



siic de PARIS

Groupe REALIA

RAPPORT SEMESTRIEL 2009



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		
2.1.1. MOUVEMENTS SUR LE CAPITAL SOCIAL	14		
2.1.2. AMORTISSEMENT ANTICIPÉ VOLONTAIRE DE L'EMPRUNT SYNDIQUÉ DE 545 M€	14		
2.1.3. DISTRIBUTION DE DIVIDENDES	14		
2.2. PRINCIPALES ACTIVITÉS AU COURS DU 1 ^{ER} SEMESTRE 2009	15		
2.2.1. ACTIVITÉ PATRIMONIALE	15		
2.2.2. ACTIVITÉ TECHNIQUE	20		
2.2.3. ACTIVITÉ DE COMMERCIALISATION	21		
2.2.4. ACTIVITÉ LOCATIVE	21		
2.3. DESCRIPTION DES PRINCIPAUX RISQUES ET PRINCIPALES INCERTITUDES POUR LE PROCHAIN SEMESTRE	25		
2.3.1. RISQUES LIÉS À L'ACTIVITÉ	25		
2.3.2. RISQUES FINANCIERS	25		
2.4. DESCRIPTION DES PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES AU COURS DU 1 ^{ER} SEMESTRE	26		
2.5. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE	28		
2.6. TRÉSORERIE ET CAPITAUX	29		
CHAPITRE 3. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	32		
3.1. BILAN CONSOLIDÉ	34		
3.2. COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS	36		
3.3. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	38		
3.4. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE	39		
3.5. RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES, ANNEXES ET NOTES EXPLICATIVES	40		
3.5.1. ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS	40		
3.5.2. NOTES ANNEXES	57		
3.6. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION SEMESTRIELLE	70		
CHAPITRE 4. SIIC DE PARIS ET LA BOURSE	72		
4.1. PRINCIPAUX CHIFFRES STATISTIQUES AU COURS DU 1 ^{ER} SEMESTRE 2009	74		
4.2. ÉVOLUTION DES COURS AU COURS DU 1 ^{ER} SEMESTRE 2009	74		



TABLES

TABLE 1. CHIFFRES CLÉS AU 30 JUIN 2009	07
TABLE 2. PATRIMOINE DU GROUPE SIIC DE PARIS AU 30 JUIN 2009	15
TABLE 3. ÉVOLUTION DE LA VALEUR DU PATRIMOINE DU GROUPE SIIC DE PARIS 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 VS. PANEL IMMOSTAT	19
TABLE 8. ÉVOLUTION DES LOYERS DU GROUPE SIIC DE PARIS AU COURS DU 1 ^{ER} SEMESTRE 2009	21
TABLE 9. RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES REVENUS LOCATIFS NETS	22
TABLE 10. RÉPARTITION SECTORIELLE DES LOCATAIRES DE BUREAUX	23
TABLE 11. ÉCHÉANCIER DE FIN DES BAUX DU GROUPE SIIC DE PARIS	24
TABLE 12. ÉCHÉANCIER DE LA DATE DE PREMIÈRE FIN POSSIBLE DES BAUX DU GROUPE SIIC DE PARIS	24
TABLE 13. ACTIF NET RÉÉVALUÉ DE RECONSTITUTION AU 30 JUIN 2009	29
TABLE 14. RATIO LOAN-TO-VALUE AU 30 JUIN 2009	30
TABLE 15. BILAN CONSOLIDÉ - ACTIF	34
TABLE 16. BILAN CONSOLIDÉ - PASSIF	35
TABLE 17. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDÉ	36
TABLE 18. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	38
TABLE 19. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE	39
TABLE 20. VALEURS MINIMUMS ET MAXIMUMS MENSUELLES DU COURS DE BOURSE DE SIIC DE PARIS SUR 18 MOIS	73
TABLE 21. ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE DE SIIC DE PARIS COMPARÉE AUX INDICES SECTORIELS DU 1 ^{ER} JANVIER 2009 AU 30 JUIN 2009	73

SYNOPSIS

SIIC de Paris SA, société consolidante du Groupe, est une société anonyme dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé Euronext Paris (Compartiment B). Au 30 juin 2009, le capital social de SIIC de Paris SA s'établit à 43.626.384 euros, constitué de 2.726.649 actions de 16 € de valeur nominale chacune.

SIIC de Paris SA est une société foncière ayant opté en mars 2004, avec effet rétroactif au 1er janvier 2004, pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC). En 2004, la Société a également décidé le changement de dénomination sociale d'IMMOBANQUE en SIIC de Paris. Elle a pour principale activité la détention d'un patrimoine d'immeubles de bureaux en vue de leur location à des utilisateurs finaux.

Au 30 juin 2009, le périmètre de consolidation comprend 4 sociétés sans changement par rapport au 31 décembre 2008 :

- SIIC de Paris SA ;
- SIIC de Paris 8^{ème} SA détenue à hauteur de 82,00% par SIIC de Paris SA ;
- SCI Vendôme-Casanova détenue à hauteur de 99,99% par SIIC de Paris SA ;
- SCI du 36 rue de Naples détenue à hauteur de 99,99% par SIIC de Paris SA.

Les SCI Vendôme Casanova et 36 rue de Naples sont détenues à 0,01% par SIIC de Paris 8^{ème} SA. La Société SIIC de Paris SA est consolidée par intégration globale dans les comptes de REALIA Patrimonio SL Unipersonal.

Au 30 juin 2009, le patrimoine du Groupe SIIC de Paris représente une surface totale de 130.733 m² composée de 37 actifs et 1.576 parkings. Au 30 juin 2009, la valeur hors droits du patrimoine du Groupe s'établit à près de 1.178 M€ selon les expertises réalisées par CB Richard Ellis. Aucune cession ou acquisition n'a modifié le patrimoine du Groupe SIIC de Paris au cours du 1^{er} semestre 2009.

Le Groupe SIIC de Paris se positionne comme une foncière spécialiste des actifs de bureaux situés à Paris : les surfaces de bureaux représentent 94,9% des surfaces, soit près 124.000 m², et 96,8% de la valeur totale du patrimoine. Le patrimoine du Groupe SIIC de Paris est concentré massivement à Paris qui représente 84% de la valeur des actifs.

Le contexte économique défavorable de l'année 2008 s'est prolongé au cours du 1^{er} semestre, et a ralenti la commercialisation des surfaces vacantes. Malgré le départ de quelques locataires non-significatifs, les loyers ont augmenté de 4,2% entre le 31 décembre 2008 et le 30 juin 2009 passant de 64 M€ à 67 M€, notamment grâce à l'effet favorable de l'indexation des loyers.

En juin 2009, la Société a procédé à une augmentation de capital de 132,5 M€. REALIA a souscrit à l'augmentation de capital pour un montant de 118 M€ par voie de compensation de créance du prêt de 118 M€. Suite à cette opération, la participation de REALIA dans le capital de SIIC de Paris a été portée à 84,24%. Cette opération permet à SIIC de Paris de renforcer ses fonds propres et de diminuer le niveau de sa dette tout en permettant d'améliorer ses ratios, de Loan-to-Value et de couverture du service de la dette, relatifs aux dispositions du contrat de financement groupe de SIIC de Paris.

Au cours du 1^{er} semestre 2009, la dette brute du Groupe SIIC de Paris a été réduite grâce à un amortissement anticipé volontaire de 12,5 M€ du prêt de 545 M€ et un remboursement d'emprunts pour un montant total de 8,2 M€ par SIIC de Paris 8^{ème}. Néanmoins, ces opérations ont affecté de manière équivalente la trésorerie du Groupe SIIC de Paris, et la dette nette n'est pratiquement impactée que par l'opération de compensation de créance de 118 M€. La trésorerie du Groupe est également modifiée suite à la distribution par le Groupe SIIC de Paris de 4,6 M€ de dividendes aux actionnaires externes, au titre de l'exercice 2008.

TABLE 1. CHIFFRES CLÉS AU 30 JUIN 2009

(montants en milliers d'Euros)

	30/06/2009	30/06/2008	31/12/2008	31/12/2007
Revenus locatifs nets	31 110	30 240	61 423	52 368
Résultat opérationnel	12 606	25 008	35 462	36 400
Résultat net de la période	-3 040	5 443	98	8 789
Valorisation droits inclus	1 245 922	1 348 613	1 299 190	1 461 402
Valorisation hors droits	1 178 176	1 312 504	1 232 860	1 386 467
Dette nette	528 910	700 932	654 787	698 362
ANR de reconstitution ou droits inclus	674 700	675 452	600 605	732 434
ANR de reconstitution ou droits inclus par action	247,4	346,0	307,6	375,1
Ratio Loan-to-value hors droits	42,45%	51,97%	50,40%	47,79%
Ratio Loan-to-value	44,89%	53,40%	53,11%	50,37%



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



25, RUE DES PYRAMIDES

1.1. DÉNOMINATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE

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

Monsieur Ignacio Bayón Marín
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 de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, 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 Marín
Président du Conseil d'administration et Directeur Général

25, RUE DES PYRAMIDES



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	14
AMORTISSEMENT ANTICIPÉ VOLONTAIRE DE L'EMPRUNT SYNDIQUÉ DE 545 M€	14
DISTRIBUTION DE DIVIDENDES	14
2.2. PRINCIPALES ACTIVITÉS AU COURS DU 1 ^{ER} SEMESTRE 2009	15
ACTIVITÉ PATRIMONIALE	15
ACTIVITÉ TECHNIQUE	20
ACTIVITÉ DE COMMERCIALISATION	21
ACTIVITÉ LOCATIVE	21
2.3. DESCRIPTION DES PRINCIPAUX RISQUES ET PRINCIPALES INCERTITUDES POUR LE PROCHAIN SEMESTRE	25
RISQUES LIÉS À L'ACTIVITÉ	25
RISQUES FINANCIERS	25
2.4. DESCRIPTION DES PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES AU COURS DU 1 ^{ER} SEMESTRE	26
2.5. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE	28
2.6. TRÉSORERIE ET CAPITAUX	29

2.1. PRINCIPAUX ÉVÈNEMENTS SURVENUS AU COURS DU

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

MOUVEMENTS SUR LE CAPITAL SOCIAL

SIIC de Paris 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.

A l'issue de cette opération, 774.236 actions nouvelles ont été émises pour un montant global de 132.580.172,64 €. Cette opération a été souscrite par 2.201 SL et Garber Investment BV à hauteur de l'intégralité de leur participation dans le capital de la Société. REALIA a souscrit à l'augmentation de capital pour un montant de 117.997.374,24 € par voie de compensation de créance du prêt de 118 M€, consenti le 11 avril 2008 en finan-

cement de l'acquisition de l'immeuble « Le Guynemer ». Suite à cette opération, la participation de REALIA dans le capital de SIIC de Paris a été portée à 84,24%.

Cette opération permet à SIIC de Paris de renforcer ses fonds propres et de diminuer le niveau de sa dette tout en permettant d'améliorer ses ratios, de Loan-to-Value et de couverture du service de la dette, relatifs aux dispositions du contrat de financement groupe de SIIC de Paris. Le capital social de SIIC de Paris SA s'établit désormais à 43.626.384 euros, constitué de 2.726.649 actions de 16 € de valeur nominale chacune.

AMORTISSEMENT ANTICIPÉ VOLONTAIRE DE L'EMPRUNT SYNDIQUE DE 545 M€

Conformément aux dispositions de l'acte de prêt du 27 avril 2007, SIIC de Paris a procédé, au 30 juin 2009, à un amortissement anticipé volontaire de 12,5 M€. Ce montant résulte des cessions d'immeubles intervenues au cours de l'exercice 2008.

DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

L'Assemblée Générale des actionnaires de la société SIIC de Paris 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 1,75 € par action, soit 3.386 K€ mis en paiement le 11 mai 2009.

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.

Le dividende total versé aux actionnaires externes par le groupe SIIC de Paris s'est élevé à 4.618K€.



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

SIIC de Paris est une société foncière ayant opté pour le statut de Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC) qui a pour principale activité la détention d'un patrimoine d'immeubles 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 du Groupe SIIC de Paris représente une surface totale de 130.733 m² composée de 37 actifs et 1.576 parkings (hors actif de Montrouge actuellement en développement et qui totalisera en 2010 une surface de 14.038 m² et 304 parkings).

TABLE 2. PATRIMOINE DU GROUPE SIIC DE PARIS AU 30 JUIN 2009

IMMEUBLE	Situation	Bureaux (surface en m ²)	Commerces (surface en m ²)	Résidentiel (surface en m ²)	Autres usages (surface en m ²)	Total (surface en m ²)	Parking (en unités)
25-27, rue des Pyramides	75001 Paris	1 915	-	-	-	1 915	-
2, place Maurice Quentin	75001 Paris	8 681	628	-	310	9 619	-
22-24, place Vendôme / 31-33, rue Danielle Casanova	75001 Paris	2 150	184	-	-	2 334	3
30, rue Notre-Dame des Victoires	75002 Paris	1 924	-	-	-	1 924	32
2, rue du Quatre Septembre	75002 Paris	3 276	332	-	715	4 323	33
8, rue Lavoisier	75008 Paris	2 860	-	-	-	2 860	17
47, rue de Monceau	75008 Paris	3 676	-	-	-	3 676	26
124-126, rue de Provence	75008 Paris	2 322	-	-	150	2 472	-
65, rue de Courcelles	75008 Paris	920	-	-	-	920	10
36, rue de Liège	75008 Paris	1 600	-	-	-	1 600	6
10-12-14, rue de Tilsitt	75008 Paris	6 000	260	1 168	-	7 428	98
Parkings Hoche - Carnot - Saint Honoré	75008 Paris	-	-	-	-	-	62
36, rue de Naples	75008 Paris	2 252	-	-	-	2 252	2
73, rue d'Anjou	75008 Paris	1 203	-	-	-	1 203	-
85-89, quai André Citroën	75015 Paris	21 797	-	-	-	21 797	410
43-47, avenue de la Grande Armée	75016 Paris	922	-	-	-	922	24
61-63, rue des Belles Feuilles	75016 Paris	11 653	-	-	-	11 653	235
4-10, avenue de la Grande Armée	75017 Paris	1 646	-	-	-	1 646	-
63 bis, boulevard Bessières	75017 Paris	2 841	-	-	-	2 841	60
92, avenue de Wagram	75017 Paris	2 563	-	-	-	2 563	10
12, rue Le Châtelier	75017 Paris	348	-	-	-	348	-
145 à 151, rue de Courcelles	75017 Paris	4 838	-	-	-	4 838	19
129, boulevard Malesherbes	75017 Paris	1 281	-	-	-	1 281	-
163, boulevard Malesherbes / 12, rue Ampère	75017 Paris	2 719	-	-	-	2 719	-
191, rue d'Aubervilliers	75018 Paris	2 275	-	-	-	2 275	-
118-130, avenue Jean-Jaurès	75019 Paris	-	-	893	-	893	23
52, avenue des Champs Pierreux	92000 Nanterre	4 631	-	-	-	4 631	108
17, rue Louis Rouquier	92300 Levallois-Perret	1 450	-	-	-	1 450	17
22, rue du Capitaine Guynemer	92400 Courbevoie	12 008	-	-	-	12 008	188
191, avenue du Général Leclerc	78220 Viroflay	2 540	-	-	-	2 540	54
Les Cadestaux	13127 Vitrolles	90	-	-	-	90	-
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	1 326	-	-	-	1 326	6
12, boulevard Malesherbes	75008 Paris	-	150	-	1 850	2 000	-
39, avenue Pierre 1 ^{er} de Serbie	75008 Paris	2 403	87	-	-	2 490	27
TOTAL		124 006	1 641	2 061	3 025	130 733	1 576



24. PLACE VENDÔME

Au 30 juin 2009, la valeur hors droits du patrimoine du Groupe s'établit à 1.178,2 M€ selon les expertises réalisées par CB Richard Ellis. Cette valorisation prend en compte l'actif de Montrouge en cours de développement. Aucune cession ou acquisition n'a modifié le patrimoine du Groupe SIIC de Paris au cours du 1^{er} semestre 2009.

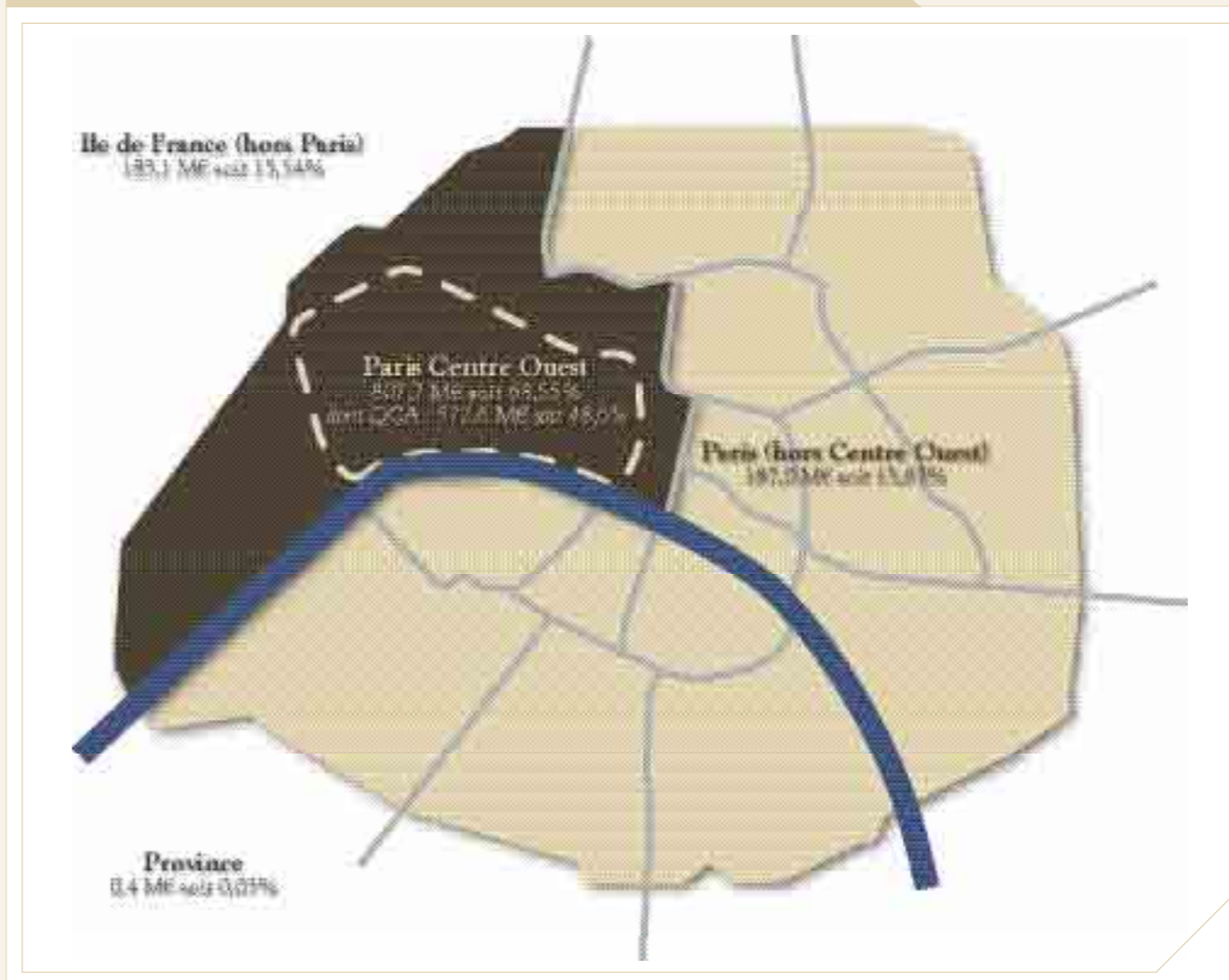
La valorisation (hors droits) au 30 juin 2009, traduit une baisse de 4,44% liée directement à la hausse des taux de capitalisation augmentant de 5,43% au 31 décembre 2008 à 5,84% au 30 juin 2009. Au cours du 1^{er} semestre, l'augmentation des taux de capitalisation constatée a été de l'ordre de 25 à 100 points de base sur la zone de Paris - Ile-de-France.

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



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

TABLE 4. RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE



Le patrimoine du Groupe SIIC de Paris est concentré massivement à Paris où 84% des actifs sont situés :

- 69% des actifs sont situés dans la zone de Paris Centre Ouest, et 49%, soit près de la moitié de la valeur du portefeuille, dans le Quartier Central des Affaires (QCA). Les immeubles les plus représentatifs compris dans ce périmètre sont ceux situés aux 10-12-14, rue de Tilsitt face à l'Arc de Triomphe, au 9, avenue Percier, au 2, rue du Quatre Septembre face au Palais Brongniart ou encore également le siège du Groupe au 22-24, place Vendôme.

- 15% de la valeur du patrimoine est constitué d'actifs situés dans les autres secteurs parisiens. Les deux actifs significatifs étant l'ex-siège de Canal-Plus sur le Quai André Citroën dans le 15^{ème} arrondissement et le siège de Lafarge, situé 61-63, rue des Belles Feuilles dans le 16^{ème} arrondissement de Paris.

Le solde, soit 16% de la valeur du patrimoine du Groupe SIIC de Paris, correspond à des immeubles situés dans l'ouest parisien et à un actif non-significatif en province. Les actifs les plus importants étant l'immeuble « Le Guynemer » situé à Courbevoie, acquis en septembre 2007, et le projet de développement de Montrouge.



73. RUE D'ANJOU

RÉPARTITION SECTORIELLE

SIIC de Paris confirme le positionnement du Groupe en tant que foncière spécialiste des actifs de bureaux qui représentent 94,9% des surfaces, soit 124.011 m², et 96,8% de la valeur totale du patrimoine. En termes de valorisation, il est précisé que la valeur des parkings est rattachée, par souci de cohérence, à la typologie « Bureaux ».

Les surfaces de « Commerces » restent très marginales : 1,3% des surfaces soit 1.640 m² et 1,7% de la valeur totale du patrimoine. Elles correspondent exclusivement aux « pieds d'immeubles » de 6 actifs à usage principal de bureaux.

Les biens affectés aux « Autres usages » représentent 2,3% des surfaces soit 2.999 m² ; elles correspondent à :

- 1.850 m² de surface de l'immeuble situé au 12, boulevard Malesherbes dans le 8^{ème} arrondissement, où se trouve l'hôtel Waldorf ; et
- 1.149 m² de surface d'archives soit 150 m², 689 m² et 310 m² situés respectivement dans l'actif situé 124-126, rue de Provence, l'actif situé 2, rue du Quatre Septembre, et l'actif situé 2, place Maurice Quentin.

En termes de valorisation, la typologie « Autres usages » ne représente que 0,6% de la valeur totale du patrimoine et n'est représentée que par la surface de 1.850 m² de l'immeuble du 12, boulevard Malesherbes. En effet, par souci de cohérence, la valorisation des surfaces d'archives est rattachée à la typologie « Bureaux ».

Les surfaces résidentielles représentent 2.046 m² soit 1,6% des surfaces totales et 1,0% de la valeur totale du patrimoine ; elles sont représentées par :

- 893 m² de surface résidentielle dans l'immeuble situé au 118-130, avenue Jean Jaurès dans le 19^{ème} arrondissement - Le Belvédère en cours de vente à la découpe ; et
- 1.153 m² de surface résidentielle dans l'immeuble situé 14, rue de Tilsitt conservé en patrimoine par cohérence de l'ensemble immobilier auquel il appartient avec les adresses 10, et 12, rue de Tilsitt.

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

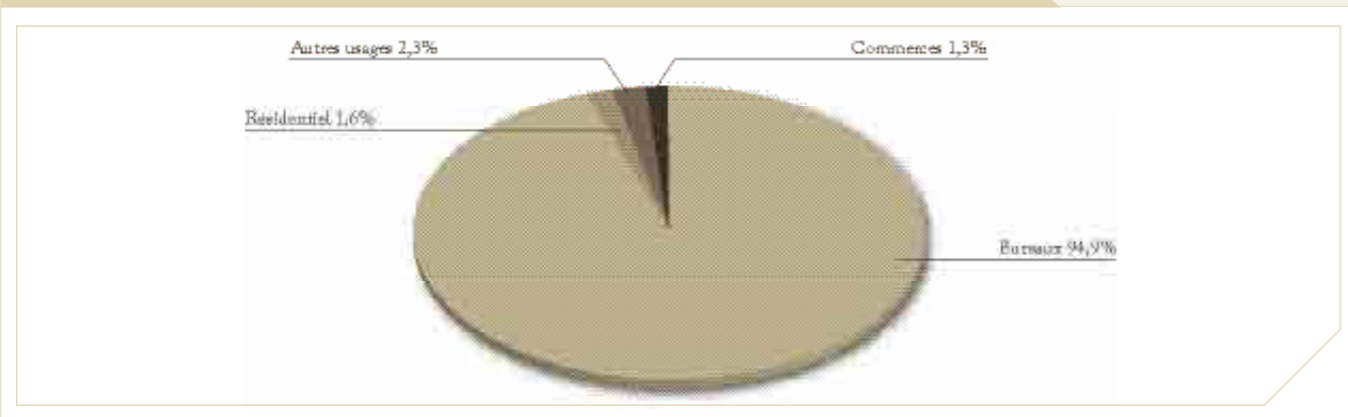
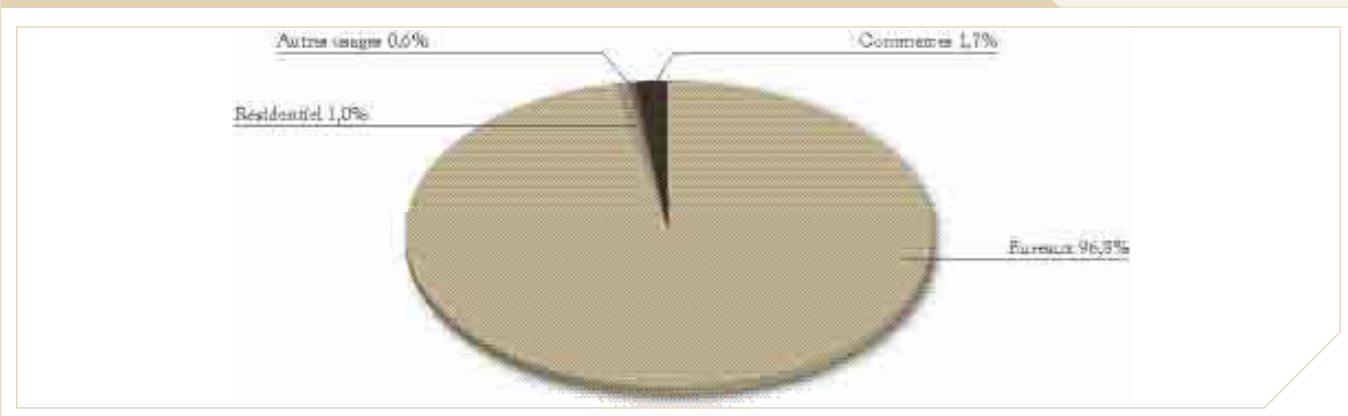


TABLE 6. RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN POURCENTAGE DE LA VALEUR TOTALE PAR TYPOLOGIE D'ACTIF



Il est précisé que cette répartition du patrimoine en pourcentage de la surface totale ne prend pas en compte l'actif de bureaux de Montrouge en cours de développement.



25, RUE DES PYRAMIDES

TAUX DE VACANCE

Au 30 juin 2009, le taux de vacance (en % de la surface totale hors vacance technique) s'établit à 4,61% soit 6.026 m², contre 4,60% au 31 décembre 2008.

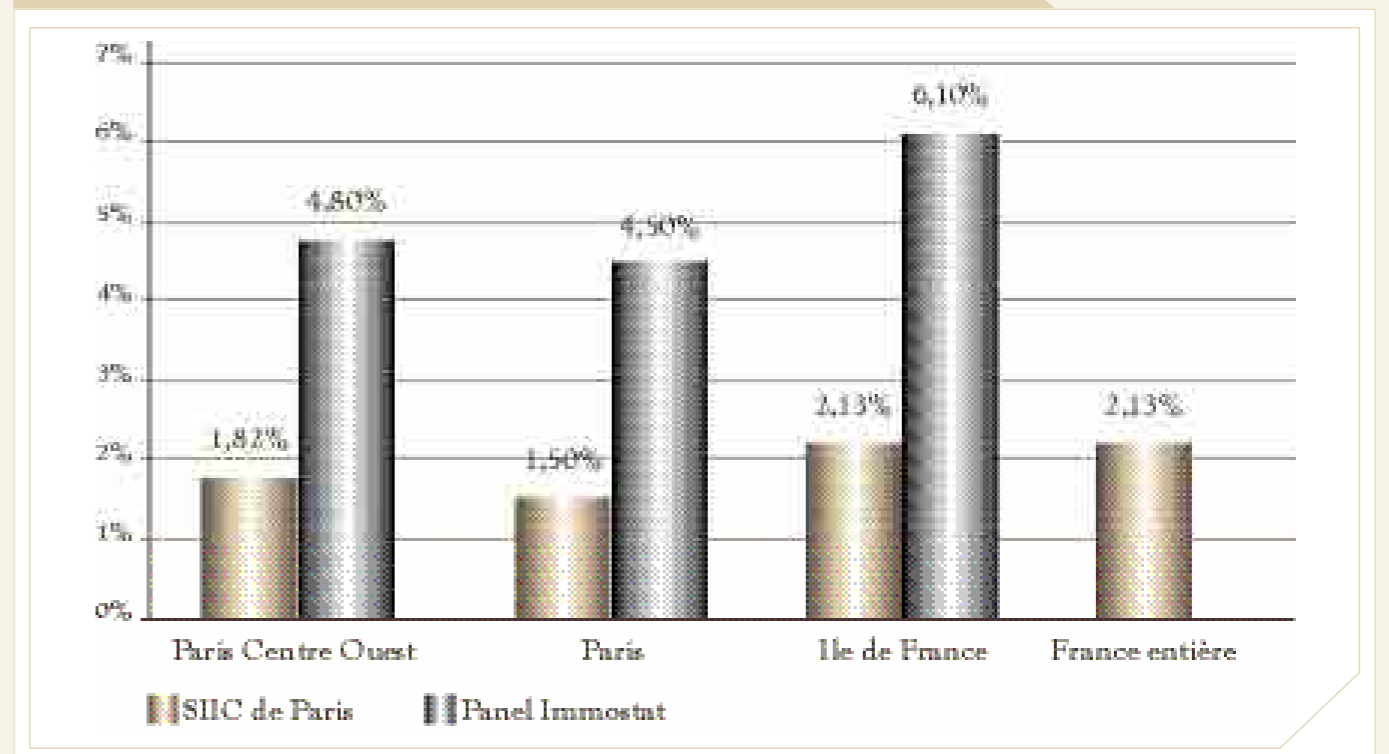
La vacance correspond principalement à 138 m² au 30, rue Notre Dame des Victoires, 249 m² situés 9, avenue Percier suite au départ de deux locataires, au 1^{er} étage de l'immeuble du 39, avenue Pierre 1^{er} de Serbie soit 294 m², à une partie de l'immeuble situé au 52, avenue des Champs Pierreux à Nanterre pour 1.135 m², à l'immeuble situé au 63, bis boulevard Bessières pour 1.494 m² et à l'immeuble situé au 191, avenue du Général Leclerc à Viroflay pour 2.540 m².

Au 30 juin 2009, le taux de vacance financière (hors vacance

technique) s'établit à 2,13%. Le montant total des loyers potentiels sur les locaux vacants est valorisé à 1.554 K€ au 30 juin 2009 en valeur locative de marché contre 1.952 K€ au 31 décembre 2008.

D'après les analyses CBRE et les données du Panel Immostat à fin juin 2009, la vacance financière pour les zones géographiques de « Paris Centre Ouest », « Paris » et « Île-de-France » sur lesquelles le Groupe SIIC de Paris intervient, s'établit respectivement à 4,8%, 4,5% et 6,1% au 1^{er} juillet 2009. Pour le Groupe SIIC de Paris, ce taux s'établit à 1,8% pour la zone « Paris Centre Ouest », 1,5% pour la zone « Paris » et 2,1% pour la zone « Ile-de-France ».

TABLE 7. COMPARAISON DU TAUX DE VACANCE SIIC DE PARIS « BUREAUX » VS. PANEL IMMOSTAT





La vacance technique représente 7.404 m² ou 5,67% du patrimoine (hors l'actif en développement de Montrouge) et se rapporte à cinq actifs :

- 271 m² au 4-10, avenue de la Grande Armée dans le 17^{ème} arrondissement : les travaux concernant le 6^{ème} étage sont en cours de réception et la surface correspondante sera commercialisée au cours du second semestre ;
- 1.281 m² au 129, boulevard Malesherbes dans le 17^{ème} arrondissement : des travaux de restructuration débiteront dans les prochaines

semaines pour une livraison au cours du second semestre 2010 ;

- 1.450 m² au 17, rue Louis Rouquier à Levallois : les travaux sont en cours de réception et l'actif sera commercialisé au cours du second semestre ;
- 1.683 m² au 47, rue de Monceau dans le 8^{ème} arrondissement : les travaux sont en cours de réception et l'actif sera commercialisé au cours du second semestre ;
- 2.719 m² au 12, rue Ampère / 163, boulevard Malesherbes dans le 17^{ème} arrondissement : des projets de restructuration sont à l'étude.

ARBITRAGE

SIIC de Paris n'a pas réalisé d'acquisitions ou de cessions d'actif immobilier au cours du 1^{er} semestre 2009. Il est toutefois indiqué que le Groupe SIIC de Paris a reçu des propositions concernant 3 actifs non stratégiques représentant 3.204 m² au total. Ces propositions sont actuellement en cours d'étude par le Groupe.

ACTIVITÉ TECHNIQUE

Au cours du 1^{er} semestre 2009, le Groupe SIIC de Paris a continué sa politique de valorisation du patrimoine grâce notamment à la rénovation de ses actifs. Les investissements correspondant à ces opérations ont été autofinancés par le Groupe.

Les opérations de rénovation suivantes ont été menées à bien au cours du 1^{er} semestre 2009 :

- au 4-10, avenue de la Grande Armée dans le 17^{ème} arrondissement, le Groupe SIIC de Paris a rénové le 6^{ème} étage de l'immeuble soit une surface de 271 m² ;
- au 17, rue Louis Rouquier à Levallois, le Groupe SIIC de Paris

a procédé à la rénovation complète de l'actif soit une surface totale de 1.450 m² ;

- au 47, rue de Monceau dans le 8^{ème} arrondissement, le Groupe SIIC de Paris a réalisé la rénovation d'une partie de l'actif soit une surface totale de 1.683 m².

Le Groupe SIIC de Paris entreprend également des opérations de restructuration importante sur ces immeubles comme au 129, Boulevard Malesherbes dans le 8^{ème} arrondissement ou des opérations de développement comme au 8, rue François Ory à Montrouge.

OPÉRATION DE RESTRUCTURATION DE L'IMMEUBLE 129 MALESHERBES

Le premier semestre 2009 a vu le lancement d'une nouvelle opération de restructuration d'une surface totale de 1.281 m², située au 129, boulevard Malesherbes à Paris 17^{ème}.

Le permis de construire est maintenant purgé de tout recours et la déclaration réglementaire d'ouverture de chantier a été obtenue le 8 juin 2009. L'entreprise générale a été sélectionnée et les travaux, d'un montant prévisionnel de 5 M€ débiteront dans les prochaines semaines pour une livraison prévue au début du second semestre 2010.

OPÉRATION DE DÉVELOPPEMENT DE MONTROUGE

L'opération de développement située rue François Ory à Montrouge (92) s'est poursuivie sur le premier semestre conformément au planning initial qui prévoit une livraison début 2010. Le gros œuvre a été intégralement achevé à la fin du mois de mai 2009. L'offre relative au restaurant d'entreprise est à présent retenue et intégrée au projet.

En ce qui concerne la pré-commercialisation, le Groupe a reçu plusieurs marques d'intérêts de preneurs institutionnels, Montrouge étant un marché de report dans le sud de Paris, notamment grâce à l'extension de la ligne 4 du métro.

ACTIVITÉ DE COMMERCIALISATION

Dans un environnement économique dégradé, le Groupe SIIC de Paris a commercialisé 359 m² et 13 parkings, soit une surface de 127 m² au 2, place Maurice Quentin dans le 1^{er} arrondissement, une surface de 167 m² au 30, rue Notre Dame des Victoires dans le 2^{ème} arrondissement et 65 m² au 2, rue du Quatre Septembre dans le 2^{ème} arrondissement.

Au cours du second semestre 2009, le Groupe SIIC de Paris commercialisera 3.404 m² de surfaces rénovés au cours du 1^{er} semestre 2009 soit 271 m² de bureaux constituant le 6^{ème} étage du 4-10, avenue de la Grande Armée dans le 17^{ème} arrondissement, 1.450 m² de surface de bureaux située 17, rue Louis Rouquier à Levallois et 1.683 m² de bureaux au 47, rue de Monceau dans le 8^{ème} arrondissement.

La Société précise que les perspectives de commercialisation de ces surfaces et des surfaces vacantes au 30 juin 2009 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 ainsi que sur les 271 m² de l'immeuble situé au 4-10, avenue de la Grande Armée.

ACTIVITÉ LOCATIVE

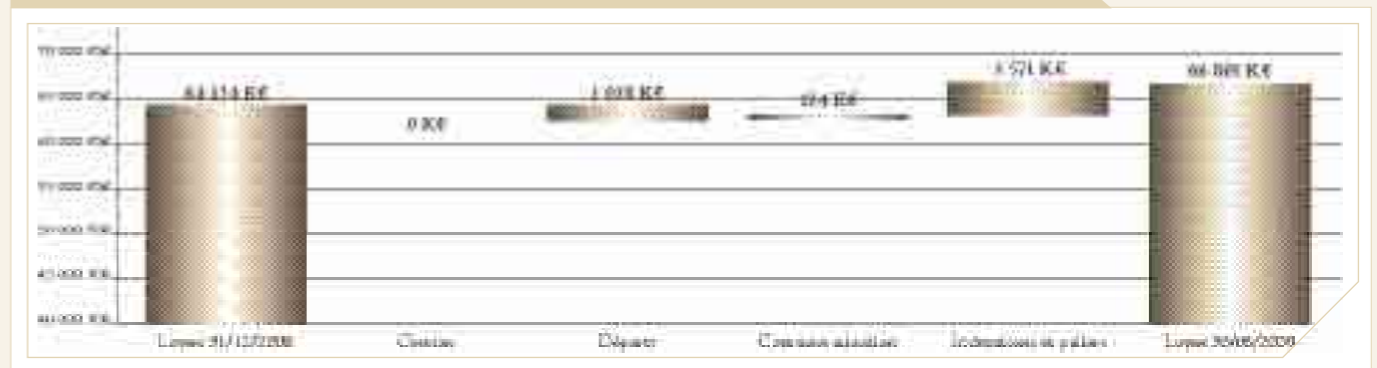
ÉVOLUTION DES LOYERS

Les loyers annualisés ont globalement augmenté entre le 31 décembre 2008 et le 30 juin 2009 de 4,16% passant de 64.134 K€ à 66.801 K€. L'effet favorable de l'indexation des loyers intervient pour 3.571 K€ dans cette hausse des loyers.

Les éléments de réduction des loyers sont liés aux départs de 9 locataires au cours du 1^{er} semestre 2009, et représentent une

baisse du volume de loyers de 1.028 K€. La commercialisation des surfaces vacantes au 31 décembre 2008 et des surfaces devenues vacantes au cours du 1^{er} semestre 2009 est plus difficile et les délais sont plus longs : la hausse de loyers provenant de la commercialisation atteint 124 K€ au cours du 1^{er} semestre 2009.

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



VALEURS LOCATIVES

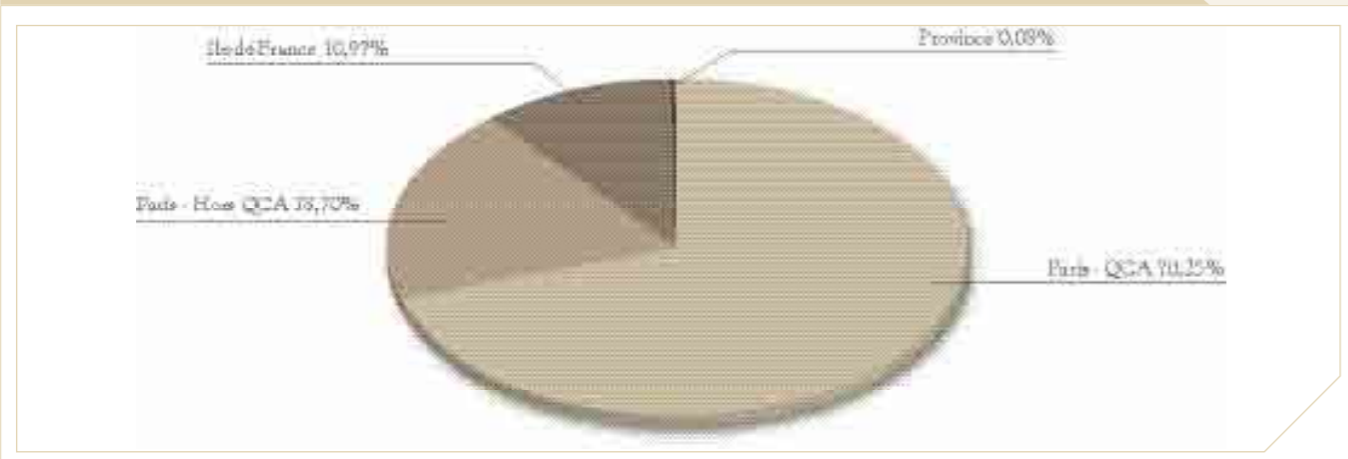
Au 30 juin 2009, les valeurs locatives du patrimoine du Groupe SIIC de Paris se maintiennent à des niveaux équivalents voire supérieurs à ceux constatés par CBRE - Panel Immostat pour les secteurs géographiques de comparaison : Paris Centre Ouest, Paris Sud, ou encore La Défense. Concernant la zone de Paris Centre Ouest, où se concentre l'essentiel du patrimoine, les valeurs locatives sont de 512 € par m² en moyenne pour les bureaux neufs, restructurés ou rénovés et 399 € par m² en moyenne pour

les bureaux de seconde main. En comparaison, les valeurs du patrimoine du Groupe SIIC de Paris s'élèvent à 551 € par m². Pour Paris Sud et La Défense, les valeurs locatives sont respectivement de 416 € par m² et 470 € par m² en moyenne pour les bureaux neufs, restructurés ou rénovés et 338 € par m² et 380 € par m² en moyenne pour les bureaux de seconde main contre respectivement 508 € par m² et 436 € par m² pour les immeubles du Groupe SIIC de Paris.

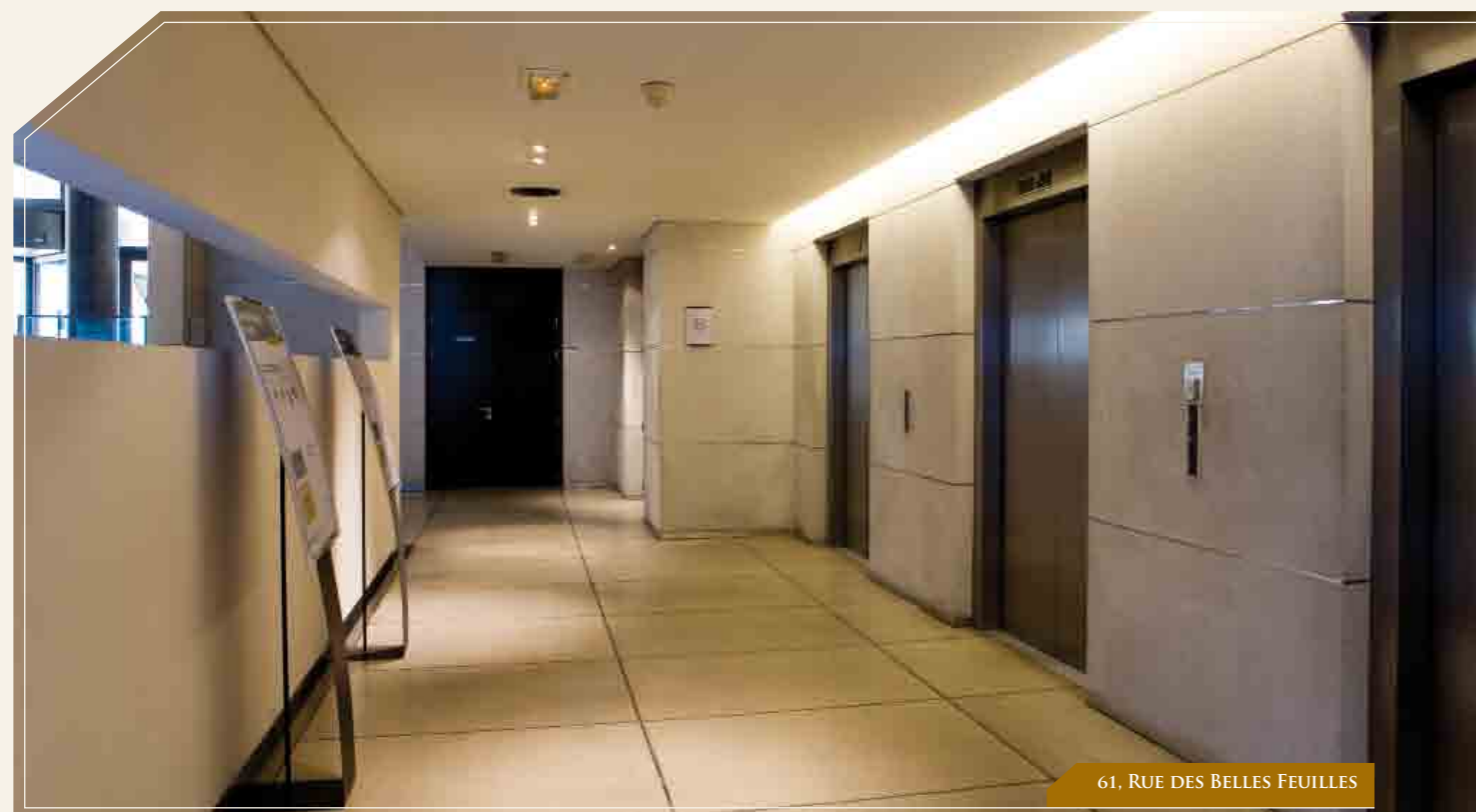
RÉPARTITION PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE DES REVENUS LOCATIFS

Près de 89% des revenus locatifs nets sont générés dans Paris dont plus de 70% dans le Quartier Central des Affaires (QCA) ; l'Ile-de-France (hors Paris) et la Province contribuent aux 11% de revenus locatifs restant.

TABLE 9. RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES REVENUS LOCATIFS NETS



Le compte de résultat par zone géographique est disponible en Note 22 « Information sectorielle » présentée en annexe des comptes consolidés au paragraphe 3.5. « Règles et méthodes comptables, annexes et notes explicatives ».



61, RUE DES BELLES FEUILLES



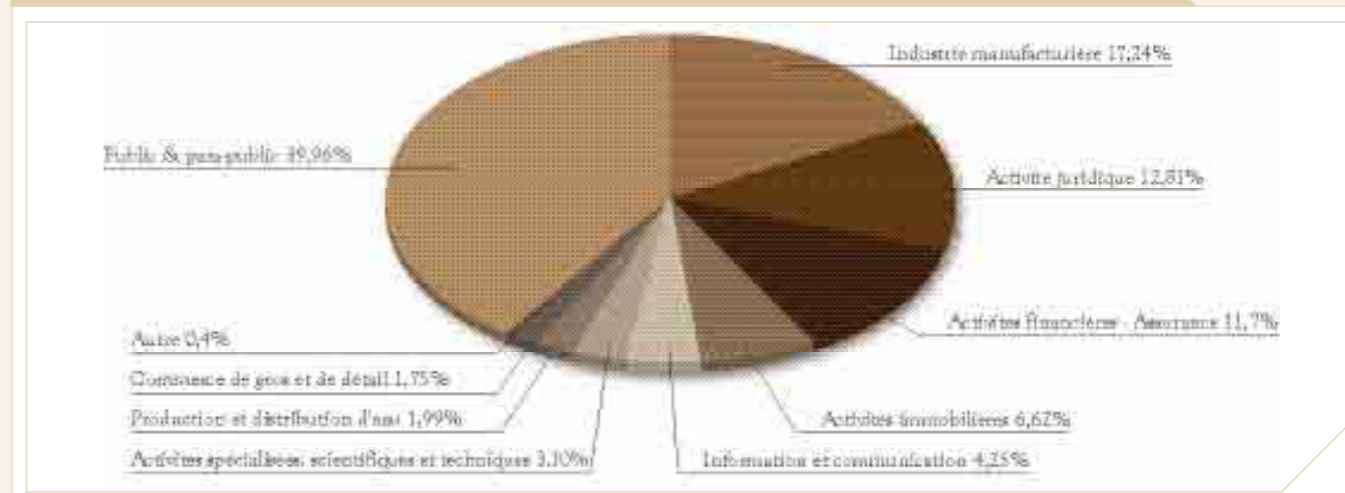
85, QUAI ANDRÉ CITROËN

RÉPARTITION DES LOCATAIRES

Au 30 juin 2009, le patrimoine du Groupe SIIC de Paris était occupé par un total de 71 locataires de bureaux (hormis l'indivision de l'immeuble 191, rue d'Aubervilliers), 19 locataires de surfaces de commerces, 27 locataires de surfaces résidentielles et 32 locataires de parkings. Au 30 juin 2009, le premier locataire de la Société représentait 16,3% des loyers annuels du Groupe. Il est également précisé que les 5 premiers locataires représentent 53,4% des loyers annuels et les 10 premiers locataires représentent 68,9% des loyers annuels du Groupe.

La répartition sectorielle des locataires est représentée ci-après en pourcentage des loyers considérant tous les locataires, hormis :
 - Les locataires de parkings qui représentent 0,3% du total des loyers ;
 - Les locataires de surface résidentielle qui représentent 0,6% du total des loyers ;
 - Les locataires de surface de commerce qui représentent 1,6% du total des loyers ;
 - Les locataires de l'indivision de l'immeuble 191, rue d'Aubervilliers qui représentent 0,4% du total des loyers.

TABLE 10. RÉPARTITION SECTORIELLE DES LOCATAIRES DE BUREAUX



Le secteur le plus dominant est celui du « Public et para-public » représentant 40% des loyers. Ce secteur est par nature, un secteur peu exposé au risque de défaut de contrepartie. Hormis ce secteur, aucun autre secteur d'activité n'est réellement dominant. Cette répartition fait apparaître une diversité importante des sources de revenus du Groupe SIIC de Paris qui limite l'exposition du Groupe aux aléas économiques pouvant toucher certains secteurs.

DURÉE DES BAUX

L'étude des baux du portefeuille du Groupe SIIC de Paris fait ressortir une maturité moyenne des baux de 4,7 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 d'une partie des surfaces vacantes au 30 juin 2009, améliorant ainsi la sécurisation globale des revenus du Groupe SIIC de Paris dans la durée. L'échéancier des dates de fin de baux ci-dessous fait apparaître que 71% des revenus locatifs du Groupe SIIC de Paris sont anticipés au-delà de l'année 2012.



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.09-0284 le 21 avril 2009 et son actualisation déposée auprès de l'Autorité des marchés financiers sous le numéro D.09-0284-A01, le 03 juin 2009.

Le Groupe SIIC de Paris n'anticipe pas d'évolution significative de ses risques pour le prochain semestre, hormis ceux listés ci-dessous pour lesquels des évolutions favorables ou défavorables pourraient améliorer ou dégrader la situation financière du Groupe.

RISQUES LIÉS A L'ACTIVITÉ

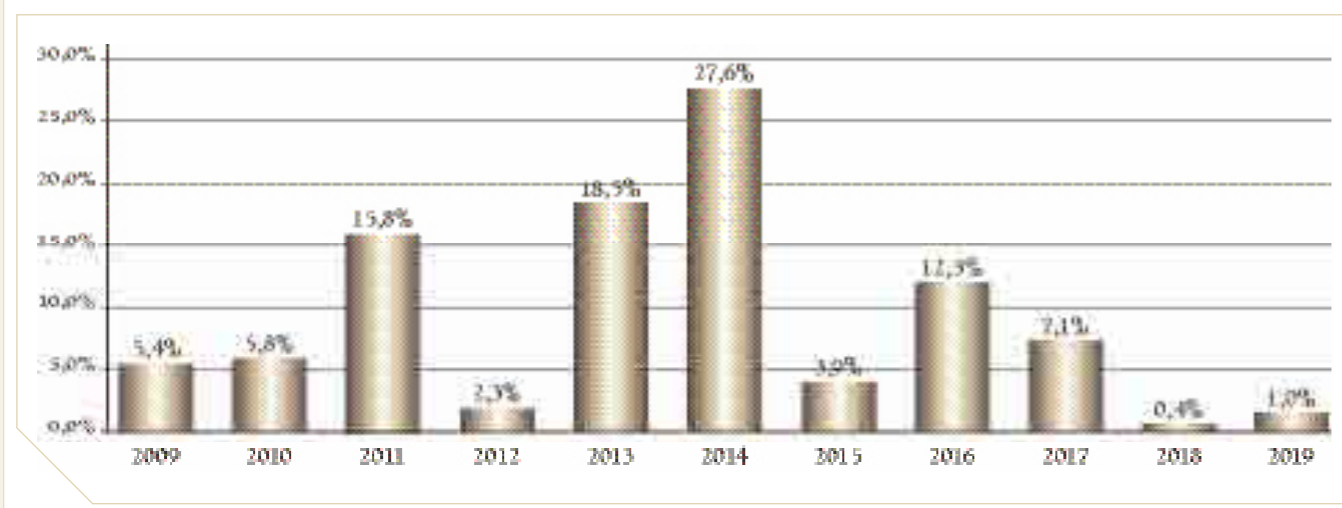
Suite à la dégradation générale de l'économie au cours de l'année 2008 et de ses effets prolongés au cours du 1^{er} semestre 2009, le Groupe SIIC de Paris a constaté au cours du 1^{er} semestre 2009 un allongement du délai de commercialisation et estime que cet effet devrait se poursuivre au cours du second semestre 2009. L'allongement des délais de commercialisation peut affecter défavorablement les revenus locatifs du Groupe SIIC de Paris et donc ses résultats. Le Groupe SIIC de Paris 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, le Groupe SIIC de Paris 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, 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, actifs qui résistent le mieux aux effets de cycle économique.

Le Groupe SIIC de Paris 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 important des loyers totaux. 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.

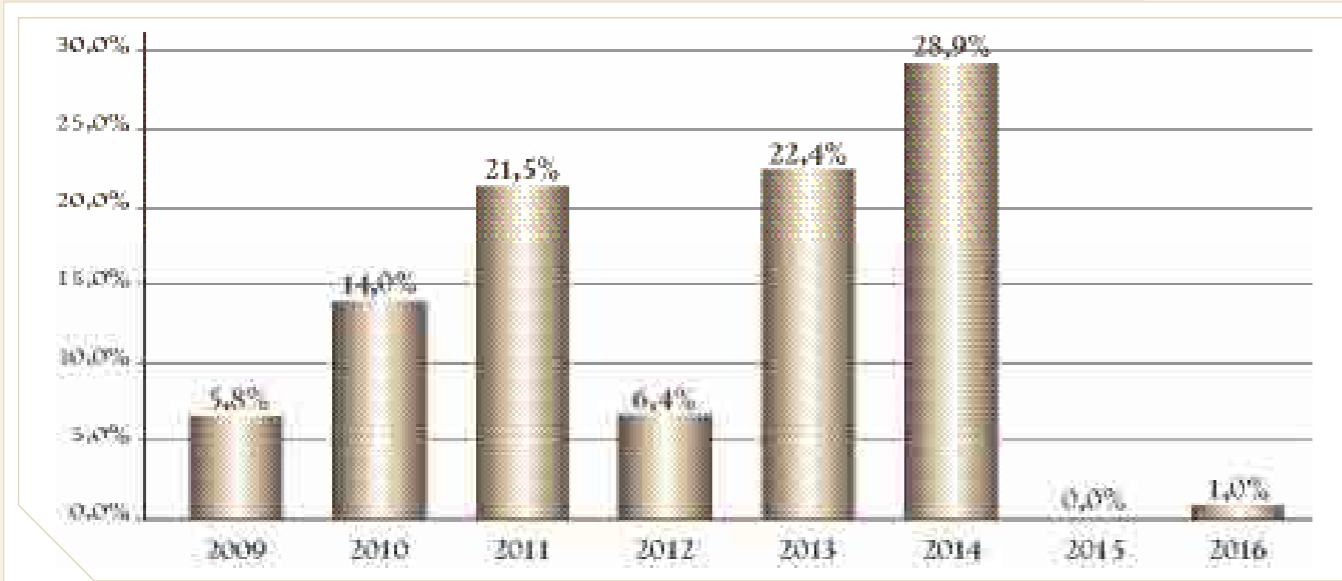
TABLE 11. ÉCHÉANCIER DE FIN DES BAUX DU GROUPE SIIC DE PARIS



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 2,0 années et une prévision de revenus équivalente à plus de 52% des loyers au-delà de 2012.

TABLE 12. ÉCHÉANCIER DE LA DATE DE PREMIÈRE FIN POSSIBLE DES BAUX DU GROUPE SIIC DE PARIS



RISQUES FINANCIERS

Comme expliqué par ailleurs dans le présent document, la souscription de REALIA à l'augmentation de capital pour un montant de 118 M€ par voie de compensation de créance du prêt de 118 M€ a permis de réduire significativement le ratio loan-to-value à 44,9% au 30 juin 2009. Ceci permet au Groupe SIIC de Paris de prévenir tous risques de rupture de ses covenants bancaires. Le risque lié aux engagements bancaires est ainsi significativement réduit et permet au Groupe une plus grande latitude dans sa gestion quotidienne.



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 8^{ÈME} SA

Personnes concernées

Monsieur Ignacio Bayón Mariné, Président Directeur Général de SIIC de Paris SA et SIIC de Paris 8^{ème} SA ; Messieurs Jaime Lloréns Coello et Agustín González Sánchez; REALIA Business SA représentée par Monsieur Iñigo Aldaz Barrera, administrateurs de SIIC de Paris SA et de SIIC de Paris 8^{ème} SA.

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 SA et SIIC de Paris 8^{ème} SA. 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 charges financières au cours du 1^{er} semestre 2009 à comparer à 3.012 € de charges financières et 6.692 € de produits financiers au cours de l'exercice 2008.

CONTRAT DE PRESTATION DE SERVICES AVEC LA SOCIÉTÉ SIIC DE PARIS 8^{ÈME} SA

Personnes concernées

Monsieur Ignacio Bayón Mariné, Président Directeur Général de SIIC de Paris SA et SIIC de Paris 8^{ème} SA ; Messieurs Jaime Lloréns Coello et Agustín González Sánchez; REALIA Business SA représentée par Monsieur Iñigo Aldaz Barrera, administrateurs de SIIC de Paris SA et de SIIC de Paris 8^{ème} SA.

Nature et objet

En date du 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} SA et SIIC de Paris SA. 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 SA 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.



85, QUAI ANDRÉ CITROËN



2, RUE DU 4 SEPTEMBRE

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.

CONVENTION DE PRÊT AVEC LA SOCIÉTÉ REALIA PATRIMONIO SLU

Personnes concernées

Monsieur Ignacio Bayón Mariné, représentant légal de REALIA Patrimonio SLU et Président Directeur Général de SIIC de Paris SA. La société REALIA Patrimonio SL Unipersonal, détenue à 100% par REALIA Business SA, détient directement SIIC de Paris SA.

Nature et objet

En date du 11 avril 2008, le Conseil d'administration a autorisé la conclusion d'un contrat de prêt intragroupe entre la Société et REALIA Patrimonio SLU. Ce prêt permet de pérenniser la forme du financement de l'acquisition de l'immeuble « Le Guynemer » en 2007, jusqu'ici financée par une avance en compte courant.

Modalités

Ce contrat prévoit la mise à disposition d'un financement de 118 M€. Ce prêt porte intérêt au taux EURIBOR 6 mois augmenté d'une marge fixe de 0,75%. Il est précisé que le taux d'intérêt n'excède pas le taux maximum fiscalement déductible publié par l'administration fiscale. Au cours du 1^{er} semestre 2009, SIIC de Paris a versé à REALIA Patrimonio SLU un montant de 2.647 K€ d'intérêts. A titre de rappel, pour l'exercice 2008, le montant des intérêts versés par SIIC de Paris SA dans le cadre du prêt se sont élevés à 4.961 K€. REALIA Patrimonio SLU a souscrit à l'augmentation de capital de SIIC de Paris à hauteur de 117.997 K€ par voie de compensation de créance de ce prêt. SIIC de Paris a soldé le résiduel du prêt au 30 juin 2009, soit 3 K€.

CONVENTION DE COMPTE COURANT AVEC LA SOCIÉTÉ REALIA PATRIMONIO SLU

Personnes concernées

Monsieur Ignacio Bayón Mariné, représentant légal de REALIA Patrimonio SLU et Président Directeur Général de SIIC de Paris SA. La société REALIA Patrimonio SL Unipersonal, détenue à 100% par REALIA Business SA, détient directement SIIC de Paris SA.

Nature et objet

En date du 23 juillet 2007, le Conseil d'administration a autorisé la signature d'une convention de compte courant d'associé entre REALIA Patrimonio SLU et SIIC de Paris SA. 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 par REALIA Patrimonio SLU portent intérêt au taux EURIBOR 6 mois augmenté d'une marge de 0,75% à partir du 1^{er} janvier 2008 (0,85% jusqu'au 31 décembre 2007). Au 31 décembre 2008, le montant des avances en compte courant consenties par REALIA Patrimonio SLU est soldé. Le montant des intérêts versés par SIIC de Paris SA dans le cadre de la convention de compte courant s'est élevé à 2.139.404 € au titre de l'exercice 2008 et à 0 € au titre du 1^{er} semestre 2009. Le solde de ce compte courant est nul au 30 juin 2009.



2.6. TRÉSORERIE ET CAPITAUX

Du fait de l'augmentation de capital réalisée en juin 2009, le capital social de SIIC de Paris SA s'établit au 30 juin 2009 à 43.626 K€ contre 31.239 K€ au 31 décembre 2008.

Suite à cette augmentation de capital de 132,5 M€ de juin 2009, et malgré la baisse de valeur de reconstitution droits inclus du patrimoine en part du groupe de -4,4% et son impact sur la plus value après impôts potentielle sur patrimoine, la valeur brute l'Actif net réévalué (ANR) est en augmentation de 12,3% et passe de 600,6 M€ à 674,7 M€. Néanmoins, compte tenu de la création de 774.236 nouvelles actions l'ANR par action baisse de 19,6% soit de 307,6 € par action au 31 décembre 2008 à 247,4 € par action au 30 juin 2009.

TABLE 13. 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	388.167	142,4	268 169	137,4
Capital Social	43 626		31 239	
Primes	162 472		42 779	
Réserves consolidées part du Groupe	179 953		191 319	
Résultat de la période part du Groupe	-3 413		-3 114	
Retraitement prélèvement 20% sur dividende SDP	5 529		5 946	
PLUS VALUE APRÈS IS SUR PATRIMOINE	283 924	104,1	328 908	168,5
Valeur de reconstitution DI	1 220 814		1 271 776	
Valeur Nette Consolidée	936 890		942 868	
TITRES	2 608	1,0	3 528	1,8
Actions Propres	3 124		4 226	
Fiscalité Latente sur Titres	-515		-697	
REFINANCEMENT				
Moins valeur sur dette à taux fixe				
TOTAL	674 700	247,4	600 605	307,6

28

CONTRAT DE PRESTATION DE SERVICES PASSE ENTRE REALIA BUSINESS SA ET SIIC DE PARIS SA.

Cette convention, approuvée par le Conseil d'administration de SIIC de Paris du 11 avril 2008, prévoit la définition et la rémunération des prestations assumées pour le compte de SIIC de Paris par les collaborateurs de REALIA Business en matière immobilière, stratégique, financière et juridique. Au titre de cette convention, SIIC de Paris a versé à REALIA Business 235 K€ pour le premier semestre 2009.

2.5. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE

La progression des revenus locatifs nets ; +2,5% entre le 1^{er} semestre 2009 et le 1^{er} semestre 2008 ; et la baisse des coûts de structure nets ; -37,9% entre le 1^{er} semestre 2009 et le 1^{er} semestre 2008 ; s'est poursuivie au cours du 1^{er} semestre 2009. Malgré cela et du fait d'une provision pour dépréciation d'actifs de (10.177 K€), le résultat opérationnel au 30 juin 2009 est en repli à 12.606 K€ soit -49,6%. La bonne performance de l'exploitation courante est donc significativement obérée par la baisse de valeur des actifs du portefeuille et la provision pour dépréciation qui en résulte.

Le coefficient d'exploitation (résultat d'exploitation / produits d'exploitation) ressort à 39% pour le 1^{er} semestre 2009, soit en baisse comparé au coefficient de 79% constaté au 1^{er} semestre 2008 : le résultat d'exploitation du 30 juin 2009 intègre une dotation nette aux provisions sur actifs de 10.177 K€.

Le coût de l'endettement est significativement inférieur au 30 juin 2009 : -15.532 K€ comparé à -20.529 K€ au 30 juin

2008. Cette baisse, de près de 5 M€, des charges financières a pour origines :

- En juillet 2008, l'amortissement partiel du crédit de 10 M€ contracté auprès de BNP Paribas par SIIC de Paris 8^{ème} et le remboursement total du crédit de 2 M€ consenti par le Crédit du Nord;
- En octobre 2008, l'amortissement total du crédit BNP Paribas et du découvert autorisé par la Banque Palatine ; et
- La baisse continue au cours du 1^{er} semestre 2009 des taux d'intérêts ayant un impact significatif sur la charge financière puisque l'ensemble de la dette est contractée à taux variable.

Le calcul du résultat fiscal conduit à constater un déficit de 700 K€ du secteur taxable au 30 juin 2009. Le secteur exonéré est bénéficiaire de 12.716 K€. La charge d'impôts est de -327 K€ pour le 1^{er} semestre 2009.

Le résultat net s'établit à -3.040 K€ au 30 juin 2009 à comparer au résultat net de 5.443 K€ du 30 juin 2008.

29



La dette brute du Groupe SIIC de Paris a été réduite grâce à :

- Un amortissement anticipé volontaire de 12,5 M€ du prêt de 545 M€ au 30 juin 2009, et ce conformément aux dispositions de l'acte de prêt du 27 avril 2007 ;
- Un remboursement, au cours du 1^{er} semestre 2009, d'emprunts pour un montant total de 8.199 K€ par SIIC de Paris 8^{ème} ;

Néanmoins, ces opérations ont impacté de manière équivalente la trésorerie du Groupe SIIC de Paris, et la dette nette n'est réduite que grâce à l'opération de compensation de créance de 118 M€. La trésorerie du Groupe est également modifiée suite à la distribution Groupe SIIC de Paris de 4.618 K€ de dividendes aux actionnaires externes au titre de l'exercice 2008.

En somme, seule la souscription de REALIA à l'augmentation de capital pour un montant de 118 M€ par voie de compensation de créance du prêt de 118 M€ consenti le 11 avril 2008, a permis de réduire significativement le ratio loan-to-value qui passe de 50,4% au 31 décembre 2008 à 42,5% au 30 juin 2009 et ce, malgré une baisse de 4,1% de la valeur droits inclus des actifs.

TABLE 14. RATIO LOAN-TO-VALUE AU 30 JUIN 2009

(en milliers d'Euros)

	30/06/2009	31/12/2008	30/06/2008	31/12/2007
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	528 522	552 156	558 581	579 163
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	18 459	17 036	30 391	15 062
Prêt Groupe	-	118 000	118 000	118 000
Total Dette Brute	546 981	687 192	706 972	712 225
Trésorerie	18 071	32 405	6 040	13 863
Dette Nette	528 910	654 787	700 932	698 362
Valeur Droits Inclus des Actifs	1 245 922	1 299 190	1 348 613	1 461 402
Ratio Loan To Value (Droits Inclus)	42,45%	50,40%	51,97%	47,79%
Valeur Hors Droits des Actifs	1 178 176	1 232 860	1 312 504	1 386 467
Ratio Loan To Value (Hors Droits)	44,89%	53,11%	53,40%	50,37%



10-12, RUE DE TILSITT



25, RUE DES PYRAMIDES



CHAPITRE 3. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

3.1. BILAN CONSOLIDÉ	34
3.2. COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS	36
3.3. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	38
3.4. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE	39
3.5. RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES, ANNEXES ET NOTES EXPLICATIVES	40
ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS	40
NOTES ANNEXES	57
3.6. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION SEMESTRIELLE	70



3.1. BILAN CONSOLIDÉ

TABLE 15. BILAN CONSOLIDÉ - ACTIF

(en milliers d'euros)

	Note	30/06/2009	31/12/2008	30/06/2008
ACTIFS NON COURANTS		953 486	959 304	999 173
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES		488	253	139
Immobilisations d'exploitation	5	91	28	18
Immobilisations en cours	5	397	225	121
IMMOBILISATIONS CORPORELLES		952 989	959 050	995 040
Immeubles de placement	1 & 4	904 819	919 413	965 323
Immeubles en développement	2 & 4	47 542	38 984	29 009
Immobilisations d'exploitation	5	628	653	708
AUTRES ACTIFS NON COURANTS		9	1	3 994
Immeubles destinés à la vente	3 & 4	-	-	-
Actifs financiers disponibles à la vente à plus d'un an		-	-	739
Instruments de taux d'intérêt	6 & 7	-	-	3 255
Impôt différé actif	13	9	1	-
ACTIFS COURANTS		51 796	62 934	59 738
Créances clients	8	27 207	26 026	24 529
Créances d'impôt sur les sociétés		520	-	-
Autres créances à moins d'un an	9	5 268	3 745	6 334
Actifs financiers disponibles à la vente à moins d'un an	10	730	758	22 835
Valeurs mobilières détenues jusqu'à l'échéance		-	5 043	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	11	18 071	27 362	6 040
TOTAL ACTIF		1 005 282	1 022 238	1 058 911

TABLE 16. BILAN CONSOLIDÉ - PASSIF

(en milliers d'euros)

	Note	30/06/2009	31/12/2008	30/06/2008
CAPITAUX PROPRES		394 676	275 131	309 169
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE		382 638	262 224	298 817
Capital		43 626	31 239	31 239
Primes liées au capital		162 472	42 779	42 779
Réserves groupe		210 282	216 788	217 371
Actifs financiers disponibles à la vente		1	1	1 343
Réserves de couverture des flux de trésorerie		(28 100)	(23 240)	3 659
Actions propres		(2 230)	(2 230)	(2 667)
Résultat de l'exercice		(3 413)	(3 113)	5 093
INTERETS MINORITAIRES		12 038	12 907	10 352
Réserves des minoritaires		11 665	9 695	10 002
Résultat des minoritaires		373	3 212	350
PASSIFS NON COURANTS		566 490	585 205	571 700
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	12	528 522	552 156	558 581
Instruments de taux d'intérêt	6 & 7	28 649	23 829	-
Provisions pour engagement retraite	8	-	-	-
Impôt différé passif	13	3 580	3 572	7 192
Dépôts de garantie à plus d'un an	14	5 731	5 648	5 927
PASSIFS COURANTS		44 116	161 902	178 042
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	12	18 459	17 036	30 391
Provisions à court terme	15	515	1 691	162
Dépôts de garantie à moins d'un an	14	1 294	1 283	1 424
Dettes d'impôt exigible		301	2 380	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	16	23 547	21 512	22 990
Dettes auprès des actionnaires		-	118 000	123 075
TOTAL PASSIF		1 005 282	1 022 238	1 058 911

3.2. COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS

TABLE 17. COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

(en milliers d'euros)

	Note	30/06/2009	30/06/2008
REVENUS LOCATIFS NETS	18	31 110	30 240
Revenus locatifs		32 259	31 464
Charges locatives non récupérées		(976)	(1 100)
Autres produits nets		(147)	(114)
Frais de gestion		(26)	(10)
COUTS DE STRUCTURE NETS	19	(1 621)	(2 608)
Charges de personnel		(707)	(1 065)
Autres charges de structure		(857)	(1 506)
Dotation nette aux amortissements et provisions des biens d'exploitation		(57)	(37)
AUTRES		(16 883)	(7 604)
Dotations aux amortissements des immeubles de placement		(6 406)	(7 456)
Dotation nette aux provisions pour risques et charges		4	4
Dotation nette aux provisions sur actifs		(10 177)	-
Autres produits et charges		(304)	(152)
RESULTAT DE CESSIONS DES IMMEUBLES DE PLACEMENT		-	4 980
Revenus des cessions d'immeubles de placement		-	24 293
Valeur comptable des immeubles de placement cédés		-	(19 313)
RESULTAT OPERATIONNEL NET		12 606	25 008
Coût de l'endettement net	20	(15 532)	(20 529)
dont Produits financiers		188	240
dont Charges financières		(15 720)	(20 769)
Dividendes		35	701
Produits nets sur cessions de titres non consolidés		178	203
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT		(2 713)	5 383
Impôt	13	(327)	60
RESULTAT NET		(3 040)	5 443
dont Résultat Part du Groupe		(3 413)	5 093
dont Résultat attribuable aux minoritaires		373	350
Résultat net par action (en €)		(1,25)	2,79



2, RUE DU 4 SEPTEMBRE



3.3. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

TABLE 18. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en milliers d'euros)

	Capital	Primes liées au capital	Réserves	Actifs financiers disponibles à la vente	Couverture de flux de trésorerie	Actions propres	Total	Intérêts non contrôlant	Total Capitaux propres
AU 31 DÉCEMBRE 2007	31 239	42 779	233 112	1 343	(4 296)	(3 993)	300 184	10 040	310 224
Distribution de dividendes			(14 407)				(14 407)		(14 407)
Total du résultat global pour la période			5 093		7 954		13 047	341	13 388
Titres d'autocontrôle			(1 354)			1 326	(28)	(8)	(36)
Autres			20		1		21	(21)	
AU 30 JUIN 2008	31 239	42 779	222 464	1 343	3 659	(2 667)	298 817	10 352	309 169
Total du résultat global pour la période			(8 206)	(1 342)	(27 026)		(36 574)	2 558	(34 016)
Titres d'autocontrôle			(452)			437	(15)	(2)	(17)
Autres			(131)		127		(4)	(1)	(5)
AU 31 DÉCEMBRE 2008	31 239	42 779	213 675	1	(23 240)	(2 230)	262 224	12 907	275 131
Augmentation de capital	12 387	119 693					132 080		132 080
Distribution de dividendes			(3 386)				(3 386)	(1 232)	(4 618)
Total du résultat global pour la période			(3 413)		(4 860)		(8 273)	364	(7 909)
Titres d'autocontrôle			(7)				(7)	(1)	(8)
AU 30 JUIN 2009	43 626	162 472	206 869	1	(28 100)	(2 230)	382 638	12 038	394 676

3.4. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

TABLE 19. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

(en milliers d'euros)

	30/06/2009	30/06/2008
I. FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES		
Résultat net avant impôt et avant intérêts nets	12 776	24 957
Dotation nette aux amortissements et provisions sur actifs immobilisés	16 640	7 493
Dotation nette aux provisions pour risques et charges	(4)	(4)
Plus-values de cessions	-	(4 975)
Effet d'actualisation	-	-
Ajustement de Juste Valeur	-	-
Autres éléments non cash	(61)	-
Marge brute d'autofinancement	29 351	27 471
Impôts - remboursement (paiement)	(155)	786
Incidence de la variation du BFR	(1 193)	(2 085)
TOTAL DES FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS	28 003	26 172
II. FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		
Acquisitions et travaux - immeubles de placement	(9 757)	(8 856)
Acquisitions d'immobilisations d'exploitation	(266)	(211)
Acquisitions de titres de participation	-	-
Cessions d'immeubles de placement	-	22 389
Cessions d'immobilisations d'exploitation	-	15
Cession de titres de participation	-	-
Impôt sur cession de titres de participation	(2 521)	-
Flux net affecté aux opérations sur actions propres	(7)	(33)
Dividendes reçus	35	701
TOTAL DES FLUX DE TRÉSORERIE D'INVESTISSEMENT	(12 516)	14 005
III. FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		
Augmentation de capital	132 572	-
Souscription d'emprunts et de dettes financières	-	-
Remboursement d'emprunts et de dettes financières	(22 184)	(2 345)
Variation des découverts bancaires	-	(2 819)
Intérêts versés nets	(16 427)	(22 407)
Dividendes distribués	(4 618)	(14 407)
Prélèvement 20% sur Dividendes distribués	(1 164)	-
Augmentation des dettes auprès des actionnaires	-	-
Remboursement des dettes auprès des actionnaires	(118 000)	(6 022)
Autres variations financières	-	-
TOTAL DES FLUX DE TRÉSORERIE DE FINANCEMENT	(29 821)	(48 000)
VARIATION DE TRÉSORERIE	(14 334)	(7 823)
Trésorerie à l'ouverture	32 405	13 863
Trésorerie à la clôture	18 071	6 040
Variation de trésorerie	(14 334)	(7 823)

3.5. RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES, ANNEXES ET NOTES EXPLICATIVES

ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

Cette annexe comporte les éléments d'informations complémentaires au bilan et au compte de résultat consolidés de la période allant du 1^{er} janvier au 30 juin 2009. Celle-ci fait partie intégrante des comptes arrêtés par le Conseil d'administration du 30 juillet 2009.

INFORMATIONS SUR LA SOCIÉTÉ CONSOLIDANTE

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

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

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

A la clôture de l'exercice, le capital social de SIIC de Paris est constitué de 2.726.649 actions de 16 Euros de nominal, soit 43.626.384 Euros.

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

ÉVÈNEMENTS MARQUANTS DE LA PÉRIODE

• Mouvements sur le capital social

SIIC de Paris 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 anciennes.

A l'issue de cette opération, 774.236 actions nouvelles ont été émises pour un montant global de 132.580.172,64 €. REALIA a souscrit à l'augmentation de capital pour un montant de 117.997.374,24 € par voie de compensation de créance du prêt de 118 M€ consenti le 11 avril 2008 en financement de l'acquisition de l'immeuble

« le Guynemer ». Suite à cette opération, la participation de REALIA dans le capital de SIIC de Paris a été portée à 84,24%.

Les frais liés à l'augmentation de capital ont été imputés sur la prime d'émission pour leur montant net d'impôt sur les sociétés, à savoir 500 K€.

Le capital social de SIIC de Paris SA s'établit désormais à 43.626.384 €, constitué de 2.726.649 actions de 16 € de valeur nominale.



• Amortissement anticipé de l'emprunt syndiqué de 545 M€

Conformément aux dispositions de l'acte de prêt du 27 avril 2007, SIIC de Paris a procédé, au 30 juin 2009, à un amortissement anticipé de 12,5 M€. Ce montant résulte des cessions d'immeubles intervenues au cours de l'exercice 2008.

• Opération de développement de Montrouge

L'opération de développement située rue François Ory à Montrouge (92) s'est poursuivie sur le premier semestre conformément au planning initial qui prévoit une livraison début 2010. Le gros œuvre a été intégralement achevé à la fin du mois de mai 2009. L'offre relative au restaurant d'entreprise est à présent retenue et intégrée au projet.

En ce qui concerne la pré-commercialisation, le Groupe a reçu plusieurs marques d'intérêts de preneurs institutionnels, Montrouge étant un marché de report dans le sud de Paris, notamment grâce à l'extension de la ligne 4 du métro.

• Opération de restructuration de l'immeuble 129 Malesherbes

Le premier semestre 2009 a vu le lancement d'une nouvelle opération de restructuration située au 129 boulevard Malesherbes à Paris 17^e.

Le permis de construire est maintenant purgé de tout recours et la déclaration réglementaire d'ouverture de chantier a été obtenue le 8 juin 2009. L'entreprise générale a été sélectionnée et les travaux, d'un montant prévisionnel de 5 M€ débuteront dans les prochaines semaines pour une livraison fin été 2010.

• Distribution de dividendes

L'Assemblée Générale des actionnaires de la société SIIC de Paris 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 1,75 € par action, soit 3.386 K€ mis en paiement le 11 mai 2009.

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 7.055 K€ mis en paiement le 11 mai 2009.

Le dividende total versé aux actionnaires externes par le groupe SIIC de Paris s'est élevé à 4.618 K€.

A - PÉRIMÈTRE ET MÉTHODE DE CONSOLIDATION

• A.1. Périmètre de consolidation

Le périmètre de consolidation comprend :

- SIIC de Paris SA ;
- SIIC de Paris 8^{ème} SA détenue à hauteur de 82,00% par SIIC de Paris SA ;
- SCI Vendôme-Casanova détenue à hauteur de 99,99% par SIIC de Paris SA ;
- SCI du 36 rue de Naples détenue à hauteur de 99,99% par SIIC de Paris SA.

Les SCI Vendôme Casanova et 36 rue de Naples sont détenues à 0,01% par SIIC de Paris 8^{ème} SA. Toutes ces sociétés arrêtent leurs comptes annuels au 31 décembre.

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

Le périmètre de consolidation comprend 4 sociétés au 30 juin 2009 sans changement par rapport au 31 décembre 2008.

• A.2. Méthode de consolidation

Les sociétés du périmètre sont toutes consolidées par la SA SIIC de Paris selon la méthode de l'intégration globale. Les états financiers des filiales sont préparés sur la même période de référence que ceux de la société mère, sur la base de méthodes comptables homogènes. Les filiales sont consolidées à compter de la date d'acquisition, qui correspond à la date à laquelle le Groupe a obtenu le contrôle, et ce jusqu'à la date à laquelle l'exercice de ce contrôle cesse.



B - PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

• B.1. Référentiel comptable du Groupe

En application du règlement n°1606/2002 du Conseil européen adopté le 19 juillet 2002, les comptes consolidés de SIIC de Paris sont établis au 30 juin 2009 en conformité avec le référentiel IFRS tel que publié par l'IASB et approuvé par l'Union Européenne au 30 juin 2009.

• B.2. Évolution des principes comptables depuis le 1^{er} janvier 2009

Les principes et méthodes comptables appliqués pour les comptes établis au 30 juin 2009 sont sans changement, sous réserve de l'effet des nouveaux textes ou amendements d'application obligatoire pour le Groupe à compter du 1^{er} janvier 2009. Par rapport à ceux appliqués pour l'établissement des comptes au 31 décembre 2008, le seul changement notable concerne l'application de la norme IAS 1 révisée, laquelle prévoit la présentation de la détermination du résultat global du Groupe. Le Groupe a choisi de présenter deux états financiers séparés, à savoir le compte de résultat consolidé et l'état du résultat global consolidé.

Les nouvelles normes et amendements de normes existantes et interprétations d'application obligatoire aux comptes 2009 sont les suivants :

- IAS 1 révisée – Présentation des états financiers ;
- IFRS 8 – Segments opérationnels ;
- IAS 23 – Amendements de la norme IAS 23 : coûts d'emprunts ;
- Amendement IFRS 2 – conditions d'acquisition des droits et annulations ;
- Amendements IAS 32 et IAS 1 – Instruments remboursables et obligations en cas de liquidation ;
- Améliorations aux IFRS de mai 2008 (sauf IFRS 5) ;
- IFRIC 11 – Actions propres et transactions intragroupes ;
- IFRIC 12 – Service concession arrangements ;
- IFRIC 13 - Programmes de fidélisation de la clientèle ;
- IFRIC 14 IAS19 – Actifs de régimes à prestations définies et obligatoires de financement minimum.
- IFRIC 16 – Couverture d'un investissement net à l'étranger ;

La norme IAS 23 a été appliquée par le Groupe SIIC de Paris dès l'exercice 2008. En outre, concernant IFRS 8 – Segments opérationnels, son application est sans incidence dans les états financiers consolidés de SIIC de Paris.



10. RUE DE TILSITT

Les nouvelles normes, amendements de normes existantes et interprétations publiés non obligatoires en 2009 et non adoptés par anticipation par SIIC de Paris sont les suivants :

- IFRS 3 révisée - Regroupements d'entreprises ;
- IAS 27 révisée - Etats financiers consolidés et individuels.

Enfin, les textes suivants ont été publiés mais n'ont pas encore fait l'objet d'une approbation par l'Union Européenne :

- IFRS 5 - Amendement de mai 2008 ;
- Amendement IAS 39
- Expositions éligibles à la comptabilité de couverture ;
- IFRIC 15 - Accords pour la construction d'un bien immobilier ;
- IFRIC 17 - Distribution en nature à un actionnaire ;
- IFRIC 18 - Transferts d'actifs des clients ;
- Amendements de IFRIC 9 et IAS 39 - Dérivés incorporés.

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

• B.3. Estimations et hypothèses affectant les actifs et les passifs

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

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

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

S'il ressort de l'ensemble de ces analyses que la stratégie de valorisation d'un immeuble de placement doit être modifiée, la Direction opérationnelle en informe le Comité de

Direction qui décide des mesures correctives à appliquer le cas échéant.

Les autres actifs financiers, tels que décrits aux paragraphes B.9.1. et « F - Autres engagements », font l'objet d'une revue mensuelle destinée à vérifier qu'aucune perte de valeur éventuelle n'est à constater.

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

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

Les plans d'attribution gratuite d'actions (Cf. paragraphe B.15.) font également l'objet d'un suivi continu et d'une information régulière à la Direction qui vérifie à chaque arrêté la bonne exécution ainsi que la conformité des montants comptabilisés aux engagements pris.

• B.4. Regroupement d'entreprises - Différence de première consolidation

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

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

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

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

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

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

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

• **B.5. Ventilation des actifs et des passifs en courant/non-courant**

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

- Les actifs et passifs dont la réalisation et le règlement s'effectueront dans un délai de 12 mois et qui entrent dans le cycle d'exploitation normal de l'activité concernée sont classés en courant ;

- Les actifs immobilisés sont classés en non courant, à l'exception des actifs financiers qui sont ventilés entre courant et non courant ;

- Les provisions pour risques et charges entrant dans le cycle d'exploitation normal de l'activité concernée et la part à moins d'un an des autres provisions pour risques et charges sont classées en courant. Les provisions ne répondant pas à ces critères sont classées en passifs non courants ;

- Les impôts différés sont présentés en totalité en actifs et passifs non courants.

• **B.6. Immeubles de placement**

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

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

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

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

Dans le cadre de la première application des normes IFRS, SIIC de Paris a choisi de retenir comme valeur nette comptable au 1^{er} janvier 2004 de la quasi-totalité de ses immeubles de placement, la « juste valeur » desdits immeubles à cette même date. La méthodologie retenue pour évaluer la répartition de la valeur entre terrains et constructions, ainsi que les valeurs ayant

servi de références à la comptabilisation des prix de revient des constructions ont fait l'objet d'une revue par un expert indépendant, en charge de l'évaluation biannuelle du patrimoine de la société.

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

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

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

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

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

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



23, RUE BERGER



24, PLACE VENDÔME

• **B.7. Immeubles en développement**

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

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

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

• **B.8. Immobilisations d'exploitation**

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

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



25, RUE DES PYRAMIDES

46

• **B.9. Instruments financiers**

• **B.9.1. Classification et évaluation des actifs et passifs financiers :**

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

Ainsi, quatre catégories d'actifs financiers sont définies :

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

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

Deux catégories de passifs financiers sont répertoriées :

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

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

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

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

• **B.9.2. Evaluation et comptabilisation des instruments dérivés :**

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

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

Dans le cadre de la restructuration du financement, huit nouveaux swaps ont été contractés sur l'exercice 2007 afin de couvrir le risque de taux du Groupe SIIC de Paris. Lors de leur mise en place, il a été établi que ces derniers répondaient aux critères d'éligibilité de la comptabilité de couverture. Au 30 juin 2009, la juste valeur des swaps s'élève à (28 649) K€. L'efficacité de la couverture a été évaluée à 100% par un cabinet indépendant

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

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

• **B.10. Actifs destinés à la vente**

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

Cette classification intervient, si la vente de l'actif est : hautement probable, immédiate, en l'état actuel et sous réserve des conditions habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs.

Le caractère hautement probable est notamment apprécié par l'existence d'un plan de vente de l'actif engagé par la direction du Groupe, et d'un programme élaboré pour trouver un acheteur et finaliser le plan dans les douze mois à venir.

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

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

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

Au 30 juin 2009 aucun immeuble de placement ne répond à la définition d'un actif détenu en vue de la vente telle que définie par la norme IFRS 5.



36, RUE DE NAPLES

• B.11. Opérations de location

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

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

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

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

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

• B.11.3. Indemnités d'éviction

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

• B.12. Créances clients et autres créances

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

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

• B.13. Capitaux propres

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

Les frais d'émission des titres de capital et les frais de fusion sont déduits du produit de l'émission, et ce pour leur montant net d'impôt.

• B.14. Avantages au personnel

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

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

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



61, RUE DES BELLES FEUILLES



2, RUE DU 4 SEPTEMBRE

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

- Avantages à court terme :

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

- Avantages postérieurs à l'emploi :

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

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

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

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

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

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

Dans ce second cas, conformément à la législation en vigueur au 30 juin 2009, une majoration pour contribution de l'employeur équivalente à 50% de l'indemnité de mise à la retraite est appliquée.

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

Age de départ : 65 ans - Turnover faible - Revalorisation des salaires : Profil 2,5% - Table de mortalité : INSEE 2008 - Taux d'actualisation : 6,28% (taux de rendement moyen des obligations d'entreprises de première catégorie - Obligations Corporate AA) - Coefficient de charges patronales : 45%.

Le montant des avantages postérieurs à l'emploi comptabilisés dans les comptes consolidés s'élèvent à 8 K€ au 30 juin 2009.

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

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

• B.15. Paiements en actions

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

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

Aucune attribution gratuite d'actions n'a été consentie au cours du premier semestre 2009. Par ailleurs, toutes les options attribuées au cours des exercices antérieurs ont été levées.

• B.16. Fiscalité – Impôts différés

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

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

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

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

Le changement de régime fiscal sur l'activité de location simple, consécutif à l'option, a eu pour conséquence l'imposition au taux particulier de 16,5% des plus values fiscales latentes sur immeubles du patrimoine de location simple (taxe de sortie). Pour le Groupe SIIC de Paris, cette taxe de sortie s'est élevée à 24,6 M€, et son règlement est étalé sur quatre exercices. Le dernier paiement de la taxe de sortie est intervenu sur l'exercice 2007.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



10, RUE DE TILSITT

• B.16.3. Évolution du régime SIIC

La loi de Finance rectificative pour 2006 prévoit que les SIIC sont, sous réserve de certaines exceptions, redevables d'un prélèvement égal à 20% du montant des sommes issues des produits SIIC exonérés et 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.

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

En revanche, du fait que la Société SIIC de Paris n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés, sa filiale SIIC de Paris 8^{ème} n'est pas autorisée à lui verser un dividende en franchise du prélèvement de 20%. Ainsi, en date du 09 juin 2009, elle a versé un montant de 1.164 K€ en paiement du prélèvement de 20% acquitté sur le dividende de 5.822 K€ distribué à SIIC de Paris le 11 mai 2009 au titre de l'exercice 2008.

SIIC de Paris 8^{ème} ayant provisionné, dans ses comptes arrêtés au 31 décembre 2008, un montant total de 1.679 K€ au titre de ce prélèvement, une part résiduelle de 515 K€ subsiste dans les comptes consolidés au 30 juin 2009.

Par ailleurs, pour l'exercice 2009 une provision de 301 K€ a été constituée dans les comptes consolidés au titre du prélèvement de 20% dont SIIC de Paris 8^{ème} devra s'acquitter sur la distribution de dividende à effectuer en faveur de SIIC de Paris. Toutefois, à la différence de l'exercice 2008, ce versement ne constituera pas une charge pour SIIC de Paris 8^{ème}. En effet, la notion « d'actionnaire à prélèvement » ayant été introduite dans les statuts de SIIC de Paris 8^{ème} suite à la modification votée lors de l'Assemblée Générale des actionnaires du 04 mai 2009, le prélèvement de 20%, si les conditions sont réunies pour qu'il existe, sera désormais supporté par le bénéficiaire du dividende.

• B.17. Provisions et passifs éventuels

Conformément à la norme IAS 37, une provision est consti-



24, PLACE VENDÔME

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

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

Les provisions non courantes incluent pour l'essentiel celles constituées dans le cadre de litiges opposant le Groupe à des tiers.

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



10, RUE DE TILSITT

• B.18. Revenus locatifs nets

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

- Les revenus locatifs nets comprennent :

- Les revenus locatifs, c'est-à-dire les loyers bruts desquels est déduit l'impact de l'étalement sur toute la durée du bail des paliers, des franchises et autres avantages octroyés contractuellement par le bailleur au preneur, ainsi que l'impact des charges du foncier telles que les redevances de baux emphytéotiques.

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

- Les autres produits nets regroupent :

• Les charges sur créances douteuses : une créance est considérée comme douteuse en cas d'impayé de plus de trois mois. Les loyers classés en douteux sont provisionnés à 100% de leur montant hors taxes,

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

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

• B.19. Coûts de structure nets et Autres produits et charges

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

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

- Les dotations aux amortissements calculées selon la méthode des composants telle qu'autorisée par IAS 40 et prévue par IAS 16.

- La dotation nette aux provisions pour risques et charges ainsi que la dotation nette aux provisions sur actifs (Cf. § C.20).

• B.20. Dépréciation d'actifs

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

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

Lors de chaque arrêté comptable, chaque actif immobilier est évalué séparément par un expert indépendant. L'actif est évalué à sa valeur vénale de marché, laquelle correspond au prix auquel sa vente pourrait être effectuée entre des parties bien informées consentantes, et agissant dans des conditions de concurrence normales sans prendre en compte les spécificités éventuelles d'un acquéreur potentiel et ce, qu'il s'agisse de considérations liées au financement à la date de l'évaluation, à la fiscalité ou à la stratégie d'utilisation des biens. La valeur d'expertise d'un actif correspond à la somme actualisée des flux financiers futurs attendus, ceux-ci tenant compte d'une valeur de sortie de l'immeuble au terme de sa durée de détention. Le prix de revente est déterminé sur la base du cash-flow net de la dernière année de détention capitalisé selon un taux de rendement. Le taux de rendement appliqué est un taux de rendement de marché (estimé par les principaux experts de la Place) ajusté d'une prime de risque. Le taux d'actualisation est, quant à lui, déterminé sur la base d'un taux d'intérêt sans risque (OAT). Au 30 juin 2009, le patrimoine du groupe a été expertisé par CB Richard Ellis.

Sur la base de ces expertises, SIIC de Paris procède ensuite à l'estimation de la valeur d'utilité de chacun de ses actifs. A ce titre, il est tenu compte avec précision de la stratégie de détention du groupe actif par actif, et des horizons de détention. Par ailleurs, une analyse approfondie des risques est menée, celle-ci étant susceptible d'influer sur la prime de risque venant ajuster le taux de rendement utilisé pour la valorisation des actifs en date de clôture.

Au 30 juin 2009, et au terme de ce processus, le groupe a relevé trois immeubles destinés à être conservés pour lesquels la valeur d'utilité est inférieure à la valeur comptable. Sur ces trois immeubles, une dépréciation complémentaire a été constatée dans les comptes pour 10.177 K€. Cette dépréciation a été affectée pour 5.608 K€ au composant « Terrain » et 4.569 K€ au composant « Gros Œuvre ». A la fin du premier semestre 2009, la dépréciation totale constatée dans les comptes consolidés s'élève à 35.504 K€.

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

• B.21. Coût d'emprunt ou des dettes portant intérêts

La norme IAS 23 permet d'incorporer les coûts d'emprunt directement attribuables à la construction des actifs qualifiés dans le coût de ceux-ci. Cette norme, applicable obligatoirement au 1er janvier 2009 a été appliquée de façon anticipée par SIIC de Paris au 1er janvier 2008.

Les frais financiers affectables aux programmes ont ainsi été incorporés aux immobilisations en cours durant la durée de construction de l'actif, étant précisé que pour les 3 actifs qualifiés concernés les opérations nécessaires à la production ont débuté à compter du 1er janvier 2008.

Au 30 juin 2009, le montant des coûts d'emprunt affectés au cours du semestre aux actifs qualifiés s'élève à 913 K€. Ces charges ont été activées avec un taux de capitalisation de 4,97%.

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



23, RUE BERGER

• B.22. Résultat de cession des immeubles de placement

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

• B.23. Actualisation des créances et des dettes

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

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

• B.24. Information sectorielle

La norme IFRS 8 « Segments opérationnels » impose la présentation d'une information par segment opérationnel conforme à l'organisation du Groupe et à son système de reporting interne, établi selon les méthodes de comptabilisation et d'évaluation IFRS. Les segments opérationnels au sens de la norme sont ceux qui sont régulièrement examinés par la Gérance du Groupe et pour laquelle des informations financières distinctes sont disponibles.

Dans le cas précis du Groupe SIIC de Paris, depuis l'apport de la branche d'activité de crédit bail en 2006, la présentation d'une répartition par activité n'est plus pertinente. Aussi, seul le niveau de répartition géographique est dorénavant présenté en note 22.

C - GESTION DES RISQUES FINANCIERS

• C.1. Gestion des risques de marché immobilier

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

Ces risques sont toutefois atténués par le fait que :

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



25, RUE DES PYRAMIDES

• C.2. Gestion du risque de contrepartie

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

Ce risque est toutefois atténué par le fait que :

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

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

• C.3. Gestion du risque de taux

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

Ce risque est toutefois limité par la politique de gestion du risque de taux mise en place lors de l'opération de refinancement de 2007. Celle-ci s'appuie sur 8 swaps de taux. Le risque de taux est analysé et quantifié en note 13.5, de même que son analyse en termes de sensibilité.

• C.4. Gestion du risque de change

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

• C.5. Gestion du risque de liquidité

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

D - NOTES SUR LES COMPTES

L'essentiel des précisions nécessaires à une bonne compréhension des comptes consolidés se trouvent dans les tableaux annexes numérotés de 1 à 22.

• D.1. Immobilisations

Les valeurs indiquées en Note 4 résultent des expertises effectuées par CB Richard Ellis au 30 juin 2009.

• D.2. Capitaux Propres – Actions propres

Au 30 juin 2009, 17.755 actions propres sont comptabilisées en déduc-

tion des capitaux propres au prix moyen d'acquisition de 125,55 € soit 2.230 K€ pour une valeur de marché de 3 124 K€ à la même date. Ces 17.755 actions sont affectées à l'animation du cours.

L'Assemblée Générale Mixte du 4 mai 2009, conformément aux articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, a autorisé le Conseil d'administration, pour une durée de 18 mois, à opérer en Bourse sur les actions de la société, en vue de régulariser le marché de celles-ci, dans les conditions fixées par la loi. Le prix maximum de rachat par la Société de ses propres actions a été fixé par l'Assemblée Générale à 450 € et ce dans une enveloppe n'excédant pas 10% du capital.

• D.3. Endettement

La dette de la société SIIC de Paris a été intégralement restructurée au cours de l'exercice 2007 suite à la mise en place d'un prêt de 545 M€. Les deux principaux covenants liés à cet emprunt sont le respect d'un ratio de couverture de service de la dette de minimum 1,10 et le respect d'un ratio de Loan to Value inférieur à 55%. Ces 2 covenants sont respectés au 30 juin 2009.

Les variations et mouvements de l'endettement global du Groupe sont repris en note 13, de même que l'échéancier des emprunts ainsi que la nature des garanties.

• D.4. Information relative aux parties liées (IAS 24)

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

Par ailleurs, sont considérées comme parties liées au sens des préconisations de la norme IAS 24, les sociétés REALIA Patrimoine SLU et REALIA Business SA. Cette dernière détient 100% de REALIA Patrimoine SLU qui détient elle-même 84,24% de SIIC de Paris au 30 juin 2009.

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

- Contrat de prêt de 118 M€ consenti par REALIA Patrimoine SLU à SIIC de Paris SA en financement de l'opération d'acquisition de l'immeuble « le Guynemer ».

Ce contrat a été approuvé par le Conseil d'administration de SIIC de Paris le 11 avril 2008 et prévoit un taux de rémunération de Euribor 6 mois + 0,75% l'an.

Au titre du premier semestre 2009 et en rémunération de ce prêt, SIIC de Paris a versé à REALIA Patrimoine SLU un montant de 2.647 K€ d'intérêts.

REALIA Patrimoine SLU a souscrit à l'augmentation de capital de SIIC de Paris à hauteur de 117.997 K€ par voie de compensation de créance de ce prêt.

- Convention de compte courant d'associés passée entre REALIA Patrimoine SLU et SIIC de Paris SA.

Cette convention a été approuvée par le Conseil d'administration du 23 juillet 2007 et prévoit un taux de rémunération de EURIBOR 6 mois + 0,75% l'an. Le solde de ce compte courant est nul au 30 juin 2009.

- Contrat de prestation de services passé entre REALIA Business SA et SIIC de Paris SA.

Cette convention, approuvée par le Conseil d'administration de SIIC de Paris du 11 avril 2008, prévoit la définition et la rémunération des prestations assumées pour le compte de SIIC de Paris par les collaborateurs de REALIA Business en matière immobilière, stratégique, financière et juridique. Au titre de cette convention, SIIC de Paris a versé à REALIA Business 235 K€ sur le premier semestre 2009.

E - FAITS POSTÉRIEURS A LA CLÔTURE

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

F - EFFECTIFS - RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS

Au 30 juin 2009, le Groupe SIIC de Paris compte 12 salariés.

Le total des 5 plus importantes rémunérations s'élève à 309 K€.

Les jetons de présence dus au titre du second semestre 2008 ont été versés sur la période pour un montant total de 70 K€.

G - AUTRES ENGAGEMENTS

Selon le protocole d'accord du 11 mai 2006 SIIC de Paris s'est engagé à céder au Groupe PHRV les actions COFITEM-COFIMUR, reçues en échange de l'apport de la branche d'activité de crédit-bail immobilier pour un prix correspondant au prix de souscription des dites actions, augmenté d'un intérêt sur la période de détention des actions au taux Euribor 3 mois et réduit des dividendes encaissés par SIIC de Paris sur cette même période.

Il résulte de cette situation que les titres Cofitem-Cofimur sont portés, à l'actif du bilan consolidé de SIIC de Paris, au compte « Actifs financiers disponibles à la vente ». Etant donné la date d'échéance d'exercice de l'engagement de cession, les titres sont comptabilisés en actif courant.

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



2. PLACE MAURICE QUENTIN

NOTES ANNEXES

NOTE 1 - IMMEUBLES DE PLACEMENT

(en milliers d'Euros)

VARIATION DE LA VALEUR BRUTE DES IMMEUBLES DE PLACEMENT (EN K€)				
	Terrains	Constructions	Immobilisations en cours	Immeubles de placement
Au 31 décembre 2007	537 478	467 871	489	1 005 838
Acquisitions d'immeubles de placement				-
Travaux immobilisés		73	1 077	1 150
Activation d'honoraires de commercialisation et participations aux travaux		193		193
Cessions d'immeubles	(6 555)	(17 184)		(23 739)
Transferts		284	(362)	(78)
Reclassement des immeubles	9 152	14 931		24 083
Au 30 juin 2008	540 075	466 168	1 204	1 007 447
Au 31 décembre 2008	531 881	461 770	5	993 656
Acquisitions d'immeubles de placement				-
Travaux immobilisés		579	1 388	1 967
Activation d'honoraires de commercialisation et participations aux travaux		22		22
Cessions d'immeubles				
Transferts				
Reclassement des immeubles				
Au 30 juin 2009	531 881	462 371	1 393	995 645
VARIATION DES AMORTISSEMENTS DES IMMEUBLES DE PLACEMENT (EN K€)				
	Terrains	Constructions	Immobilisations en cours	Immeubles de placement
Au 31 décembre 2007		37 775		37 775
Dotations aux amortissements		7 459		7 459
Dépréciation				
Cessions d'immeubles		(4 426)		(4 426)
Transferts		(78)		(78)
Reclassement des immeubles		1 394		1 394
Au 30 juin 2008		42 124		42 124
Au 31 décembre 2008	13 241	61 002		74 243
Dotations aux amortissements		6 406		6 406
Dépréciation	5 608	4 569		10 177
Cessions d'immeubles				
Transferts				
Reclassement des immeubles				
Au 30 juin 2009	18 849	71 977		90 826
VARIATION DE LA VALEUR NETTE DES IMMEUBLES DE PLACEMENT (EN K€)				
	Terrains	Constructions	Immobilisations en cours	Immeubles de placement
Au 31 décembre 2007	537 478	430 096	489	968 063
Variation	2 597	(6 052)	715	(2 740)
Au 30 juin 2008	540 075	424 044	1 204	965 323
Au 31 décembre 2008	518 640	400 768	5	919 413
Variation	(5 608)	(10 374)	1 388	(14 594)
Au 30 juin 2009	513 032	390 394	1 393	904 819



2, RUE DU 4 SEPTEMBRE

NOTE 2. IMMEUBLES EN DÉVELOPPEMENT

(en milliers d'Euros)

VARIATION DE LA VALEUR DES IMMEUBLES EN DÉVELOPPEMENT (EN K€)			
	Terrains	Immobilisations en cours	Immeubles en développement
Au 31 décembre 2007	6 827	18 990	25 817
Travaux immobilisés		1 038	1 038
Activation des frais financiers			-
Taxes au permis de construire	2 154		2 154
Cessions d'immeubles			-
Transferts			-
Reclassement des immeubles			-
Au 30 juin 2008	8 981	20 028	29 009
Au 31 décembre 2008	8 981	30 003	38 984
Travaux immobilisés		7 645	7 645
Activation des frais financiers		913	913
Taxes au permis de construire			-
Cessions d'immeubles			-
Transferts			-
Reclassement des immeubles			-
Au 30 juin 2009	8 981	38 561	47 542

NOTE 3. IMMEUBLES DESTINÉS À LA VENTE

(en milliers d'Euros)

VARIATION DE LA VALEUR BRUTE DES IMMEUBLES DESTINÉS À LA VENTE (EN K€)			
	Terrains	Constructions	Immeubles destinés à la vente
Au 31 décembre 2007	9 152	14 931	24 083
Acquisitions / Travaux			-
Cessions d'immeubles			-
Transferts			-
Reclassement des immeubles	(9 152)	(14 931)	(24 083)
Au 30 juin 2008	-	-	-
Au 31 décembre 2008	-	-	-
Acquisitions / Travaux			-
Cessions d'immeubles			-
Transferts			-
Reclassement des immeubles			-
Au 30 juin 2009	-	-	-
VARIATION DES AMORTISSEMENTS DES IMMEUBLES DESTINÉS À LA VENTE (EN K€)			
	Terrains	Constructions	Immeubles destinés à la vente
Au 31 décembre 2007	-	1 394	1 394
Cessions d'immeubles			-
Reclassement des immeubles		(1 394)	(1 394)
Au 30 juin 2008	-	-	-
Au 31 décembre 2008	-	-	-
Cessions d'immeubles			-
Reclassement des immeubles			-
Au 30 juin 2009	-	-	-
VARIATION DES AMORTISSEMENTS DES IMMEUBLES DESTINÉS À LA VENTE (EN K€)			
	Terrains	Constructions	Immeubles destinés à la vente
Au 31 décembre 2007	9 152	13 537	22 689
Variation	(9 152)	(13 537)	(22 689)
Au 30 juin 2008	-	-	-
Au 31 décembre 2008	-	-	-
Variation			-
Au 30 juin 2009	-	-	-

NOTE 4. VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES

(en milliers d'Euros)

	Valeur vénale hors droits	Valeur nette comptable
Immeubles de placement	1 149 154	919 413
Immeubles en développement	83 706	38 984
Immeubles destinés à la vente		-
Au 31 décembre 2008	1 232 860	958 397
Immeubles de placement	1 089 120	904 819
Immeubles en développement	89 056	47 542
Immeubles destinés à la vente		-
Au 30 juin 2009	1 178 176	952 361



36, RUE DE LIÈGE

NOTE 5. IMMOBILISATIONS D'EXPLOITATION

(en milliers d'Euros)

VARIATION DE LA VALEUR BRUTE DES IMMOBILISATIONS D'EXPLOITATION (EN K€)				
	Immobilisations incorporelles	Immobilisations incorporelles en cours	Immobilisations corporelles	Immobilisations d'exploitation
Au 31 décembre 2007	169		932	1 101
Acquisitions d'immobilisations d'exploitation		121	90	211
Cessions d'immobilisations d'exploitation			(24)	(24)
Mise au rebut d'immobilisations d'exploitation				-
Au 30 juin 2008	169	121	998	1 288
Au 31 décembre 2008	192	225	983	1 400
Acquisitions d'immobilisations d'exploitation	-	252	15	267
Cessions d'immobilisations d'exploitation	-	-	-	-
Mise au rebut d'immobilisations d'exploitation				-
Transfert	80	(80)	-	-
Au 30 juin 2009	272	397	998	1 667
<i>NB : Les immobilisations incorporelles en cours correspondent à des développements informatiques</i>				
VARIATION DES AMORTISSEMENTS DES IMMOBILISATIONS D'EXPLOITATION (EN K€)				
	Immobilisations incorporelles	Immobilisations incorporelles en cours	Immobilisations corporelles	Immobilisations d'exploitation
Au 31 décembre 2007	151		258	409
Dotations aux amortissements	10		36	46
Cessions d'immobilisations d'exploitation			(4)	(4)
Mise au rebut d'immobilisations d'exploitation				-
Dépréciation	(10)			(10)
Au 30 juin 2008	151	-	290	441
Au 31 décembre 2008	164	-	330	494
Dotations aux amortissements	27		40	67
Cessions d'immobilisations d'exploitation				-
Mise au rebut d'immobilisations d'exploitation				-
Dépréciation	(10)			(10)
Au 30 juin 2009	181	-	370	551
VARIATION DE LA VALEUR NETTE DES IMMOBILISATIONS D'EXPLOITATION (EN K€)				
	Immobilisations incorporelles	Immobilisations incorporelles en cours	Immobilisations corporelles	Immobilisations d'exploitation
Au 31 décembre 2007	18	-	674	692
Variation		121	34	155
Au 30 juin 2008	18	121	708	847
Au 31 décembre 2008	28	225	653	906
Variation	63	172	(25)	210
Au 30 juin 2009	91	397	628	1 116



61, RUE DE BELLES FEUILLES

NOTE 6. INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

(en milliers d'Euros)

	AU 30/06/2009		AU 31/12/2008	
	Actif	Passif	Actif	Passif
Contrats d'échange de taux d'intérêt	-	28 649	-	23 829
Total instruments financiers dérivés	-	28 649	-	23 829

NOTE 7. ÉCHÉANCES DES INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS (ENCOURS NOTIONNEL)

(en milliers d'Euros)

	A moins de 3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans	30/06/2009	31/12/2008
	Contrats d'échange de taux d'intérêt	-	7 800	310 800	-	318 600
Total instruments financiers dérivés	-	7 800	310 800	-	318 600	327 000

NOTE 8. CRÉANCES D'EXPLOITATION

(en milliers d'Euros)

	30/06/2009	31/12/2008
Créances clients	27 038	25 993
Créances douteuses nettes	169	33
Créances douteuses	607	226
Provisions	(438)	(193)
Variation des provisions		
Dotations	(664)	(585)
Reprises utilisées	-	36
Reprises non utilisées	419	503
Total Créances d'exploitation	27 207	26 026

NOTE 9. AUTRES CRÉANCES D'EXPLOITATION

(en milliers d'Euros)

	30/06/2009	31/12/2008
Etat (hors créances d'impôt sur les sociétés)	593	374
Avances et acomptes	3 686	2 960
Fonds de roulement	114	116
Créances sur cession d'immeubles	35	35
Autres créances diverses	133	79
Charges constatées d'avance	707	181
Total Autres créances d'exploitation	5 268	3 745

NB : Les avances et acomptes sont principalement constitués et à hauteur de 2 875k€, d'une avance de trésorerie sur les travaux de l'immeuble en développement de MONTROUGE



25, RUE DE LIÈGE

NOTE 10. AUTRES ACTIFS COURANTS

(en milliers d'Euros)

	30/06/2009	31/12/2008
Actifs financiers disponibles à la vente à moins d'un an	730	758
dont titres cotés	762	762
dont créances de produits financiers	(32)	(4)

NOTE 11. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

(en milliers d'Euros)

	30/06/2009	31/12/2008
Valeurs mobilières détenues jusqu'à l'échéance	-	5 043
Valeurs mobilières de placement	562	-
Disponibilités	17 509	27 362
Total Trésorerie active	18 071	32 405
Découverts bancaires	-	-
Total Trésorerie et équivalents de trésorerie nette	18 071	32 405



25, RUE PYRAMIDE

NOTE 12. EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES

(en milliers d'Euros)

NOTE 12.1 - ÉVOLUTION DES EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES :					
	Emprunts - Part non courante	Emprunts - Part courante	Dettes financières à vue < 1 an	Intérêts courus	Total Emprunts et dettes financières
Au 31 décembre 2007	579 163	5 009	9 857	196	594 225
Augmentation			23		23
Incorporation des frais d'émission d'emprunt					-
Diminution		(2 345)	(2 842)	(89)	(5 276)
Reclassement	(20 582)	20 582			-
Au 30 juin 2008	558 581	23 246	7 038	107	588 972
Au 31 décembre 2008	552 156	17 009	-	27	569 192
Augmentation					-
Incorporation des frais d'émission d'emprunt					-
Diminution		(22 184)		(27)	(22 211)
Reclassement	(23 634)	23 634			-
Au 30 juin 2009	528 522	18 459	-	-	546 981

NOTE 12.2 - DURÉE RESTANT À COURIR DES EMPRUNTS :

	Valeur nette	A moins de 3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
A vue					
A terme	546 981	169	18 290	63 630	464 892
Durée restant à courir des emprunts	546 981	169	18 290	63 630	464 892

NOTE 12.3 - VENTILATION DES EMPRUNTS PAR GARANTIES :

	Hypothèques	Promesses d'hypothèques	Non garantis	Total Emprunts
Emprunts et dettes financières	13 955	538 026		551 981

NB : L'écart entre la ventilation des emprunts par garantie et le total des emprunts présentés au bilan consolidé résulte de l'incorporation des frais d'émission d'emprunt non repris en résultat pour un montant de 5 000 K€.

NOTE 12.4 - VENTILATION DES EMPRUNTS PAR TYPES DE TAUX :

	Taux variable	Taux fixe
Emprunts et dettes financières	546 981	

NOTE 12.5 - EXPOSITION AU RISQUE DE TAUX :

	30/06/2009	31/12/2008
Couverture de la dette brute :		
Dette Brute à taux variable	530 675	545 000
Dette à taux fixe transformée en taux variable		
Dette totale brute à taux variable	530 675	545 000
Swaps de taux	318 600	327 000
Dette brute à taux variable non swappée	21 306	29 478
Dette à taux variable non couverte	212 075	218 000

NB : Sur la base du portefeuille de couverture existant, et compte tenu des conditions contractuelles au 30 juin 2009, une hausse des taux d'intérêts de 1% aurait un impact négatif de 1.117 K€ sur le résultat du 2^e semestre 2009. Une baisse des taux d'intérêt de 1% aurait quant à elle un impact positif sur le résultat de 1.115 K€. L'impact sur les capitaux propres hors résultat serait non significatif.

NOTE 13. IMPÔTS

(en milliers d'Euros)

NOTE 13.1 - DÉTAIL DE L'IMPÔT DIFFÉRÉ SELON SA NATURE (AVANT COMPENSATION DES POSITIONS ACTIVES ET PASSIVES) :

	30/06/2009	31/12/2008
Impôts différés actifs	20	19
Différences temporaires		17
Déficit secteur taxable	9	
Actifs financiers disponibles à la vente	11	2
Impôts différés passifs	3 591	3 591
Différences temporaires		
Actifs financiers disponibles à la vente		
Plus value en sursis d'imposition sur titres	3 591	3 591

NOTE 13.2 - DÉTAIL DES IMPÔTS DIFFÉRÉS PAR MATURITÉ

	Valeur nette	A moins d'un an	Entre 1 et 2 ans
Impôts différés actifs	(20)	(20)	-
Impôts différés passifs	3 591	3 591	-
Total Impôts différés	3 571	3 571	-

NOTE 13.3 - ANALYSE DU RÉSULTAT FISCAL :

	30/06/2009	30/06/2008
Résultat fiscal taxable de droit commun	(700)	(433)
Résultat fiscal exonéré	12 716	6 394
Total résultat fiscal	12 016	5 961

NOTE 13.4 - ANALYSE DE LA CHARGE D'IMPÔT :

	30/06/2009	30/06/2008
Impôts sur les sociétés	(326)	(2)
Impôts différés	(1)	62
Total (charge) produit d'impôt	(327)	60

NOTE 13.5 - PREUVE D'IMPÔT CONSOLIDÉE :

	30/06/2009
Charge d'impôt de la période	(327)
Résultat avant impôt	(2 713)
Taux de l'impôt français	33,33%
Impôt théorique au taux ci-dessus	904
Différence à expliquer	(1 231)
Différences permanentes	(912)
Résultat des sociétés sous régime SIIC	(918)
Autres	6
Utilisation des déficits reportables	-
Différence de taux	-
Divers	(319)



24, PLACE VENDÔME



2, RUE DU 4 SEPTEMBRE

NOTE 14. DÉPÔTS DE GARANTIE PAR ÉCHÉANCE

(en milliers d'Euros)

	Valeur nette	A moins de 6 mois	De 6 mois à 1 an	2 ans	3 ans	4 ans
Dépôts de garantie - part non courante	5 731			3	221	1 223
Dépôts de garantie - part courante	1 294	1 155	139			
Total Dépôts de garantie	7 025	1 155	139	3	221	1 223
	5 ans	6 ans	7 ans	8 ans	9 ans	10 ans
Dépôts de garantie - part non courante	1 987	539	757	767	234	
Dépôts de garantie - part courante						
Total Dépôts de garantie	1 987	539	757	767	234	-

NOTE 15. PROVISIONS À COURT TERME

(en milliers d'Euros)

	Provisions pour restructuration	Provisions pour éviction	Provision pour prélèvement de 20% sur les versements de dividendes	Autres provisions à court terme	Total
Au 31 décembre 2007	12	150	-	4	166
Dotations					-
Reprises utilisées				(4)	(4)
Reprises non utilisées					-
Au 30 juin 2008	12	150	-	-	162
Au 31 décembre 2008	12	-	1 679	-	1 691
Dotations					-
Reprises utilisées	(12)		(1 164)		(1 176)
Reprises non utilisées					-
Au 30 juin 2009	-	-	515	-	515

NOTE 16. DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES DETTES

(en milliers d'Euros)

	30/06/2009	31/12/2008
Dettes fournisseurs	2 259	824
Dettes fournisseurs d'immobilisations	336	314
Dettes fiscales et sociales (hors dette d'impôt exigible)	3 270	3 367
Comptes de régularisation (dont loyers facturés d'avance)	17 578	16 934
Autres dettes	104	73
Total Dettes fournisseurs et autres dettes	23 547	21 512

NOTE 17. ENGAGEMENTS HORS BILAN

(en milliers d'Euros)

	30/06/2009	31/12/2008
Engagements reçus	22 000	32 000
Ligne de crédit non utilisées	22 000	32 000
Engagements donnés	544 630	566 966
Engagements de garantie en faveur d'établissements de crédit	544 630	566 966
Engagements sur contrats d'instruments financiers à terme	318 600	327 000
Contrats d'échange de taux d'intérêts (swaps)	318 600	327 000

NOTE 18. REVENUS LOCATIFS NETS

(en milliers d'Euros)

	30/06/2009	30/06/2008
Revenus locatifs	32 259	31 464
Charges locatives non récupérées	(976)	(1 100)
Charges refacturées	3 654	3 357
Charges refacturables	(3 740)	(3 268)
Charges non récupérables	(890)	(1 189)
Autres produits nets	(147)	(114)
Charge nette sur créances douteuses	(245)	(218)
Autres produits	98	104
Autres charges	-	-
Frais de gestion	(26)	(10)
Total Revenus locatifs nets	31 110	30 240

NOTE 19. COÛTS DE STRUCTURE NETS

(en milliers d'Euros)

	30/06/2009	30/06/2008
Charges de personnel	(707)	(1 065)
Autres charges de structure	(857)	(1 506)
Frais administratifs	(802)	(1 371)
Impôts, taxes et versements assimilés	(55)	(135)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	(57)	(37)
Total Coûts de structure nets	(1 621)	(2 608)

NOTE 20. COÛT DE L'ENDETTEMENT NET

(en milliers d'Euros)

	30/06/2009	30/06/2008
Produits financiers	188	240
Intérêts et produits assimilés (dont produits de trésorerie)	188	49
Intérêts sur actifs financiers disponibles à la vente	-	174
Intérêts et produits sur instruments financiers	-	17
Charges financières	(15 720)	(20 769)
Intérêts et charges assimilées	(15 685)	(20 359)
Intérêts sur actifs financiers disponibles à la vente	(27)	(359)
Intérêts et charges sur instruments financiers	-	-
Part inefficace des swaps de couverture	-	-
Impôts, commissions, courtages sur cessions de titres	(8)	(51)
Coût de l'endettement net	(15 532)	(20 529)

NOTE 21. VARIATION DE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS

(en milliers d'Euros)

	30/06/2009	30/06/2008
Variation comptabilisée par le compte de résultat		
Valeurs mobilières disponibles à la vente		
Valorisation	(27)	(185)
Cession effective		
Valeurs mobilières détenues à des fins de transaction	178	203
Valeurs mobilières à échéance	19	
Instruments de taux d'intérêt		
Part inefficace des swaps de couverture		
Recyclage par résultat des réserves de couverture	49	50
Variation comptabilisée par les capitaux propres		
Valeurs mobilières disponibles à la vente (cession effective)		
Instruments de taux d'intérêt		
Part efficace des swaps de couverture	(4 820)	7 995
Recyclage par résultat des réserves de couverture	(49)	(50)

NB : Il n'y a pas eu de restructurations d'instruments financier au cours de l'exercice, le Groupe SIIC de Paris ne détient pas d'instrument financier échangé sur un marché actif et valorisé en mark - to model.



36. RUE DE LIÈGE

NOTE 22. INFORMATION SECTORIELLE

(en milliers d'Euros)

Compte de résultat par zones géographiques	TOTAL	Paris - Quartier central des affaires	Paris - Hors QCA	Ile-de-France	Province
REVENUS LOCATIFS NETS	31 110	21 856	5 817	3 413	24
Revenus locatifs	32 259	22 574	6 125	3 536	24
Charges locatives non récupérées	(976)	(585)	(268)	(123)	-
Charges refacturées	3 654	2 029	1 118	507	-
Charges refacturables	(3 740)	(2 115)	(1 118)	(507)	-
Charges non récupérables	(890)	(499)	(268)	(123)	-
Autres produits nets	(147)	(117)	(30)	-	-
Charges nettes sur créances douteuses	(245)	(215)	(30)	-	-
Autres produits	98	98	-	-	-
Autres charges	-	-	-	-	-
Frais de gestion	(26)	(16)	(10)	-	-
AUTRES PRODUITS ET CHARGES D'EXPLOITATION	(16 583)	(11 669)	(1 568)	(3 346)	-
Dotations aux amortissements des immeubles de placement	(6 406)	(3 896)	(1 568)	(942)	-
Dotation nette aux provisions sur actifs	(10 177)	(7 773)	-	(2 404)	-
Résultat d'exploitation avant frais financiers et charges générales d'exploitation	14 527	10 187	4 249	67	24
Répartition des principaux actifs par zones géographiques	TOTAL	Paris - Quartier central des affaires	Paris - Hors QCA	Ile-de-France	Province
Immeubles de placements (VNC)	904 819	595 259	191 224	118 267	69
Immeubles en développement	47 542	17 944	-	29 598	-
Immeubles en développement	-	-	-	-	-
Total du patrimoine	952 361	613 203	191 224	147 865	69

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

3.6. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION SEMESTRIELLE

PÉRIODE DU 1^{ER} JANVIER 2009 AU 30 JUIN 2009

Aux Actionnaires
SIIC de PARIS SA
24, Place Vendôme
75001 PARIS

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales et en application de l'article L. 451-1-2. III4 du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés de la société SIIC de Paris SA, relatifs à la période du 1^{er} janvier 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 consolidés ont été établis sous la responsabilité du conseil d'administration, dans un contexte de marché incertain et de crise économique et financière 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 du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne, la régularité et la sincérité des comptes semestriels consolidés et l'image fidèle qu'ils donnent du patrimoine et de la situation financière à la fin du semestre ainsi que du résultat du semestre écoulé de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

II - VÉRIFICATION SPÉCIFIQUE

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

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 30 juillet 2009,

Les commissaires aux comptes


PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

Patrick FROTIÉE



SEREG

Denis VAN STRIEN



2, RUE DU 4 SEPTEMBRE



CBRE
CB RICHARD ELLIS

CHAPITRE 4.
**SIIC DE PARIS ET
LA BOURSE**

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

74

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

74



8. RUE LAVOISIER

Les actions SIIC de Paris sont cotées sur Euronext Paris (Compartiment B) sous le code ISIN FR0000057937. Le titre SIIC de Paris fait partie de l'indice « IEIF SIIC France » depuis 2004 et a intégré l'indice « IEIF Europe » depuis le 25 mars 2008.

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 a varié au cours du 1^{er} semestre 2009 en raison de l'augmentation de capital clôturée le 30 juin 2009, souscrite à hauteur de 92,53% et portant le nombre d'actions à 2.726.649 compte tenu de la création de 774.236 nouvelles actions.

Au cours du 1^{er} semestre 2009, le nombre total de titres échangés s'est établi à 1.039 titres, contre 2.123 au 1^{er} semestre 2008, pour un volume total de transactions de 199 K€ contre 622 K€

au 1^{er} semestre 2008. Il en résulte un nombre moyen mensuel de titres échangés de 173, pour un volume moyen mensuel de transactions de 33 K€. La capitalisation boursière s'établit à 479.699 K€ au 30 juin 2009.

Le prix moyen des transactions établi sur la base du nombre de titres échangés est de 191,37 € au cours du 1^{er} semestre 2009. Le cours moyen du titre s'est établi à 201,48 € sur ce même semestre.

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

La baisse du cours a été continue depuis le début de l'année avec près de 26% de baisse cumulée :

- Au 02 janvier 2009 : 238,00 € ;
- Au 30 juin 2009 : 175,93 € ;
- Plus bas au cours du 1^{er} semestre 2009 : 170,00 € le 16 juin ;
- Plus haut au cours du 1^{er} semestre 2009 : 238,00 € le 02 janvier.

TABLE 20. VALEURS MINIMUMS ET MAXIMUMS MENSUELLES DU COURS DE BOURSE DE SIIC DE PARIS SUR 18 MOIS

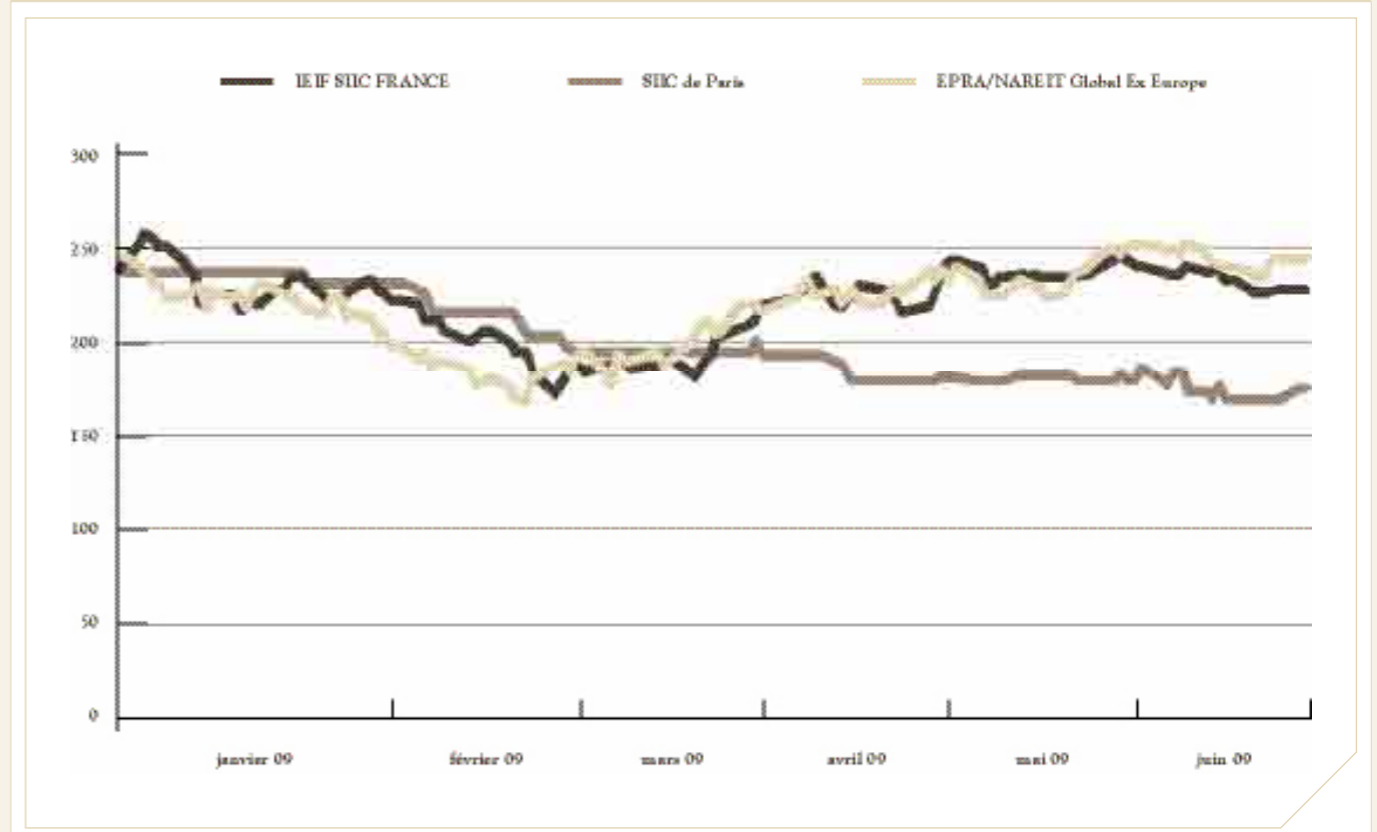
(montant en Euros)

	2008		2009	
	Plus haut	Plus bas	Plus haut	Plus bas
Janvier	304,01	299,00	238,00	232,00
Février	300,00	290,00	232,01	217,00
Mars	300,00	291,00	217,00	196,00
Avril	293,00	290,00	201,00	180,00
Mai	291,80	289,00	184,00	179,99
Juin	289,01	281,00	187,00	170,00
Juillet	284,99	271,30	na	na
Août	271,31	270,60	na	na
Septembre	273,00	268,80	na	na
Octobre	262,00	250,00	na	na
Novembre	262,00	232,00	na	na
Décembre	238,00	232,00	na	na
Année entière	304,01	232,00	238,00	170,00

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%. Néanmoins, la baisse du cours de l'action SIIC de Paris a été plus importante que celle de la plupart des sociétés comparables du secteur et s'établit à 26%, passant de 238,00 € au 02 janvier 2009 à 175,93 € au 30 juin 2009.

TABLE 21. ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE DE SIIC DE PARIS COMPARÉE AUX INDICES SECTORIELLES DU 1^{ER} JANVIER 2009 AU 30 JUIN 2009



siic de PARIS
Groupe REALIA

24, PLACE VENDÔME - 75001 PARIS

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

WWW.SIICDEPARIS.FR