exercice 2008 et 266,5 K€ pour le 1^{er} semestre 2009. Cette somme identique sur les deux exercices 2007 et 2008 est à comparer aux coûts de structure de 541 K€ constatés au titre de l'exercice 2006, lorsque cette convention n'était pas en place.



142, BOULEVARD HAUSSMANN

2.5. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE

Le chiffre d'affaires, constitué exclusivement des loyers et des provisions sur charges sur opérations de location simple, s'établit à 3.970 K€ pour le 1^{er} semestre 2009. Il est à comparer au chiffre d'affaires de 4.175 K€, constaté au 30 juin 2008. La baisse de 4,5% du chiffre d'affaires, entre ces deux périodes, résulte de la cession en octobre 2008 de l'immeuble situé 60-62, rue d'Hauteville, qui contribuait à hauteur de 989 K€ aux loyers du 1^{er} semestre 2008. A périmètre constant, le chiffre d'affaires a progressé de 24,61% entre le 1^{er} semestre 2009 et le 1^{er} semestre 2008, du fait des indexations de loyers, mais également de la commercialisation des locaux de l'immeuble situé au 39, avenue Pierre 1^{er} de Serbie à partir du second semestre 2008.

La hausse de 11% des charges générales d'exploitation s'explique essentiellement par les frais et commissions pour distribution de dividendes. Il est rappelé que la Société n'a pas distribué de dividendes au cours de l'exercice 2008, et les frais induits n'ont donc pas été générés.

Le coefficient d'exploitation (résultat d'exploitation / produits d'exploitation) ressort à 60% pour le 1^{er} semestre 2009, soit en amélioration comparé au coefficient de 54% constaté au 1^{er} semestre 2008.

Le résultat financier s'établit à -292 K€ au 30 juin 2009 contre -782 K€ au 30 juin 2008. Malgré la baisse des produits financiers consécutive à la vente de titres Cofitem-Cofimur en juillet 2008, le résultat financier s'améliore du fait de la diminution de la charge financière résultant de la forte baisse des taux d'intérêts sur la période. Il est précisé que l'endettement de la Société est intégralement contracté à taux variable.

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 26 K€ du secteur taxable au 30 juin 2009. Le secteur exonéré est bénéficiaire de 2.163 K€.

Le résultat net s'établit à 2.127 K€ au 30 juin 2009 à comparer au résultat net de 1.484 K€ du 30 juin 2008.

2.6. TRÉSORERIE ET CAPITAUX

Du fait de l'échéance, au 23 janvier 2009, du certificat de dépôt de 5 M€ contracté auprès de Banque Palatine, le poste « Valeurs mobilières de placement - Actions propres » est passé de 5.580 K€ à 573 K€ entre le 31 décembre 2008 et le 30 juin 2009. Il est précisé que la Société détient, au 30 juin 2009, 13.134 actions acquises pour 573 K€. Elles sont comptabilisées en VMP au prix moyen d'acquisition de 43,64 €. Leur valeur boursière à la même date, s'élève à 657 K€, le cours de clôture au 30 juin 2009 étant de 50,00 €. Au cours du premier semestre 2009, la Société a procédé à l'achat de 955 titres pour un montant total de 47.763 € et à la vente de 900 de ces mêmes titres pour un montant total de 45.344 €.

SIIC de Paris 8^{ème} a remboursé, au cours du 1^{er} semestre 2009, un montant total d'emprunts de 8.199 K€, dont 7.838 K€ à Natixis et Cie Financière Rothschild comme indiqué au paragraphe 2.1. « Principaux événements survenus au cours du 1^{er} semestre 2009 et leur incidence sur les comptes semestriels ». Ce remboursement a été intégralement prélevé à partir de la trésorerie courante de la Société et par conséquent le montant des disponibilités est réduit de 10.493 K€ au 31 décembre 2008 à 810 K€ au 30 juin 2009.

Le montant de l'endettement au 30 juin 2009 de 21.306 K€ est composé de 4 prêts long terme consentis par EuroHypo et garantis, pour 3 d'entre eux, par des suretés réelles.

L'ANR (Actif Net Réévalué) de reconstitution droits inclus au 30 juin 2009 est en baisse de 14,6% et s'établit à 119.983 K€. Cette baisse est due principalement à :

- la réduction de la valeur du patrimoine, soit 9,2% de baisse en considérant les valeurs droits inclus au 30 juin 2009 et au 31 décembre 2008, qui génère une plus-value après impôt moindre sur le patrimoine, soit une baisse de 18,63% de la plus value potentielle sur le patrimoine après impôts entre le 31 décembre 2008 et le 30 juin 2009.

- à la distribution de 7.100 K€ de dividendes qui impacte les capitaux propres, qui sont en baisse de 9,5% et passent de 56 939 K€ au 31 décembre 2008 à 52.011 K€ au 30 juin 2009.

L'ANR droits inclus après fiscalité latente s'élève au 30 juin 2009 à 60,0 € par action contre 68,7 € au 31 décembre 2008. Rappelons que la cours de clôture de l'action s'établit à 50,00 € au 30 juin 2009, il en résulte une prime sur la valeur de l'action de l'ordre de 20%.



142, BD HAUSSMANN



9, AVENUE PERCIER

TABLE 12. ACTIF NET RÉÉVALUÉ DE RECONSTITUTION AU 30 JUIN 2009

(en milliers d'Euros)

	Montant Total en K€ au 30/06/2009	Montant en € par action au 30/06/2009	Montant Total en K€ au 31/12/2008	Montant en € par action au 31/12/2008
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	52 011	26,0	56 939	28,5
Capital Social	30 000		30 000	
Réserves	19 885		4 508	
Résultat de la période	2 127		22 431	
PLUS VALUE APRÈS IS SUR PATRIMOINE	67 424	33,7	79 985	40,0
Valeur de reconstitution DI	139 488		152 302	
Valeur Nette	72 064		72 317	
TITRES	548	0,3	524	0,3
Actions Propres	657		628	
Fiscalité Latente sur Titres	-108		-104	
REFINANCEMENT				
Moins valeur sur dette à taux fixe	-	-	-	-
TOTAL	119 983	60,0	137 448	68,7

L'endettement brut de SIIC de Paris 8^{ème} a été réduit de 28% suite au remboursement, au cours du 1^{er} semestre 2009, d'emprunts pour un montant total de 8.199 K€, dont 7.838 K€ à Natixis et Cie Financière Rothschild. Néanmoins, ce remboursement a été intégralement prélevé à partir de la trésorerie courante de la Société et par conséquent le montant de la trésorerie disponible est réduit de 15.535 K€ au 31 décembre 2008 à

810 K€ au 30 juin 2009. La dette nette est en augmentation de 47%, également impactée par la distribution de 7.100 K€ de dividendes prélevés sur la trésorerie.

De plus, la baisse de la valeur des actifs, au cours du 1^{er} semestre 2009, impacte défavorablement le ratio loan-to-value qui s'établit en valeur droits inclus à 14,7% au 30 juin 2009 contre 9,2% au 31 décembre 2008.

TABLE 13. RATIO LOAN-TO-VALUE AU 30 JUIN 2009

(en milliers d'Euros)

	30/06/2009	31/12/2008
Autres prêts long terme	21 306	29 478
Autres crédits	-	27
Total Dette Brute	21 306	29 506
Trésorerie	810	15 535
Dette Nette	20 497	13 970
Valeur Droits Inclus des Actifs	139 488	152 302
Ratio Loan To Value Droit inclus	14,69%	9,17%
Valeur Hors Droits des Actifs	132 663	144 830
Ratio Loan To Value Hors Droits	15,45%	9,65%



CHAPITRE 3.
**ÉTATS FINANCIERS
INDIVIDUELS**

3.1. BILAN	30
3.2. COMPTES SOCIAUX SEMESTRIELS	32
3.3. RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES, ANNEXES ET NOTES EXPLICATIVES	33
ANNEXES AUX COMPTES INDIVIDUELS	33
NOTES ANNEXES	41
3.4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIÈRE SEMESTRIELLE 2009	52

3.1. BILAN

TABLE 14. BILAN ACTIF AU 30 JUIN 2009

(en milliers d'Euros)

	30/06/2009	31/12/2008
ACTIF IMMOBILISE	72 064	72 317
Immobilisations d'exploitation	-	-
Immobilisations corporelles	72 064	72 317
<i>Immobilisations de location simple</i>	72 064	72 317
Immobilisations	72 064	72 317
Immobilisations en cours	-	-
Immobilisations financières	-	-
Titres de participation	-	-
Parts et prêts dans SCI	-	-
ACTIF CIRCULANT	5 573	21 762
Avances et acomptes	209	49
Créances d'exploitation	3 954	5 631
<i>Créances de location simple</i>	2 252	1 890
Créances de location simple	2 244	1 890
Créances douteuses	7	1
Débiteurs divers	1 702	3 740
Etat	435	50
Compte courant SIIC de Paris	1 100	3 003
Autres créances diverses	167	687
Valeurs mobilières de placement - Actions propres	573	5 580
Disponibilités	810	10 493
Charges constatées d'avance	28	9
TOTAL ACTIF	77 638	94 079

TABLE 15. BILAN PASSIF AU 30 JUIN 2009

(en milliers d'Euros)

	30/06/2009	31/12/2008
FONDS PROPRES (y compris résultat)	52 011	56 939
Capital	30 000	30 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport	-	-
Réserves	3 490	3 490
Réserve légale	3 000	3 000
Réserves générales	490	490
Report à nouveau	16 395	1 019
Distribution report à nouveau	-	-
SOUS TOTAL FONDS PROPRES HORS RÉSULTAT	49 885	34 508
Résultat en instance d'affectation	-	-
Acompte sur dividendes	-	-
Résultat de l'exercice en cours	2 127	22 431
Subventions d'investissement	-	-
Provisions pour risques et charges	515	1 679
Provisions pour risques	-	-
Provisions pour charges	515	1 679
DETTES ET COMPTES DE RÉGULARISATION	25 112	35 460
Dettes	23 194	33 593
Emprunts auprès des établissements de crédit	21 306	29 506
Dettes financières - Comptes Courant SIIC de Paris	-	-
Dépôt de garantie	1 265	1 259
Dettes fournisseurs	191	149
Dettes sur immobilisations	19	49
Dettes fiscales et sociales	393	2 610
Autres dettes	20	20
Comptes de régularisation	1 918	1 868
Produits constatés d'avance	1 918	1 868
Résultat SCI déficitaires	-	-
TOTAL PASSIF	77 638	94 079

3.2. COMPTES SOCIAUX SEMESTRIELS

TABLE 16. COMPTE DE RÉSULTAT AU 30 JUIN 2009

(en milliers d'Euros)

	30/06/2009	30/06/2008
PRODUITS D'EXPLOITATION	4 002	4 197
<i>Produits sur opérations de location simple</i>	3 989	4 175
Loyers nets	3 528	3 491
Charges refacturées	442	660
Autres produits	1	13
Reprise provisions sur créances douteuses	17	12
Reprise provisions pour risques et charges	-	-
<i>Autres reprises de provisions pour risques et charges</i>	10	22
<i>Autres produits d'exploitation</i>	3	-
CHARGES D'EXPLOITATION	1 583	1 931
<i>Charges sur opérations de location simple</i>	1 102	1 499
Charges refacturables	516	661
Charges non refacturables	38	93
Charges sur créances douteuses	53	1
Dotations aux amortissements	467	687
Autres charges	28	57
<i>Autres dotations de provisions pour risques et charges</i>	-	-
<i>Charges générales d'exploitation</i>	481	432
Frais de personnel	-	-
Autres frais administratifs	168	119
Impôts, taxes et versements assimilés	16	16
Dotations aux amortissements et provisions	10	10
Management fees versés	267	267
Jetons de présence versés	20	20
Autres charges d'exploitation	1	-
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	2 419	2 266
PRODUITS FINANCIERS	160	594
Intérêts & produits assimilés	21	6
Produits nets sur instruments financiers	-	2
Produits nets sur cessions de VMP	140	33
Dividendes reçus	-	552
CHARGES FINANCIÈRES	453	1 376
Intérêts & charges assimilées	453	1 376
Intérêts et charges sur instruments financiers (swaps et caps)	-	-
Charges nettes sur cession de titres	-	-
RÉSULTAT FINANCIER	-292	-782
PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	-
Produits de cession d'immeubles de placement	-	-
Produits de cession de titres de participation	-	-
Boni de liquidation	-	-
Autres produits exceptionnels	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	-
Charges sur cessions d'immeubles de placement	-	-
Charges sur cession de titres de participation	-	-
Autres charges exceptionnelles	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-	-
RÉSULTAT AVANT IMPOT	2 127	1 484
Impôt sur les bénéfices	-	-
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	2 127	1 484



3.3. RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES, ANNEXES ET NOTES EXPLICATIVES ANNEXES AUX COMPTES INDIVIDUELS

Cette annexe comporte les éléments d'informations complémentaires au bilan et au compte de résultat de la société anonyme SIIC de Paris 8^{ème}, de la période allant du 1^{er} janvier au 30 juin 2009.

A la clôture de l'exercice, le capital social de SIIC de Paris 8^{ème} est constitué de 2 millions d'actions de 15 euros de nominal, soit un montant entièrement libéré de 30.000.000 d'Euros.

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

- Total du bilan	: 77.638 K€
- Chiffre d'affaires	: 3.970 K€
- Résultat net comptable	: 2.127 K€

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

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

En septembre 2003, la Société a opté, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2003, pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC). En avril 2004 elle a décidé du changement de dénomination sociale de Bail Saint Honoré en SIIC de Paris 8^{ème}.

La Société SIIC de Paris 8^{ème} SA est consolidée dans les comptes de SIIC de Paris SA qui établit des comptes consolidés au 30 juin 2009.

A - FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

- **Augmentation de capital de SIIC de Paris SA, maison mère de SIIC de Paris 8^{ème}, et évolution de la participation du Groupe REALIA dans son capital**

Le 30 juin 2009, SIIC de Paris SA a procédé à une opération d'augmentation de capital pour un montant de 132.180 K€ et dont il a résulté l'émission de 774.236 actions nouvelles. Dans le cadre de cette opération, REALIA a souscrit 689.076 actions faisant évoluer sa participation dans SIIC de Paris de 82,06% au 31 décembre 2008 à 84,24% après l'augmentation de capital. Cette participation sera amenée à passer en dessous du seuil de 60% au 31 décembre 2009 en vue du respect des dispositions SIIC 5.

- **Distribution de dividendes**

Le Conseil d'administration de SIIC de Paris 8^{ème} du 13 février 2009, a proposé à l'Assemblée Générale Annuelle du 04 mai 2009, qui l'a accepté, de distribuer un dividende de 3,55 € par action au titre de l'exercice 2008, soit un total à distribuer de 7.100 K€. Cette résolution a été adoptée et le dividende a été versé le 11 mai 2009.

- **Remboursement définitif de l'emprunt LCF et Natixis**

Au 30 juin 2009, SIIC de Paris 8^{ème} SA, conformément au plan d'amortissement prévu à l'acte, a versé le montant de 7.838 K€ à LCF et Natixis en remboursement définitif de l'emprunt de 18.294 K€ (120 MF) contracté le 31 janvier 2000. Pour mémoire, ce prêt avait été consenti dans le cadre de l'acquisition de l'immeuble situé au 9, avenue Percier. Ce remboursement a été intégralement prélevé à partir de la trésorerie courante de la Société. Toutefois, un refinancement de ce montant est actuellement à l'étude.

B - 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 milliers d'euros et les notes annexes en euros.

• B - 1 - IMMOBILISATIONS D'EXPLOITATION

Les immobilisations d'exploitation sont enregistrées à leur valeur d'acquisition : prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition. Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée de vie prévue soit :

- 3 ans pour le matériel informatique ;
- 5 ans pour le matériel de transport ;
- 9 ans pour le matériel et mobilier de bureau ;
- 25 ans pour les agencements de bureau ;
- Les logiciels informatiques sont amortis en 1 année.

• B - 2 - IMMEUBLES DE PLACEMENT

Valeur brute des immobilisations

La valeur brute des immobilisations comprend l'ensemble des éléments constitutifs du prix de revient. Les frais financiers courus pendant la période de construction sont, quant à eux, comptabilisés en charges de l'exercice auquel ils se rapportent.

Les immobilisations corporelles comprennent :

- Les immobilisations de location simple : immeubles patrimoniaux mis en location.
- Les frais d'acquisition inhérents à l'achat des immeubles
- Les immobilisations en cours : immeubles en cours de rénovation.
- Les parts et prêts de location simple : titres et comptes-courants détenus dans les sociétés de personnes transparentes fiscalement et exclusivement des sociétés immobilières.

Traitement des frais d'acquisition

Les frais d'acquisition des immeubles en location simple sont ventilés entre le terrain et les différents composants des constructions.

Amortissement des constructions

SIIC de Paris 8^{ème} SA n'a procédé, dans les comptes sociaux, à aucune réévaluation de son patrimoine de location simple (maintien de la méthode du coût historique) et applique, depuis le 1^{er} janvier 2005, pour l'amortissement de son patrimoine, la méthode des « composants » conformément aux règlements CRC 2002-10 et 2004-06. Pour la première application de ces nouvelles méthodes, la Société a opté pour la méthode dite de réallocation des valeurs nettes comptables.



142, BOULEVARD HAUSSMANN

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

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

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.

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.

Dépréciations

A chaque arrêté, le patrimoine de SIIC de Paris 8^{ème} SA fait l'objet d'expertises indépendantes, ainsi la Société 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 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 ».

• B - 3 - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES - PLACEMENTS ET PARTICIPATIONS

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 frais d'acquisition sont intégrés au prix d'achat des titres.

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.

SIIC de Paris 8^{ème} SA a décidé, à titre accessoire, de détenir des titres de placement. Ces titres à revenu variable sont inscrits à leur prix de revient ; une provision pour dépréciation est enregistrée lorsque la valeur de marché des titres cotés ou la valeur probable de négociation des titres non cotés est inférieure à leur valeur comptable.



9, AVENUE PERCIER

• B - 4 - CRÉANCES

Créances rattachées

Les créances rattachées correspondent notamment aux loyers à recevoir. L'évolution des créances est présentée en Notes 4 et 5. Les créances ont toutes une échéance inférieure à 1 an.

Créances douteuses

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 taxe.

• B - 5 - VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET ACTIONS PROPRES

Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont comptabilisées à leur coût d'achat, les plus-values ou moins-values éventuelles sont externalisées au moment de la cession et portées en produits ou charges nets de cession sur VMP selon le cas au compte de résultat.

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.

C - FISCALITÉ

• C - 1 - RÉGIME SIIC :

SIIC de Paris 8^{ème} fait l'objet d'un régime fiscal spécifique en raison de l'option pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées.

Deux secteurs d'activité sont à distinguer, l'un taxable à l'impôt sur les sociétés, et l'autre exonéré.

Le secteur exonéré comprend les revenus des opérations de location simple, de plus-value sur cession d'immeubles et de dividendes provenant de filiales SIIC.

Le secteur taxable comprend toutes les autres opérations.

En contrepartie de l'exonération d'impôt sur les sociétés, les bénéfices provenant du secteur exonéré sont obligatoirement distribués à hauteur de 85% pour les opérations liées à la location des actifs, à 50% pour les plus-values sur cessions d'actifs et à 100% pour les dividendes reçus de filiales SIIC. Le montant de cette distribution est limité au résultat net comptable et plafonné au résultat fiscal. En cas de déficit, le solde de l'obligation de distribution peut être reporté sur le premier exercice bénéficiaire suivant.

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.

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 distribués à tout actionnaire autre qu'une personne physique qui détiendrait directement ou indirectement au moins 10% du capital de la SIIC et ne serait pas soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent au titre de ces distributions. Toutefois, l'assiette du prélèvement est diminuée des sommes distribuées provenant des produits reçus ayant déjà supporté ce prélèvement. En outre, le prélèvement n'est pas dû si le bénéficiaire de la distribution est une société soumise à une obligation de distribution intégrale des dividendes qu'elle perçoit et dont les associés détenant directement ou indirectement au moins 10% de son capital sont soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent à raison des distributions qu'ils perçoivent.

Le redevable légal du prélèvement de 20% est la SIIC et non pas l'actionnaire ou les actionnaires concernés. Ce prélèvement s'applique aux distributions mises en paiement à compter du 1^{er} juillet 2007.

Il est à noter que la modification des statuts de la Société approuvée par l'Assemblée Générale mixte du 04 mai 2009, prévoit que tout actionnaire possédant plus de 10% du capital de la société devra désormais assumer la charge du prélèvement de 20% sur la distribution de dividendes dont il est le bénéficiaire.

• C - 2 - IMPÔTS DIFFÉRÉS :

A compter de l'exercice 2005, la Société a opté pour la comptabilisation des impôts différés. Du fait de l'exercice de l'option pour le régime fiscal des SIIC, les impôts différés sont calculés sur le secteur taxable de la Société. 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.

Relativement au prélèvement de 20% à verser sur la distribution de dividendes à SIIC de Paris et dont l'origine est explicitée ci-dessus, SIIC de Paris 8^{ème} a constitué dans ses livres une provision portée au poste « Impôts sur les sociétés ».

• D - NOTES SUR LE BILAN - ACTIF

• D - 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 141 K€.

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 81.015 K€.

Les tableaux d'évolution des immobilisations se trouvent en Notes 1, 2 et 3.

• D - 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.

• D - 3 - CRÉANCES

Les créances et leur évolution sont présentées dans les notes 4 et 5. Toutes les créances ont une échéance inférieure à 3 mois.

Créances de location simple

Les créances clients pour 2.252 K€ concernent essentiellement les loyers du 3^{ème} trimestre 2009.

La provision sur créances douteuses au 30 juin 2009 s'élève à 44 K€ et concerne essentiellement les régularisations de charges locatives refacturées au cours du premier trimestre 2009. Ce montant représentant 0,9% du chiffre d'affaire du semestre, reste très faible.

Autres créances

Le principal montant de cette rubrique est celui de 1.100 K€ représentant le solde du compte courant consenti à SIIC de Paris ainsi que des intérêts courus non échus y afférent.

Les créances sur l'état concernent principalement l'acompte sur IS au titre de l'exercice 2009 pour un montant de 256 K€, un crédit de TVA de 146 K€ et de la TVA sur factures non parvenues pour 25 K€.

L'essentiel des créances fournisseurs porte sur le fond de roulement alloué à BNP Paribas REPM, le gestionnaire technique des immeubles du patrimoine.

• D - 4 - VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

Les plus-values sur VMP autres que titres auto-détenus, enregistrées au titre du premier semestre 2009 s'élèvent à 110 K€.

Au 30 juin 2009, SIIC de Paris 8^{ème} ne détient plus de VMP en portefeuille.



9, AVENUE PERCIER



142, BOULEVARD HAUSSMANN

• D - 5 - ACTIONS PROPRES

Les actions propres ont été acquises dans le cadre des autorisations données par les assemblées générales, en vue notamment de la régularisation des cours.

L'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle du 30 mai 2008, 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 90 € et ce dans une enveloppe n'excédant pas 10% du capital soit au total 186.921 titres.

La Société détient, au 30 juin 2009, 13.134 actions acquises pour 573 K€. Elles sont comptabilisées en VMP au prix moyen d'acquisition de 43,64 €.

Leur valeur boursière à la même date, s'élève à 657 K€, le cours de clôture au 30 juin 2009 étant de 50 €.

Au cours du premier semestre 2009, la Société a procédé à l'achat de 955 titres pour un montant total de 47.763 € et à la vente de 900 de ces mêmes titres pour un montant total de 45.344 €. Les plus-values constatées dans les comptes sur les cessions de titres auto-détenus s'élèvent à 30 K€ à la fin du semestre.

Le 25 juillet 2005, SIIC de Paris 8^{ème} avait confié à ODDO, en vue de l'animation du cours du titre, un contrat de liquidités qui a fait l'objet d'un avenant le 03 décembre 2008 destiné à effectuer un apport complémentaire de 80 K€ en espèces. Au 30 juin 2009, les moyens alloués à ce contrat de liquidités s'élevaient à 1.655 titres et 83.638,57 € en espèces.

E - NOTES SUR LE BILAN - PASSIF

• E - 1 - CAPITAL SOCIAL - 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 52.011 K€ contre 56.939 K€ à l'ouverture.

L'Assemblée Générale du 04 mai 2009 a constaté et approuvé pour l'exercice 2008 un résultat de 22.431 K€ au titre de l'exercice 2008. Compte tenu du report à nouveau au 31 décembre 2008 de 1.019 K€ le bénéfice distribuable s'est élevé à 23.450 K€. Après décision de distribution d'un dividende 3,55 € par action, soit au total 7.100 K€, il a été affecté au compte de Report à nouveau la somme de 16.350 K€.

• E - 2 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Le tableau des provisions pour risques et charges se trouve en Note 11.

Le montant de 515 K€ porté en provision pour risques et charges constitue le solde la provision pour paiement du prélèvement de 20% sur le dividende à verser à SIIC de Paris en 2010 au titre de l'exercice 2008. L'assiette de calcul de ce dividende est subordonnée aux obligations de distribution minimale prévue par le régime SIIC.

Le prélèvement de 20% sur les dividendes 2008 versés à SIIC de Paris le 11 mai 2009 pour un montant de 5.822 K€, s'élève à 1.164 K€ et a été payé le 9 juin 2009 à l'Administration.

Il est à noter que dorénavant, le versement du prélèvement de 20% ne constituera plus une charge pour SIIC de Paris 8^{ème}. En effet, la notion « d'actionnaire à prélèvement » a été introduite dans les statuts de la Société suite à la résolution de modification votée lors de l'Assemblée Générale des actionnaires du 04 mai 2009.

Ainsi, à compter de la distribution liée à l'exercice 2009, tout actionnaire à prélèvement devra se déclarer dans les 5 jours de bourse qui précèdent l'Assemblée Générale des actionnaires amenée à statuer sur la distribution du dividende. De ce fait, le prélèvement de 20%, si les conditions sont réunies pour qu'il existe, sera supporté par le bénéficiaire.

Concernant la distribution du dividende 2008 intervenue le 11 mai 2009, bien que la modification statutaire soit intervenue préalablement, cette mesure n'a pu être prise en considération du fait que le ou les actionnaires à prélèvement n'ont pu de fait se déclarer dans les délais prévus par cette même modification statutaire.

• E - 3 - EMPRUNTS ET AUTRES DETTES

L'échéancier des dettes auprès des établissements de crédit est en Note 7.

SIIC de Paris 8^{ème} a remboursé, au cours du 1^{er} semestre 2009, un montant total d'emprunts de 8.199 K€, dont 7.838 K€ à Natixis et Cie Financière Rothschild comme indiqué au paragraphe « Faits significatifs de l'exercice ».

Le montant de l'endettement au 30 juin 2009 de 21.306 K€ est composé de 4 prêts long terme consentis par EuroHypo et garantis, pour 3 d'entre eux, par des suretés réelles.

Les tableaux concernant les dettes diverses ainsi que les dettes fiscales et sociales se trouvent en Note 10.

Toutes ces dettes ont une échéance inférieure à 1 an.

• E - 4 - PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

Les produits constatés d'avance de 1.918 K€ présentés en Note 6, sont constitués exclusivement de loyers et charges facturés au titre du troisième trimestre 2009.

F - NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

• F - 1 - CHIFFRE D'AFFAIRES ET RÉSULTAT D'EXPLOITATION

Le chiffre d'affaires de 3.970 K€ est constitué exclusivement des loyers et des provisions sur charges sur opérations de location simple. Il est à comparer au chiffre d'affaires constaté au 30 juin 2008 qui s'élevait à 4.175 K€. Cette diminution résulte de la cession en octobre 2008 de l'immeuble du 60/62 rue d'Hauteville qui participait aux loyers du 1^{er} semestre 2008 à hauteur de 989 K€ Ainsi, à périmètre constant, le chiffre d'affaires a progressé de 24,61%, du fait des indexations de loyers, mais également de la commercialisation des locaux de l'immeuble situé au 39, avenue Pierre 1^{er} de Serbie à partir du deuxième semestre 2008.

La hausse de 11% des coûts de structure s'explique essentiellement par les frais et commissions pour distribution de dividendes. Rappelons que la Société n'ayant pas distribué de dividende au cours de l'exercice 2008, ce type de frais et commissions n'avaient, de fait, pas été générés.

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

• F - 2 - RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier s'établit à (292) K€ au 30 juin 2009 contre (782) K€ au 30 juin 2008.

En dépit de la baisse des produits financiers, suite à la vente de titres Cofitem-Cofimur en juillet 2008, le résultat financier s'améliore du fait de la diminution de la charge financière suite à la forte baisse des taux d'intérêts sur la période, l'endettement de la Société étant intégralement contracté à taux variable. Les produits financiers et charges financières sont présentés en Note 16.



9, AVENUE PERCIER

• F - 3 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

SIIC de Paris 8^{ème} n'a pas réalisé d'opérations exceptionnelles au premier semestre 2009.

• F - 4 - RÉSULTAT FISCAL - IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

Au 30 juin 2009 le résultat fiscal s'élève à 2.137 K€ dont 2.163 K€ proviennent du secteur exonéré. Le solde de (26) K€ constitue un déficit pour la partie taxable du résultat.

L'acompte d'impôt sur les sociétés versé au titre de deux premiers trimestres 2009 s'élève à 256 K€.

G - AUTRES RENSEIGNEMENTS

• G - 1 - EFFECTIFS ET RÉMUNÉRATIONS

L'effectif de SIIC de Paris 8^{ème} est nul au 30 juin 2009.

Les sommes allouées aux organes d'administration comprennent exclusivement les jetons de présence pour un montant de 19,8 K€, reçu en versement du second semestre 2008.

• G - 2 - ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les engagements hors bilan donnés sont constitués exclusivement des garanties hypothécaires consenties auprès des établissements de crédit pour 13.955 K€. Les engagements hors bilan reçus, sont

constitués exclusivement des autorisations de découvert ou de crédit accordées par les établissements bancaires et non utilisées.

Les engagements hors bilan sont détaillés en Note 13.

• G - 3 - FAITS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Aucun fait postérieur à la clôture susceptible d'être mentionné en annexe n'est intervenu.

• G - 4 NOTE CONCERNANT LES ENTREPRISES LIÉES

Les éléments concernant les entreprises liées sont présentés en Note 9.

• G - 5 - RENSEIGNEMENTS SUR LES FILIALES ET PARTICIPATIONS

SIIC de Paris 8^{ème} ne détient aucune filiale au 30 juin 2009. Les renseignements sur les participations dans les SCI Vendôme Casanova et 36 rue de Naples, se trouvent en Note 18.

• G - 6 - RÉSULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Conformément à l'article 148 du décret N° 67 236 du 23 mars 1967, SIIC de Paris 8^{ème} présente les résultats des 5 derniers exercices (Voir Note 19).



142, BOULEVARD HAUSSMANN

NOTES ANNEXES

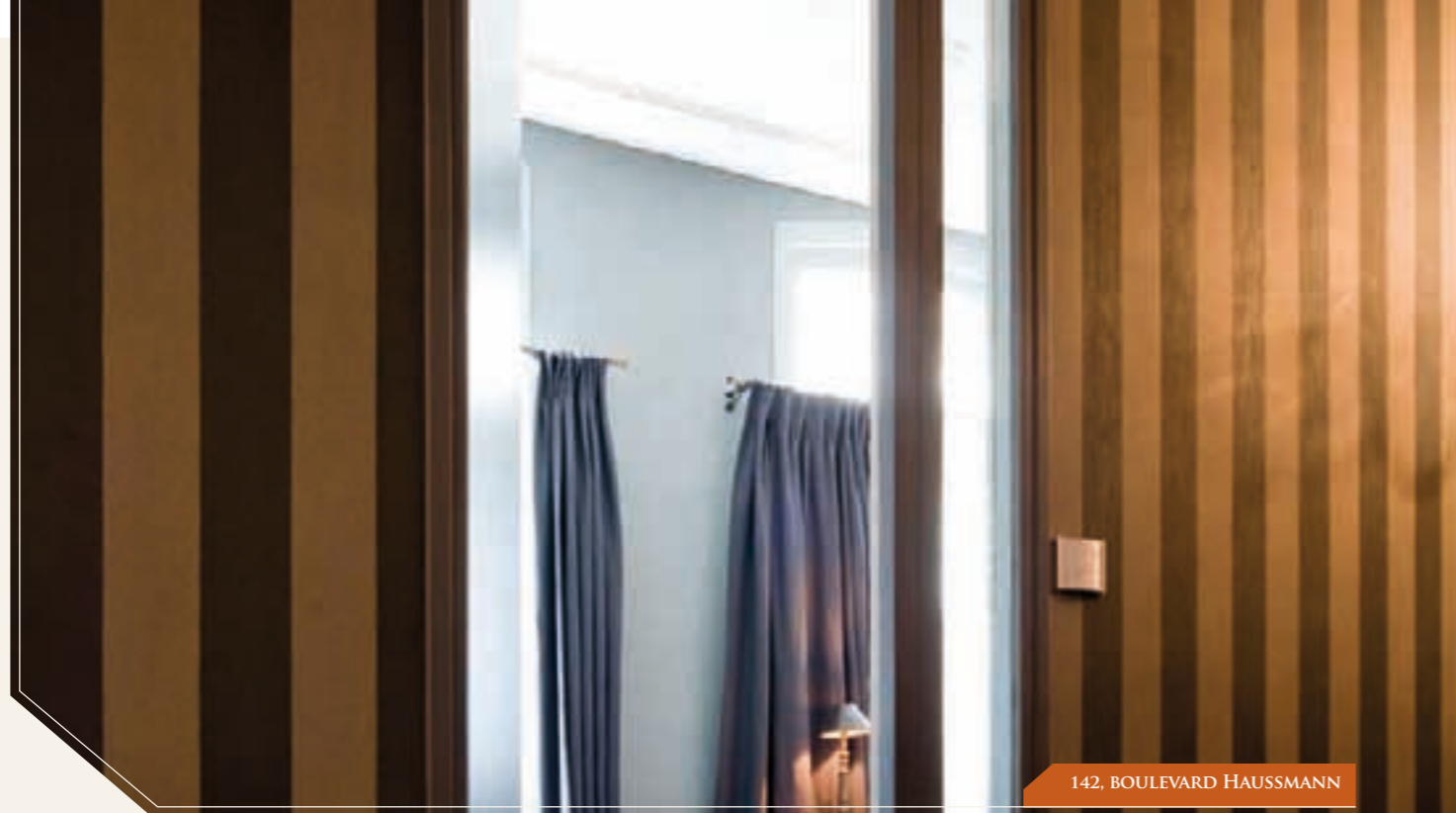
NOTE 1. ÉVOLUTION DES IMMOBILISATIONS - AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

(montants en Euros)

Evolution des Immobilisations brutes	31/12/2008	Travaux immobilisés	Acquisitions	Mises au rebut	Cessions	Transferts	Variations de périmètre	30/06/2009
Immobilisations de location simple	80 799 818	-	214 776	-	-	-	-	81 014 594
Terrains	44 008 553							44 008 553
Constructions	33 309 892		214 776					33 524 668
Frais d'acquisition	2 719 002							2 719 002
Concession parkings Percier	762 245							762 245
Immobilisations en cours	-0							-0
Parts dans les SCI	127							127
Immobilisations d'exploitation	140 870	-	-	-	-	-	-	140 870
Immobilisation d'exploitation	140 870							140 870
	80 940 688	-	214 776	-	-	-	-	81 155 464
Evolution des amortissements et provisions	31/12/2008	Dotations	Reprises	Mises au rebut	Cessions	Virements de compte à compte	Variations de périmètre	30/06/2009
Location simple	8 482 625	467 383	-	-	-	-	-	8 950 008
Constructions	5 384 145	447 237						5 831 383
Frais d'acquisition	2 719 002							2 719 002
Provisions pour dépréciation d'immeuble	-							-
Concession parkings Percier	379 477	20 146						399 623
Exploitation	140 870	-	-	-	-	-	-	140 870
Amortissements	105 470					9 900		115 370
Provisions	35 400					-9 900		25 500
	8 623 494	467 383	-	-	-	-	-	9 090 877



39, AVENUE PIERRE 1^{ER} DE SERBIE



142, BOULEVARD HAUSSMANN

NOTE 2. LOCATION SIMPLE

(montants en Euros)

	30/06/2009	31/12/2008
Location simple au travers de SCI	142	142
Parts dans des SCI	127	127
Résultat bénéficiaire	15	15
Prêts aux SCI	-	-
Créances rattachées	-	-
Location simple	74 316 160	74 207 368
Immobilisations en location	72 064 460	72 317 067
Frais d'acquisition	-	-
Immobilisations en cours	-	-
Créances rattachées	2 244 499	1 889 765
Créances douteuses nettes	7 201	536
TOTAL	74 316 301	74 207 510

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

NOTE 3. IMMOBILISATIONS D'EXPLOITATION

(montants en Euros)

	30/06/2009	31/12/2008
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 CRÉANCES

(montants en Euros)

	30/06/2009	31/12/2008
Location Simple	2 251 700	1 890 302
Créances clients	2 244 499	1 889 765
dont produits à recevoir	-	8 761
Créances douteuses	44 463	2 427
Provisions	-37 262	-1 891
Créances douteuses nettes	7 201	536
TOTAL	2 251 700	1 890 302

NOTE 5. ÉVOLUTION DES CRÉANCES DIVERSES

(montants en Euros)

	30/06/2009	31/12/2008
Créances Diverses		
Comptes courants sociétés liées	1 100 266	3 003 027
Etat (IS - TVA)	435 047	50 226
Autres créances diverses	167 121	687 203
TOTAL	1 702 434	3 740 456

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

NOTE 6. PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

(montants en Euros)

	Location simple
Loyers afférents au 3 ^{ème} trimestre 2009	1 917 916

NOTE 7. ÉCHÉANCES DES DETTES SUR ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT

(montants en Euros)

	Montant au 30/06/2009	A moins de 3 mois	De 3 mois à 1 an	de 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
A vue	-	-	-	-	-
A terme	21 306 463	168 552	505 597	12 882 314	7 750 000
TOTAL	21 306 463	168 552	505 597	12 882 314	7 750 000



9, AVENUE PERCIER

NOTE 8. PLACEMENTS ET PARTICIPATIONS ET MOUVEMENTS SUR
LES PARTICIPATIONS ET AUTRES TITRES DÉTENUS À LONG TERME

(montants en Euros)

NOTE 8 A : PLACEMENTS ET PARTICIPATIONS						
	Sociétés cotées			Sociétés non cotées		
	Montants bruts	Provisions	Valeur de marché	Montants bruts	Provisions	
Titres à revenus variables						
Titres de participation	-	-	-	-	-	
Titres de placement	-	-	-	-	-	
Actions propres	573 192	-	656 700	-	-	
TOTAL	573 192	-	656 700	-	-	
NOTE 8 B : MOUVEMENTS SUR LES PARTICIPATIONS ET AUTRES TITRES DÉTENUS À LONG TERME						
	31/12/2008	Augmentations ou transferts	Cessions	Moins-values de cessions	Plus-values de cession	30/06/2009
Actions	-	-	-	-	-	-

NOTE 9. TABLEAU DES ENTREPRISES LIÉES

(montants en Euros)

	Entreprises liées	Entreprises avec laquelle la société a un lien de participation
Parts dans les SCI	127	-
Titres de participations	-	-
Produits financiers		
Remontée des résultats des SCI	42	-
Dividendes reçus	-	-
Charges financières	-	-



39, AVENUE PIERRE 1^{ER} DE SERBIE

142, BOULEVARD HAUSSMANN

NOTE 10. DETTES DIVERSES

(montants en Euros)

	30/06/2009	
	Part à - 1 an	Part à + 1 an
Autres dettes	19 800	-
Dettes diverses	-	-
Jetons de présence	19 800	-
30/06/2009		
	Part à - 1 an	Part à + 1 an
Dettes fiscales et sociales	393 012	-
Avantage en nature	-	-
Provision primes et congés payés	-	-
Organismes sociaux	2 734	-
IS	-	-
TVA	382 838	-
Etat charges à payer	7 440	-

NOTE 11. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

(montants en Euros)

	31/12/2008	Dotations Transferts	Reprises		30/06/2009
			Utilisées	Non utilisées	
Provisions diverses	-	-	-	-	-
Provision sur immobilisation	-	-	-	-	-
Provision IS sur titres	-	-	-	-	-
Provision prélèvement de 20% distribution de dividendes	1 679 242	-	1 164 382	-	514 860
TOTAL	1 679 242	-	1 164 382	-	514 860

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...).



142, BOULEVARD HAUSSMANN

NOTE 12. ÉVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES

(montants en Euros)

	Situation Nette d'ouverture	Situation nette de clôture
Capital	30 000 000	30 000 000
Primes liées au capital social	489 803	489 803
Primes d'émission	-	-
Primes de fusion	-	-
Primes d'apport	-	-
Primes de conversions d'obligations en actions	489 803	489 803
Réserves	3 000 000	3 000 000
Réserve légale	3 000 000	3 000 000
Réserve générale	-	-
Réserves réglementées	-	-
Report à nouveau	1 018 509	16 394 719
Distribution Report à nouveau	-	-
Acompte sur dividende	-	-
Résultat de la période	22 430 713	2 126 542
TOTAL	56 939 026	52 011 064
Situation Nette d'ouverture 01/01/2009	56 939 026	
Variation du capital	-	
Dividendes versés en 2009 au titre de l'exercice 2008	7 100 000	
Dividendes sur actions propres passés en report à nouveau	45 497	
Distribution Report à nouveau	-	
Acompte sur dividendes	-	
Acompte sur dividendes passé en report à nouveau	-	
Résultat de l'exercice	2 126 542	
Situation Nette de clôture 31/06/2009	52 011 064	

NOTE 13. HORS BILAN

(montants en Euros)

	30/06/2009	31/12/2008
Engagements donnés	13 955 372	21 965 620
Engagements de garantie auprès d'établissements de crédit	13 955 372	21 965 620
Engagements d'achat	-	-
Engagements reçus	22 000 000	32 000 000
Engagements de financement reçus d'établissements de crédit	22 000 000	32 000 000
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 OPÉRATIONS DE LOCATION SIMPLE

(montants en Euros)

	30/06/2009	30/06/2008
Produits sur opérations de location simple	3 998 584	4 196 893
Loyers	3 527 704	3 490 580
Produits divers	1 225	12 570
Charges remboursées	442 492	660 080
Résultat bénéficiaire des SCI	42	5
Reprises de provisions sur actifs	-	-
Reprises de provisions sur créances	17 221	11 722
Reprises des provisions pour risques, charges et travaux sur patrimoine	9 900	21 937
Charges sur opérations de location simple	1 102 319	1 499 227
Dotations aux amortissements et provisions	467 383	687 396
Dotations aux amortissements des immobilisations	467 383	687 396
Dotations aux amortissements des frais d'acquisition	-	-
Dotations aux provisions sur actifs	-	-
Charge de créances douteuses	52 593	1 079
Autres charges	582 343	810 753
Charges refacturables	516 221	661 242
Autres charges	66 122	149 511
Travaux	-	-



9, AVENUE PERCIER

NOTE 15. PRODUITS ET CHARGES GÉNÉRALES D'EXPLOITATION

(montants en Euros)

	30/06/2009	30/06/2008
Autres produits d'exploitation	3 195	2
Divers	3 195	2
Frais de personnel	-	259
Salaires	-	-
Charges sociales	-	259
Dotations aux provisions pour retraite	-	-
Autres frais administratifs	183 730	135 055
Impôts et taxes	23 397	16 250
Services extérieurs	160 333	118 805
Autres - Divers	296 750	296 205
Dotations aux amortissements et provisions	9 900	9 900
Autres charges d'exploitation	286 850	286 305

NOTE 16. PRODUITS ET CHARGES FINANCIÈRES

(montants en Euros)

	30/06/2009	30/06/2008
Intérêts et produits assimilés	160 134	593 574
Opérations avec les établissements de crédit à vue	20 622	7 970
Opérations sur instruments financiers (swaps)	-	-
Plus-values sur titres	139 512	33 140
Dividendes reçus	-	552 464
Reprise de provision pour swaps	-	-
Intérêts et charges assimilées	452 582	1 375 655
Intérêts & charges assimilées	452 582	1 375 655
Intérêts et charges sur instruments financiers (swaps et caps)	-	-
Charges nettes sur cession de titres	-	-
Résultat Financier	-292 448	-782 080



39, AVENUE PIERRE 1^{ER} DE SERBIE

NOTE 17. PRODUITS EXCEPTIONNELS

(montants en Euros)

	30/06/2009	30/06/2008
Produits exceptionnels	-	-
Cession d'immeubles	-	-
Cession de titres	-	-
Indemnité de résiliation anticipée	-	-
Boni de liquidation	-	-
Divers	-	-

NOTE 18. PARTICIPATIONS

(montants 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}	-	-
Montant des cautions et avals fournis par SIIC de Paris 8 ^{ème}	-	-
Chiffre d'affaires au 30 juin 2009	760 026	577 617
Résultat au 30 juin 2009	424 410	364 639
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 - RÉSULTATS FINANCIERS DE SIIC DE PARIS 8^{ème} SA
AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

(montants en Euros)

NATURE DES INDICATIONS	2005	2006	2007	2008	2009
SITUATION FINANCIÈRE 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
RÉSULTAT GLOBAL DES OPÉRATIONS EFFECTIVES					
a) Chiffres d'affaires (HT)	6 105 395	6 816 116	7 523 321	8 779 224	3 970 196
b) Bénéfice avant impôt, amortissements et provisions	10 798 636	4 140 670	3 568 110	24 464 469	2 629 296
c) Impôt sur les bénéfices	243 128	88 827	-	1 353 907	-
d) Résultat après impôt, amortissements et provisions	7 240 721	3 798 247	2 573 352	22 430 713	2 126 542
e) Montant des bénéfices distribués	3 400 000	3 164 309	10 000 000	7 100 000	-
RÉSULTAT DES OPÉRATIONS RÉDUIT À UNE SEULE ACTION					
a) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements et provisions	5,40	2,07	1,78	12,23	1,31
b) Résultat avant impôt	3,74	1,94	1,29	11,89	1,06
c) Résultat après impôt, amortissements et provisions	3,62	1,90	1,29	11,22	1,06
d) Dividende versé à chaque action	1,70	1,58	5,00	3,55	0,00
e) Dont avoir fiscal par action	-	-	-	-	-
Personnel					
a) Nombre de salariés	4	2	1	0	0
b) Montant de la masse salariale	131 048	188 677	75 986	0	0
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité Sociale, œuvres sociales, etc.)	91 421	103 437	33 634	259	0



142, BOULEVARD HAUSSMANN

3.4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIÈRE SEMESTRIELLE 2009 PÉRIODE DU 1^{ER} JANVIER 2009 AU 30 JUIN 2009

Aux actionnaires,

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

- l'examen limité des comptes semestriels de SIIC de Paris 8^{ème}, relatifs à la période du 1^{er} janvier 2009 au 30 juin 2009, 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, dans un contexte de crise économique et financière caractérisé par une difficulté certaine à appréhender les perspectives d'avenir qui prévalait déjà à la clôture de l'exercice au 31 décembre 2008. 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 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.

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 31 juillet 2009

SOCAUDIT
ANDRE FRISON

Les commissaires aux comptes
MAZARS & GUERARD
ANNE VEAUTE



9, AVENUE PERCIER



CHAPITRE 4.
**SIIC DE PARIS 8^{ÈME}
ET LA BOURSE**

4.1. PRINCIPAUX CHIFFRES STATISTIQUES AU
COURS DU 1^{ER} SEMESTRE 2009

56

4.2. ÉVOLUTION DES COURS AU COURS DU 1^{ER} SEMESTRE 2009

56



39, AVENUE PIERRE 1^{ER} DE SERBIE

Les actions SIIC de Paris 8^{ème} sont cotées sur Euronext Paris - (Compartiment C) sous le code ISIN FR0000077844. Le titre SIIC de Paris 8^{ème} fait partie de l'indice « IEIF SIIC France ».

4.1. PRINCIPAUX CHIFFRES STATISTIQUES AU COURS DU 1^{ER} SEMESTRE 2009

Le nombre total d'actions composant le capital social de SIIC de Paris 8^{ème} n'a pas varié au cours du 1^{er} semestre 2009 et s'est établi à 2.000.000 de titres.

Au cours du 1^{er} semestre 2009, le nombre total de titres échangés s'est établi à 4.382, contre 26.411 au cours du 1^{er} semestre 2008, pour un volume total de transactions de 220 K€ contre 1.414 K€ au 1^{er} semestre 2008. Il en résulte un nombre moyen

mensuel de titres échangés de 730, pour un volume moyen mensuel de transactions de 37 K€. La capitalisation boursière s'est établie à 100.000 K€ au 30 juin 2009.

Le prix moyen des transactions établi sur la base du nombre de titres échangés est de 50,10 € au cours du 1^{er} semestre 2009. Le cours moyen du titre s'est établi à 50,18 € au cours du 1^{er} semestre 2009.

4.2. ÉVOLUTION DES COURS AU COURS DU 1^{ER} SEMESTRE 2009

Le cours a augmenté durant le 1^{er} semestre 2009 de près de 4,2% :

- Au 02 janvier 2009 : 48,00 € ;
- Au 30 juin 2009 : 50,00 € ;
- Plus bas au cours du 1^{er} semestre 2009 : 48,00 € le 02 janvier ;
- Plus haut au cours du 1^{er} semestre 2009 : 52,00 € le 07 mai.

TABLE 17. VALEURS MINIMUMS ET MAXIMUMS MENSUELLES DU COURS DE BOURSE DE SIIC DE PARIS 8^{ÈME} SUR 18 MOIS

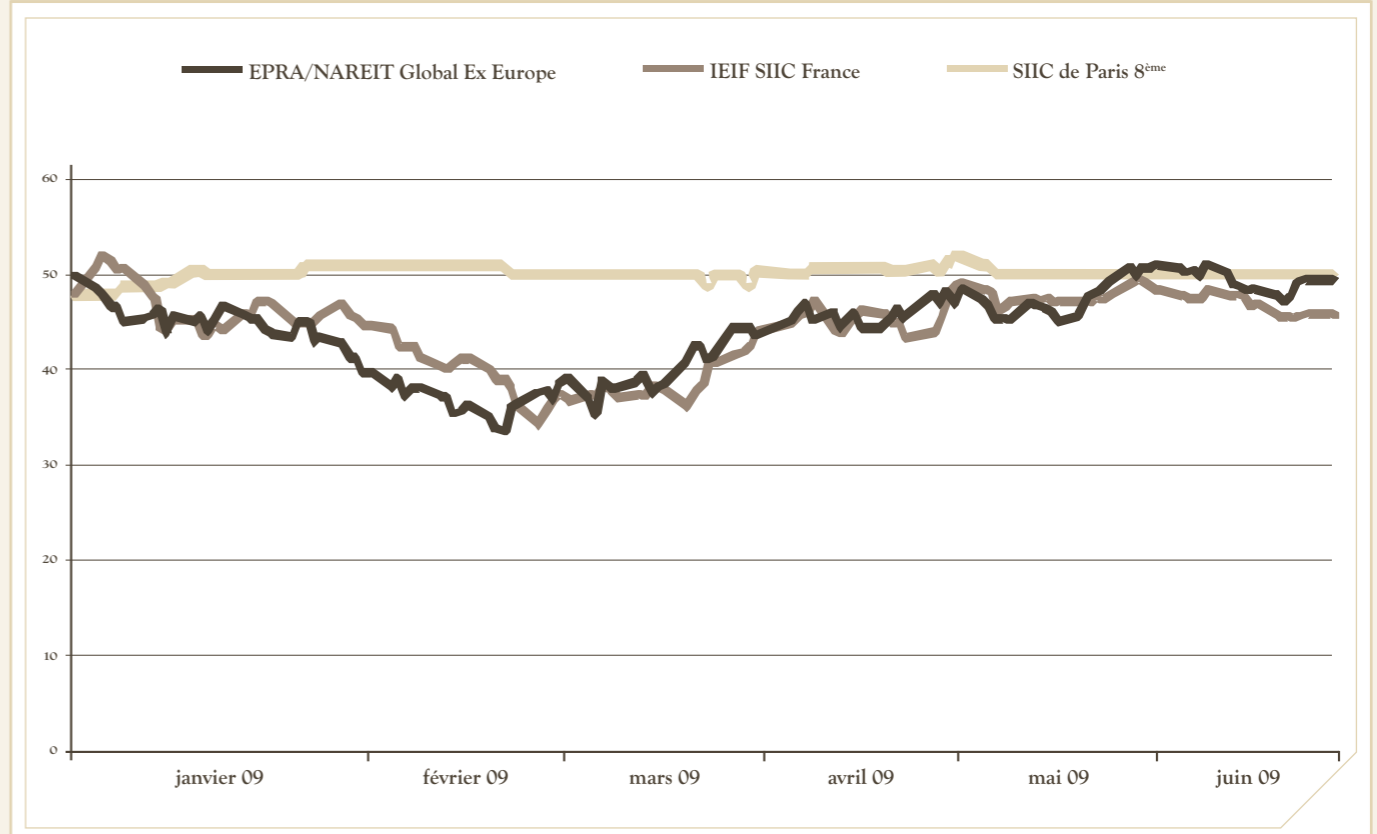
(montant en Euros)

	2008		2009	
	Plus haut	Plus bas	Plus haut	Plus bas
Janvier	58,01	54,50	50,40	48,00
Février	55,01	53,00	51,00	50,20
Mars	55,01	55,00	51,00	50,00
Avril	56,70	54,99	50,90	49,00
Mai	56,70	55,60	52,00	50,00
Juin	56,70	54,00	50,00	50,00
Juillet	55,75	55,00	na	na
Août	55,80	55,75	na	na
Septembre	56,81	55,80	na	na
Octobre	57,00	50,00	na	na
Novembre	50,22	47,00	na	na
Décembre	48,01	46,00	na	na
Année entière	58,01	46,00	52,00	48,00

Après un très net recul des valeurs immobilières au cours de l'année 2008, les marchés financiers se sont stabilisés au cours du 1^{er} semestre 2009 : l'indice Euronext IEIF SIIC France connaissant une baisse de 4,4% et l'indice EPRA/NAREIT

Global Ex Europe de -0,3%. Contrairement à la tendance générale du secteur immobilier, le cours de l'action SIIC de Paris 8^{ème} a varié à la hausse passant de 48,00 € au 02 janvier 2009 à 50,00 € au 30 juin 2009, soit une hausse de 4,2%.

TABLE 18. ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE DE SIIC DE PARIS 8^{ÈME} COMPARÉE AUX INDICES SECTORIELLES DU 1^{ER} JANVIER 2009 AU 30 JUIN 2009



siic de PARIS
Groupe REALIA

8^e

24, PLACE VENDÔME - 75001 PARIS

TEL : +33 (1) 56 64 12 00 - FAX : +33 (1) 56 64 12 13

WWW.SIICDEPARIS.FR