



**siic** de PARIS 8<sup>e</sup>  
Groupe REALIA

\_ Rapport semestriel  
2010

**siic** de PARIS **8<sup>e</sup>**  
Groupe REALIA

TABLES	05
SYNOPSIS	07
CHAPITRE 1 : DÉCLARATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL	09
1.1. DÉNOMINATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE	10
1.2. ATTESTATION DE RESPONSABILITÉ DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL	10
CHAPITRE 2 : RAPPORT D'ACTIVITÉ	13
2.1. PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS SURVENUS AU COURS DU 1 <sup>ER</sup> SEMESTRE 2010 ET LEUR INCIDENCE SUR LES COMPTES SEMESTRIELS	14
_1. Distribution de dividendes	14
_2. Adhésion au Code de gouvernement d'entreprise Middledent pour les valeurs moyennes et petites de décembre 2009	14
_3. Nomination des Commissaires aux comptes titulaires et suppléants et renouvellement du mandat d'un Commissaire aux comptes suppléant	14
2.2. PRINCIPALES ACTIVITÉS AU 1 <sup>ER</sup> SEMESTRE 2010	15
_1. Activité patrimoniale	15
_2. Activité technique	20
_3. Activité de commercialisation	20
_4. Activité locative	20
2.3. DESCRIPTION DES PRINCIPAUX RISQUES ET PRINCIPALES INCERTITUDES POUR LE PROCHAIN SEMESTRE	24
_1. Risques liés à l'activité	24
_2. Faits exceptionnels et litiges	24

2.4. DESCRIPTION DES PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES EN COURS AU 1 <sup>ER</sup> SEMESTRE 2010	25
_1. Convention de compte courant avec la société SIIC de Paris SA	25
_2. Contrat de prestation de services avec la société SIIC de Paris SA	25
_3. Convention de prêt avec la société SIIC de Paris SA	26
2.5. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE	27
2.6. TRÉSORERIE ET CAPITAUX	27
_1. Évolution du bilan actif	27
_2. Évolution du bilan passif	28
_3. ANR, endettement et LTV	28
CHAPITRE 3 : SIIC DE PARIS 8 <sup>ÈME</sup> ET LA BOURSE	31
3.1. PRINCIPAUX CHIFFRES STATISTIQUES DU 1 <sup>ER</sup> SEMESTRE 2010	32
3.2. ÉVOLUTION DES COURS DU 1 <sup>ER</sup> SEMESTRE 2010	32
CHAPITRE 4 : ÉTATS FINANCIERS INDIVIDUELS	35
4.1. BILAN	36
4.2. COMPTE DE RÉSULTAT	38
4.3. RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES, ANNEXES ET NOTES EXPLICATIVES	39
_1. Annexes aux comptes sociaux	39
_2. Notes annexes	49
CHAPITRE 5 : RAPPORT DES CONTRÔLEURS LÉGAUX SUR L'EXAMEN LIMITÉ DES COMPTES PRÉCITÉS	59

**siic** de PARIS  
Groupe REALIA

04



TABLE 1. CHIFFRES CLÉS AU 30 JUIN 2010	07
TABLE 2. PATRIMOINE DE SIIC DE PARIS 8 <sup>ÈME</sup> AU 30 JUIN 2010	15
TABLE 3. ÉVOLUTION DE LA VALEUR DU PATRIMOINE DE SIIC DE PARIS 8 <sup>ÈME</sup> AU 1 <sup>ER</sup> SEMESTRE 2010	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 (EN VALEUR HORS DROITS)	18
TABLE 7. COMPARAISON DES TAUX DE VACANCE SIIC DE PARIS 8 <sup>ÈME</sup> VS. ZONE PARIS CENTRE OUEST	19
TABLE 8. ÉVOLUTION DES LOYERS DE SIIC DE PARIS 8 <sup>ÈME</sup> AU 1 <sup>ER</sup> SEMESTRE 2010	20
TABLE 9. RÉPARTITION SECTORIELLE DES LOCATAIRES DE BUREAUX DE SIIC DE PARIS 8 <sup>ÈME</sup>	21
TABLE 10. ÉCHÉANCIER DE FIN DES BAUX DE SIIC DE PARIS 8 <sup>ÈME</sup>	22
TABLE 11. ÉCHÉANCIER DE LA DATE DE PREMIÈRE ÉCHÉANCE POSSIBLE DES BAUX SIIC DE PARIS 8 <sup>ÈME</sup>	23
TABLE 12. ACTIF NET RÉÉVALUÉ DE RECONSTITUTION DE SIIC DE PARIS 8 <sup>ÈME</sup> AU 30 JUIN 2010	28
TABLE 13. RATIO LTV (LOAN-TO-VALUE) AU 30 JUIN 2010	29
TABLE 14. STATISTIQUES RELATIVES AU COURS DE BOURSE DE SIIC DE PARIS 8 <sup>ÈME</sup>	32
TABLE 15. ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE DE SIIC DE PARIS 8 <sup>ÈME</sup> COMPARÉE AUX INDICES SECTORIELS DU 1 <sup>ER</sup> JANVIER 2010 AU 30 JUIN 2010	33
TABLE 16. BILAN ACTIF AU 30 JUIN 2010	36
TABLE 17. BILAN PASSIF AU 30 JUIN 2010	37
TABLE 18. COMPTE DE RÉSULTAT AU 30 JUIN 2010	38



SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> est une société anonyme dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé Euronext Paris – Compartiment C. Au 30 juin 2010, le capital social de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> est constitué de 10 millions d'actions de 3,00 € de nominal, soit un montant entièrement libéré de 30.000.000 €.

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

En avril 2004, elle a décidé du changement de dénomination sociale de Bail Saint Honoré en SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>. La Société SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> SA est consolidée dans les comptes de SIIC de Paris SA qui établit des comptes consolidés au 30 juin 2010.

Au 30 juin 2010, SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> SA est détenue à 82,00 % par SIIC de Paris SA, elle-même détenue à 84,23 % par REALIA. Compte tenu du dépassement du seuil de détention fixé à 60 % par un ou plusieurs actionnaires agissant de concert, le régime SIIC de SIIC de Paris, et par voie de conséquence de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>, est suspendu pour l'exercice 2010.

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

Au 30 juin 2010, SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> possède un patrimoine d'une surface totale de près de 13.800 m<sup>2</sup> composée de 5 immeubles et 133 parkings. La valeur hors droits du patrimoine de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> s'établit à près de 127,4 M€ au 30 juin 2010, selon les expertises réalisées par CB Richard Ellis. Aucune cession ou acquisition n'a modifié le patrimoine de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2010.

Les loyers ont globalement reculé entre le 31 décembre 2009 et le 30 juin 2010 de (1,57 %) passant de 7.405 K€ à 7.288 K€. L'effet défavorable de l'indexation des loyers intervient pour (263 K€).

L'ANR (Actif Net Réévalué) droits inclus après fiscalité latente au 30 juin 2010 est en hausse de 3,6 % et s'établit à 112.498 K€. Cette hausse est due principalement à la hausse de la valeur du patrimoine.

En conséquence de l'augmentation de l'endettement brut et de la réduction de la trésorerie disponible, la dette nette est en augmentation de 11,7 %. La hausse de la valeur des actifs, au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2010, permet de compenser les éléments décrits ci-avant et le ratio loan-to-value s'établit en valeur droits inclus à 19,7 % au 30 juin 2010 contre 18,0 % au 31 décembre 2009, soit en très légère augmentation.

TABLE 1. CHIFFRES CLÉS AU 30 JUIN 2010

(En milliers d'euros)

	30/06/2010	30/06/2009	31/12/2009	31/12/2008
Loyers nets	3 395	3 528	7 065	7 430
Résultat d'exploitation	2 871	2 419	4 481	4 723
Résultat exceptionnel	-	-	-13	20 763
Résultat net de la période	1 826	2 127	4 546	22 431
Capacité d'autofinancement	1 948	1 482	4 348	2 161
Cash flow total	2 838	2 630	5 512	41 484
Cash flow récurrent	2 859	2 494	5 354	3 918
Besoin en fonds de roulement	5 369	1 622	1 265	984
Valorisation droits inclus	133 937	139 488	131 117	152 302
Dette nette	26 444	20 496	23 664	13 970
ANR de reconstitution ou droit inclus	112 498	119 985	108 614	137 448
ANR de reconstitution ou droits inclus par action	11,25	59,99	10,90	68,72
Ratio Loan-to-Value (droits inclus)	19,74 %	14,69 %	18,05 %	9,17 %





# DÉCLARATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

1.1. DÉNOMINATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE	10
1.2. ATTESTATION DE RESPONSABILITÉ DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL	10

## 1.1. DÉNOMINATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE

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

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

## 1.2. ATTESTATION DE RESPONSABILITÉ DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes complets pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société, et que le rapport semestriel d'activité ci-joint présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Fait à Paris, le 06 octobre 2010.



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







# RAPPORT D'ACTIVITÉ

2.1. PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS SURVENUS AU COURS DU 1 <sup>ER</sup> SEMESTRE 2010 ET LEUR INCIDENCE SUR LES COMPTES SEMESTRIELS	14
_1. DISTRIBUTION DE DIVIDENDES	14
_2. ADHESION AU CODE DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE MIDDLENEXT POUR LES VALEURS MOYENNES ET PETITES DE DÉCEMBRE 2009	14
_3. NOMINATION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES ET SUPPLÉANTS ET RENOUVELLEMENT DU MANDAT D'UN COMMISSAIRE AUX COMPTES SUPPLÉANT	14
2.2. PRINCIPALES ACTIVITÉS DU 1 <sup>ER</sup> SEMESTRE 2010	15
_1. ACTIVITÉ PATRIMONIALE	15
_2. ACTIVITÉ TECHNIQUE	20
_3. ACTIVITÉ DE COMMERCIALISATION	20
_4. ACTIVITÉ LOCATIVE	20
2.3. DESCRIPTION DES PRINCIPAUX RISQUES ET PRINCIPALES INCERTITUDES POUR LE PROCHAIN SEMESTRE	24
_1. RISQUES LIÉS À L'ACTIVITÉ	24
_2. FAITS EXCEPTIONNELS ET LITIGES	24
2.4. DESCRIPTION DES PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRES PARTIES LIÉES EN COURS AU 1 <sup>ER</sup> SEMESTRE 2010	25
_1. CONVENTION DE COMPTE COURANT AVEC LA SOCIÉTÉ SIIC DE PARIS SA	25
_2. CONTRAT DE PRESTATION DE SERVICES AVEC LA SOCIÉTÉ SIIC DE PARIS SA	25
_3. CONVENTION DE PRÊT AVEC LA SOCIÉTÉ SIIC DE PARIS SA	26
2.5. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE	27
2.6. TRÉSORERIE ET CAPITAUX	27
_1. ÉVOLUTION DU BILAN ACTIF	27
_2. ÉVOLUTION DU BILAN PASSIF	28
_3. ANR, ENDETTEMENT ET LTV	28



24, PLACE VENDÔME

## 2.1. PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS SURVENUS AU COURS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2010 ET LEUR INCIDENCE SUR LES COMPTES SEMESTRIELS

14

### \_1. Distribution de dividendes

L'Assemblée Générale des actionnaires de la Société SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> SA du 21 juin 2010 a approuvé la proposition du Conseil d'administration du 19 février 2010 et décidé le versement d'un dividende au titre de l'exercice 2009 de 0,70 € par action, soit 7.000 K€. Il est à noter qu'un acompte sur dividende d'un montant de 0,60 € a été distribué le 18 décembre 2009. Le solde du dividende de 0,10 € a été mis en paiement le 07 juillet 2010.

Dans les comptes au 30 juin 2010, après impact de l'affectation du résultat de l'exercice 2009 et du versement du dividende, le report à nouveau s'élève à 14.011 K€.

### \_2. Adhésion au Code de gouvernement d'entreprise Middlenext pour les valeurs moyennes et petites de décembre 2009

Lors de sa réunion du 12 avril 2010, le Conseil d'administration a décidé d'adhérer au Code de gouvernement d'entreprise Middlenext pour les valeurs moyennes et petites de décembre 2009 et de se référer à ce Code dans le Rapport du Président établi en application de l'article L.225-37 du Code de commerce, à compter de l'exercice en cours.

En effet, les prescriptions du « Code de gouvernement d'entreprise Middlenext pour les valeurs moyennes et petites de décembre 2009 » apparaissent mieux adaptées à la Société, au regard de sa taille et de la structure de son capital, que celles édictées par l'AFEP / MEDEF dans le Code AFEP / MEDEF d'octobre 2003, code auquel SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> a adhéré lors de la réunion du Conseil d'administration du 19 décembre 2008.

### \_3. Nomination des Commissaires aux comptes titulaires et suppléants et renouvellement du mandat d'un Commissaire aux comptes suppléant

Sur proposition du Conseil d'administration, l'Assemblée Générale Mixte du 21 juin 2010 a approuvé, en remplacement du cabinet MAZARS, la nomination du Cabinet SEREG, représenté par Monsieur Denis VAN STRIEN, actuellement Commissaire aux comptes suppléant, Commissaire aux comptes titulaire pour une durée de six ans, soit un mandat prenant fin lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre 2015.

Sur proposition du Conseil d'administration, l'Assemblée Générale Mixte du 21 juin 2010 a approuvé, en remplacement du cabinet SOCAUDIT, la nomination du Cabinet DELOITTE Commissaire aux comptes titulaire, pour une durée de six ans, soit un mandat prenant fin lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre 2015.

Sur proposition du Conseil d'administration, l'Assemblée Générale Mixte du 21 juin 2010 a approuvé, en remplacement du cabinet SEREG, actuellement Commissaire aux comptes suppléant, la nomination de Monsieur Etienne BORIS, actuellement Commissaire aux comptes suppléant de SIIC de Paris, Commissaire aux comptes suppléant pour une durée de six ans, soit un mandat prenant fin lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre 2015.

L'Assemblée Générale Mixte du 21 juin 2010 a également approuvé le renouvellement du mandat du Cabinet TUILLET ET ASSOCIES, représenté par Monsieur Philippe GAUTIER. Ce mandat a été renouvelé pour une durée de six ans, soit un mandat prenant fin lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre 2015.

## 2.2. PRINCIPALES ACTIVITÉS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2010

SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> 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.

### \_1. Activité patrimoniale

Au 30 juin 2010, le patrimoine de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> représente une surface totale de 13.766 m<sup>2</sup> composée de 5 actifs et 133 parkings.

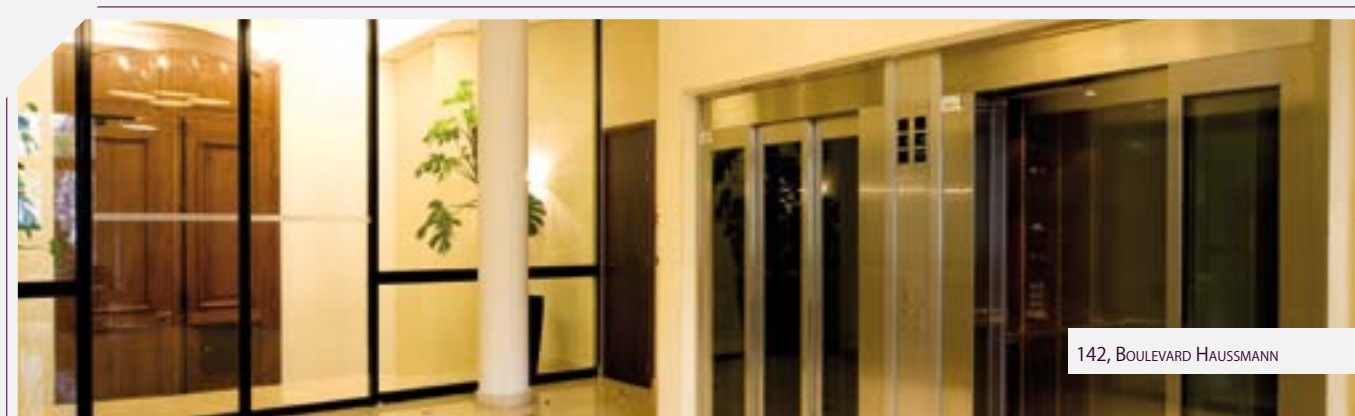
**TABLE 2. PATRIMOINE DE SIIC DE PARIS 8<sup>ÈME</sup> AU 30 JUIN 2010**

Immeuble	Code Postal	Ville	Bureaux (m <sup>2</sup> )	Commerces (m <sup>2</sup> )	Résidentiel (m <sup>2</sup> )	Autres usages (m <sup>2</sup> )	Parkings (unités)	Surface totale (m <sup>2</sup> )
Parkings Haussmann	75008	Paris					70	na
9, avenue Percier	75008	Paris	5.844				8	5.844
12, boulevard Malesherbes	75008	Paris		150		1.850		2.000
39, avenue Pierre 1er de Serbie	75008	Paris	2.408	87			21	2.495
141, boulevard Haussmann	75008	Paris	1.326				6	1.326
142, boulevard Haussmann	75008	Paris	2.101				28	2.101
<b>Total</b>			<b>11.679</b>	<b>237</b>	<b>0</b>	<b>1.850</b>	<b>133</b>	<b>13.766</b>

Au 30 juin 2010, la valeur hors droits du patrimoine de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> s'établit à 127,4 M€ selon les expertises réalisées par CB Richard Ellis. Aucune cession ou acquisition n'a modifié le patrimoine de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2010.

La valorisation (hors droits) au 30 juin 2010, traduit une augmentation de 2,15 % en comparaison de la valorisation au 31 décembre 2009, liée directement à la baisse des taux de capitalisation de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> diminuant de 5,77 % au 31 décembre 2009 à 5,48 % au 30 juin 2010.

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2010, la baisse des taux de capitalisation constatée a été de l'ordre de 45 / 50 points de base sur la zone de Paris Centre Ouest avec des taux de rendement locatif « prime » au 1<sup>er</sup> juillet 2010 de 5,10 % à 6,00 % contre 5,55% à 6,50 % au 1<sup>er</sup> janvier 2010 (Source : CB Richard Ellis - Market View Conjoncture immobilière 2<sup>ème</sup> trimestre 2010 et 4<sup>ème</sup> trimestre 2009).





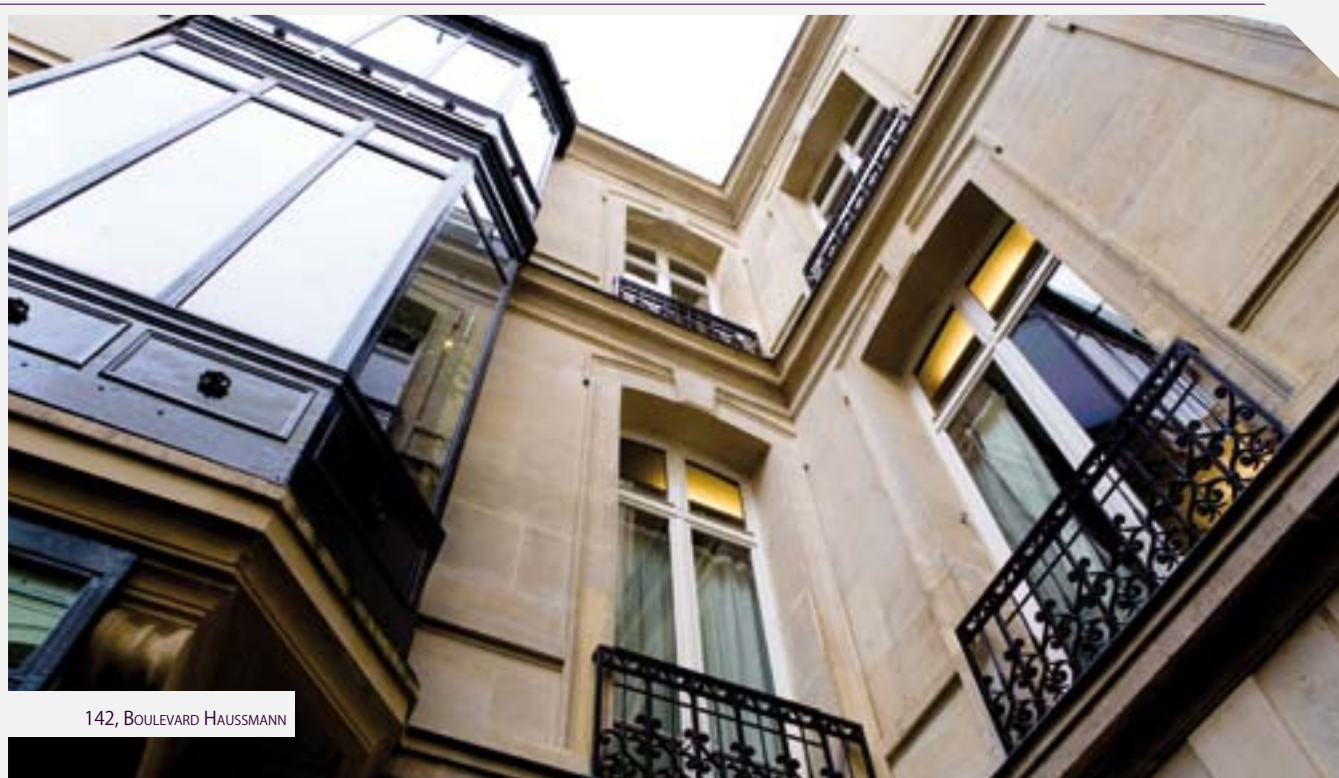
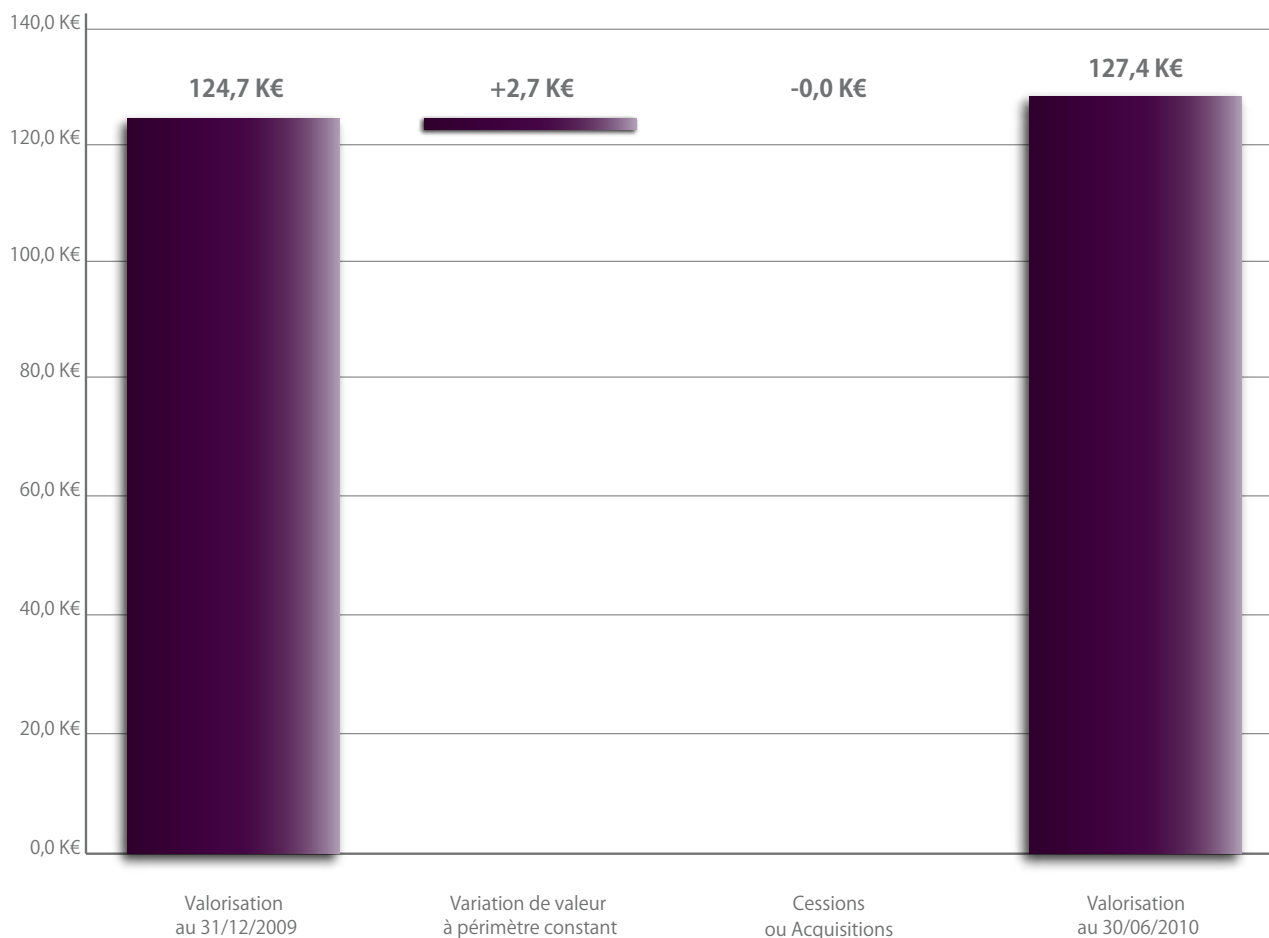
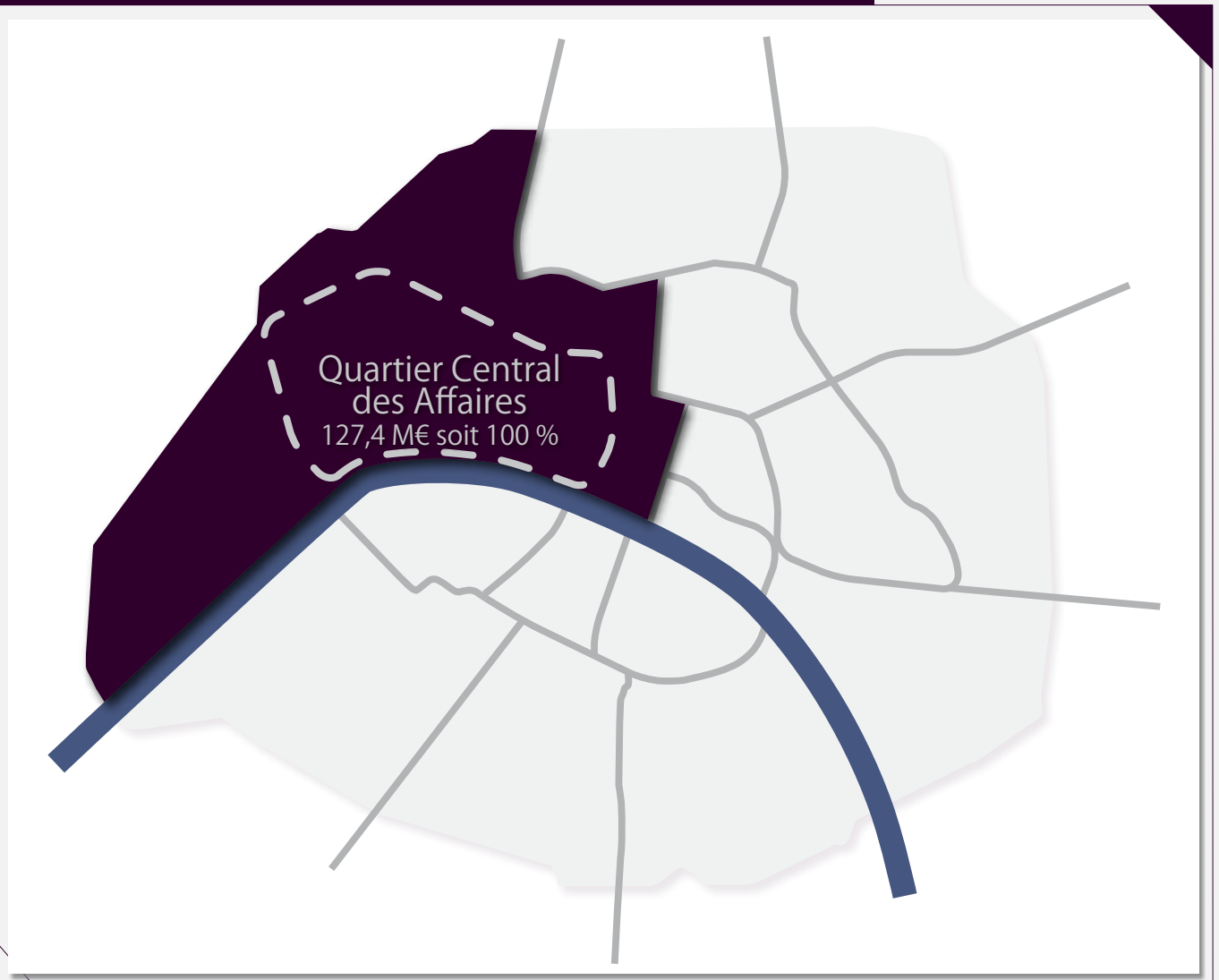
**TABLE 3. ÉVOLUTION DE LA VALEUR DU PATRIMOINE DE SIIC DE PARIS 8<sup>ÈME</sup> AU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2010**



TABLE 4. RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE



Le patrimoine de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> est situé exclusivement à Paris dans le 8<sup>ème</sup> arrondissement au cœur du Quartier Central des Affaires (QCA).



### RÉPARTITION SECTORIELLE

SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> confirme son positionnement en tant que foncière spécialiste des actifs de bureaux qui représentent 84,8 % des surfaces soit 11.679 m<sup>2</sup>, et 92,1 % de la valeur totale du patrimoine. La valeur des parkings, rattachée à celle des bureaux, représente 1,1 % de la valeur totale du patrimoine.

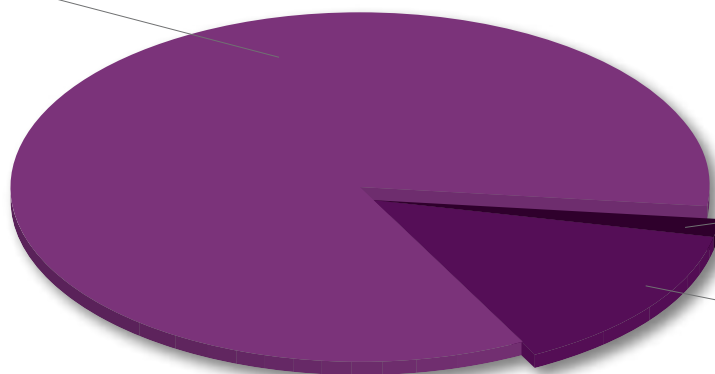
Les surfaces de « Commerces » restent très marginales : 1,7 % des surfaces soit 237 m<sup>2</sup> et 3,0 % de la valeur totale du patrimoine. Elles correspondent exclusivement aux « pieds

d'immeubles » de 2 actifs à usage principal de bureaux, soit 87 m<sup>2</sup> au 39, avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie et 150 m<sup>2</sup> au 12, boulevard Malesherbes.

La surface de 1.850 m<sup>2</sup> de l'immeuble situé au 12, boulevard Malesherbes dans le 8<sup>ème</sup> arrondissement, où se trouve l'hôtel Waldorf, est affectée à la typologie « Autres usages » qui représente 13,4 % des surfaces et 5,0 % de la valeur totale du patrimoine.

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

Bureaux 84,84 %

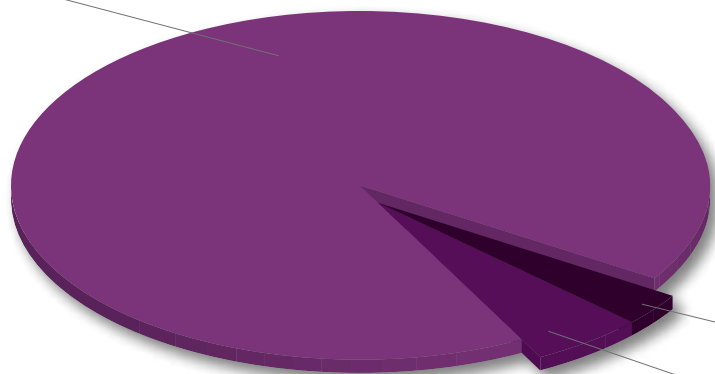


Commerces 1,72 %

Autres usages 13,44 %

**TABLE 6. RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN POURCENTAGE DE LA VALEUR TOTALE PAR TYPOLOGIE D'ACTIF (EN VALEUR HORS DROITS)**

Bureaux 92,07 %



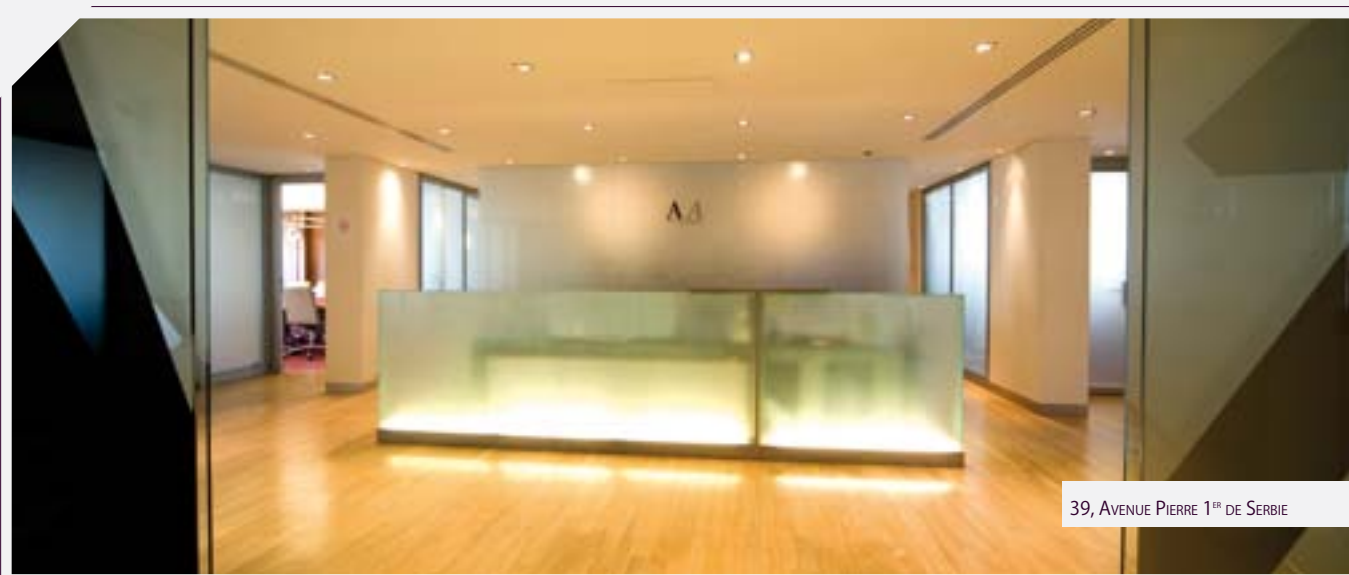
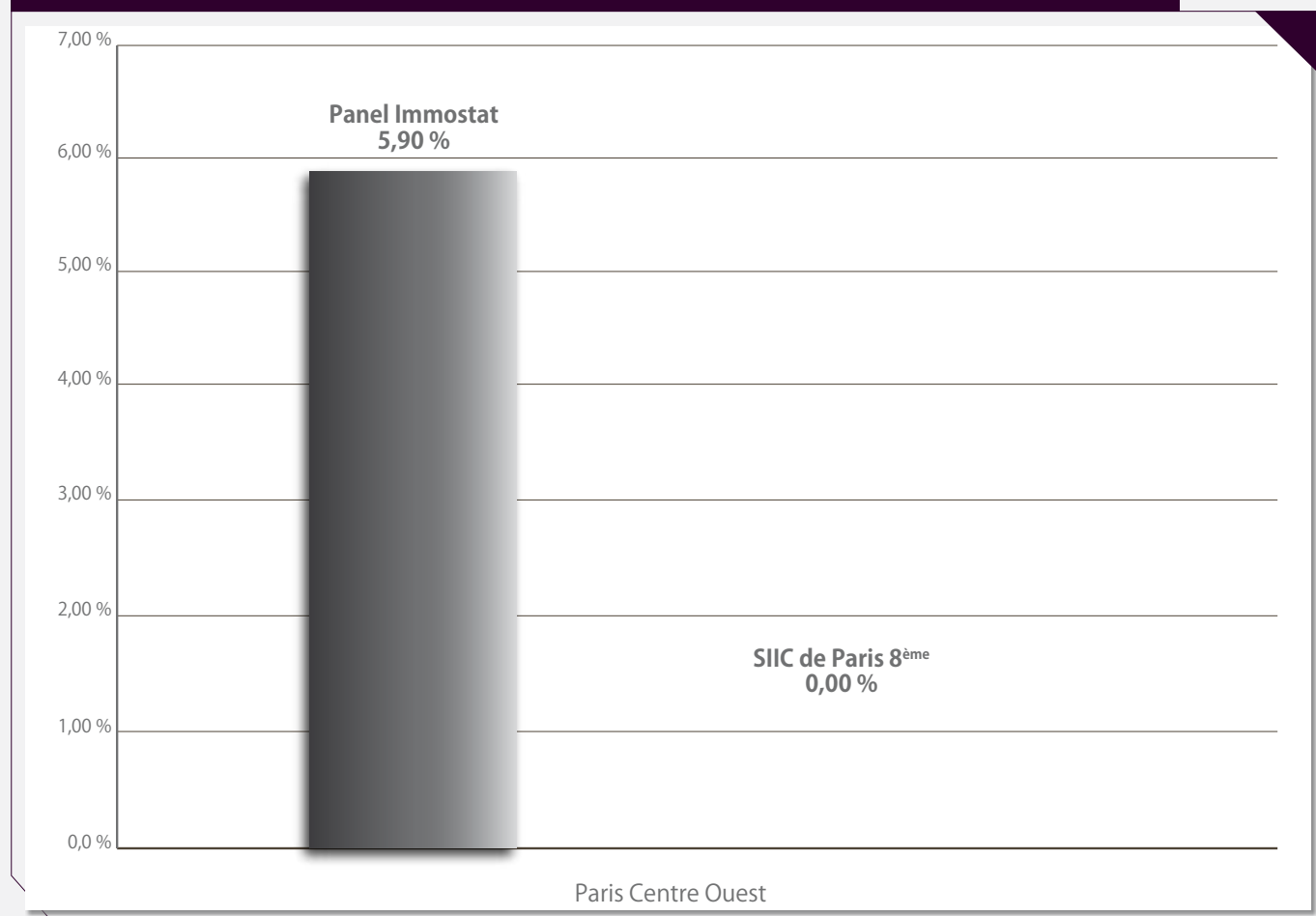
Commerces 2,97 %

Autres usages 4,96 %

## TAUX DE VACANCE

Au 30 juin 2010, le taux de vacance (en % de la surface totale hors vacance technique) s'établit à 0,00 % contre 2,14 % au 31 décembre 2009. Comparée au 31 décembre 2009, la vacance a diminué de 295 m<sup>2</sup> suite à la commercialisation de l'unique surface vacante constituée du 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble situé 39, avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie. Le taux de vacance technique est nul sur le portefeuille de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>. Au 30 juin 2010, le taux de vacance financière s'établit ainsi à 0,00 % contre 2,37 % au 31 décembre 2009.

**TABLE 7. COMPARAISON DES TAUX DE VACANCE SIIC DE PARIS 8<sup>ÈME</sup> VS. ZONE PARIS CENTRE OUEST (SOURCE : CB RICHARD ELLIS ET PANEL IMMOSTAT AU 1<sup>ER</sup> JUILLET 2010)**



## \_2. Activité technique

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2010, SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> a effectué quelques travaux d'aménagements complémentaires dans les immeubles situés 39 avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie et 142 boulevard Haussmann pour un montant total de 98 K€.

## \_3. Activité de commercialisation

Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2010, SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> a commercialisé 295 m<sup>2</sup> de surface vacante de l'immeuble situé au 39, avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie. Le 05 mars 2010, un bail de 9 ans dont 6 ans fermes a été signé par une société de conseil pour un loyer annuel de 146,9 K€ soit environ 500 € / m<sup>2</sup>, conformément aux attentes du Groupe.

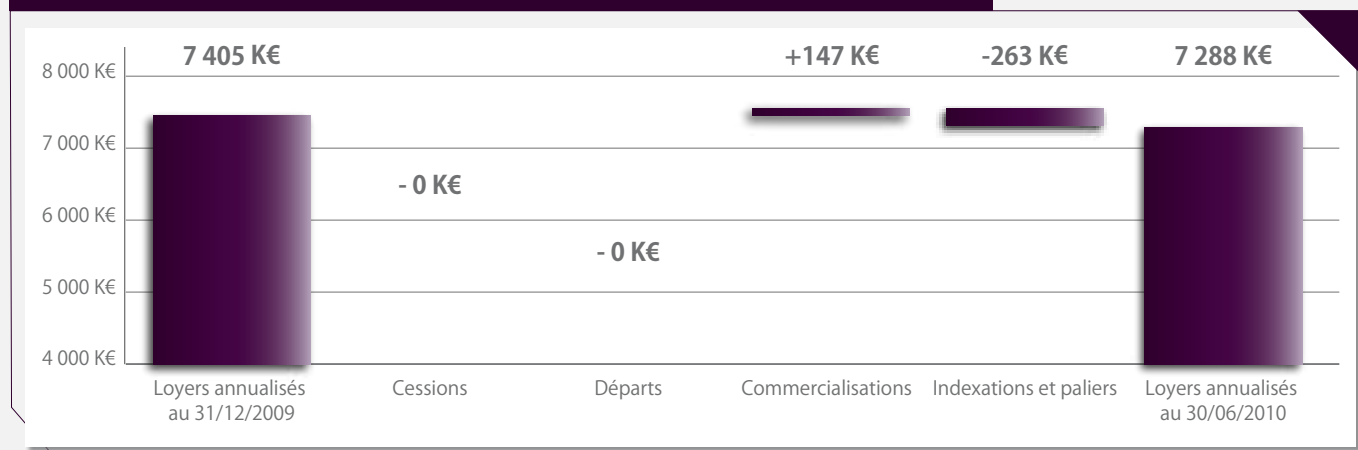
## \_4. Activité locative

### EVOLUTION DES LOYERS (BASE ANNUELLE)

Les loyers ont globalement reculé entre le 31 décembre 2009 et le 30 juin 2010 de (1,57 %) passant de 7.405 K€ à 7.288 K€. L'effet défavorable de l'indexation des loyers intervient pour (263 K€) compensé partiellement par 147 K€ liés à la commercialisation du 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble situé 39 avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie.

Les éléments de réduction des loyers sont liés à l'indexation négative de l'ICC, passé de 1.523 au 4<sup>ème</sup> trimestre 2008 à 1.507 au 4<sup>ème</sup> trimestre 2009, soit une baisse de (1,1 %).

**TABLE 8. ÉVOLUTION DES LOYERS DE SIIC DE PARIS 8<sup>ÈME</sup> AU COURS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2010**





9, AVENUE PERCIER

### VALEURS LOCATIVES

Au 30 juin 2010, les valeurs locatives du patrimoine de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> se maintiennent à des niveaux supérieurs à ceux constatés par CBRE - Panel Immostat pour la zone « Paris Centre Ouest », où se concentre le patrimoine :- pour les bureaux neufs ou restructurés ; les immeubles détenus par SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> affichent une valeur locative de marché supérieure de 10,5 % à la valeur moyenne, pour les surfaces de seconde main : les immeubles détenus par SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> affichent une valeur locative de marché supérieure de 40,8 % à la valeur moyenne.

Les valeurs locatives moyennes des immeubles de bureau du patrimoine s'établissent à 556 € par m<sup>2</sup> contre 503 € par m<sup>2</sup> en moyenne pour les bureaux neufs ou restructurés et 395 € par m<sup>2</sup> en moyenne pour les bureaux de seconde main.

### RÉPARTITION DES LOCATAIRES

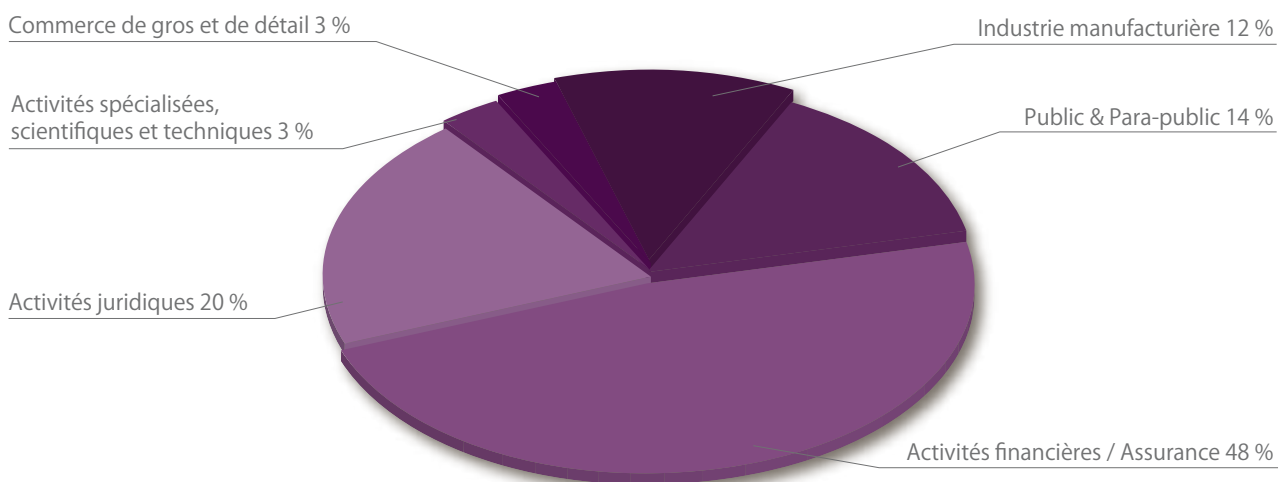
Au 30 juin 2010, le patrimoine de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> est occupé par un total de 27 locataires dont 20 locataires de surfaces de bureaux, 2 locataires de surfaces de commerces, 4 locataires de parkings et l'hôtel Waldorf.

Au 30 juin 2010, le premier locataire de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> représente 13,5 % des loyers annuels de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>. Il est également précisé que les 5 premiers locataires représentent 58,2 % des loyers annuels et les 10 premiers locataires représentent 76,9 % des loyers annuels de la Société.

La répartition sectorielle des locataires est représentée ci-après en pourcentage des loyers considérant tous les locataires, hormis :

- \_Les locataires exclusifs de parkings qui représentent 1,6 % du total des loyers ;
- \_Les locataires de surfaces de commerce qui représentent 2,1 % du total des loyers ;
- \_Le locataire de la surface d'hôtel qui représente 3,5 % du total des loyers.

**TABLE 9. RÉPARTITION SECTORIELLE DES LOCATAIRES DE BUREAUX DE SIIC DE PARIS 8<sup>ÈME</sup>**



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



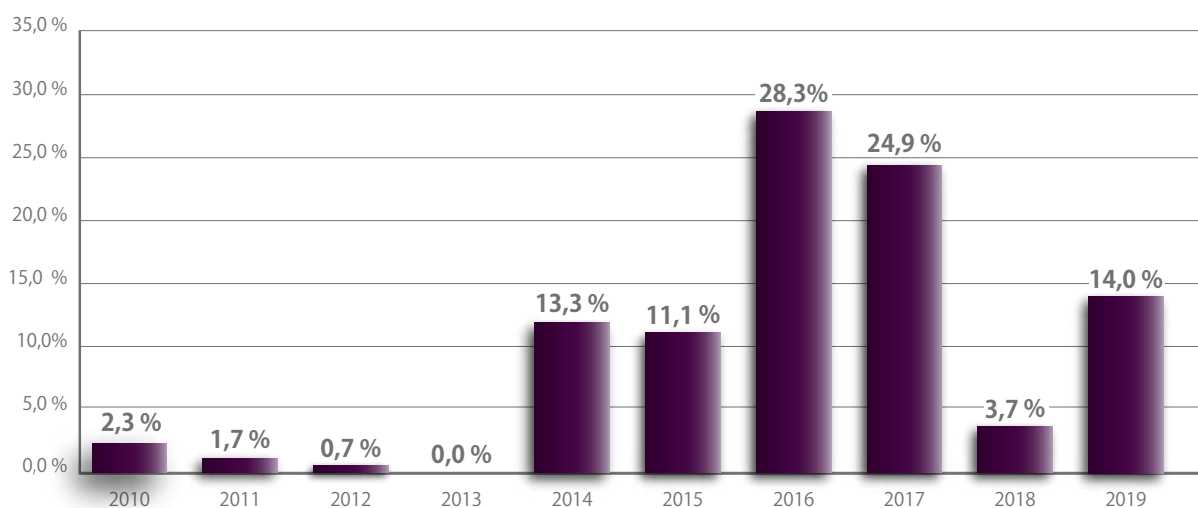
12, BOULEVARD MALESHERBES

### DURÉE DES BAUX

L'étude des baux du portefeuille de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> fait ressortir une maturité moyenne des baux de 6,2 années. La Société peut, de ce fait, pour les exercices à venir, anticiper une certaine stabilité de ses revenus.

L'échéancier des dates de fin de baux ci-dessous fait apparaître que 95 % des revenus locatifs de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> sont anticipés au-delà de l'année 2013.

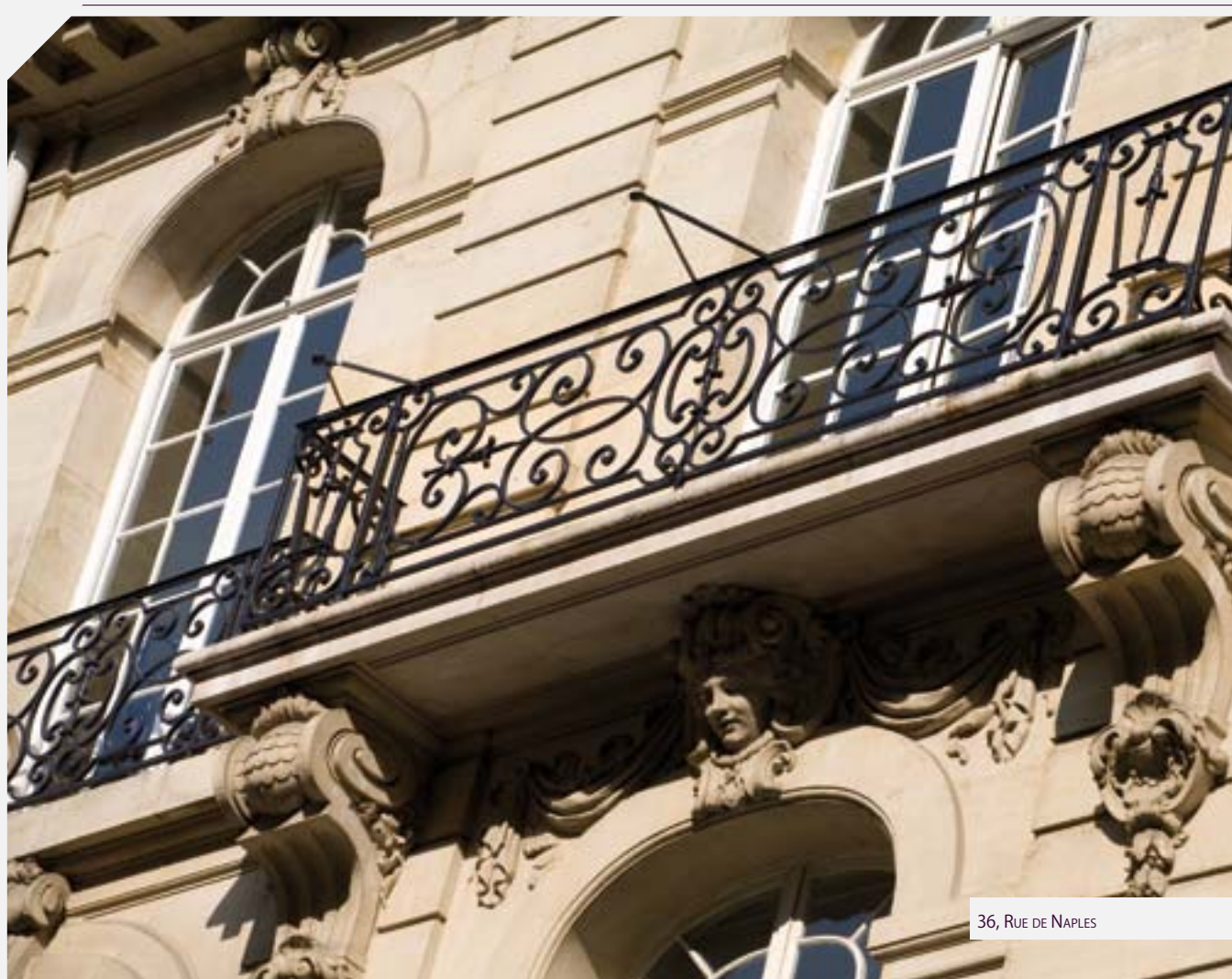
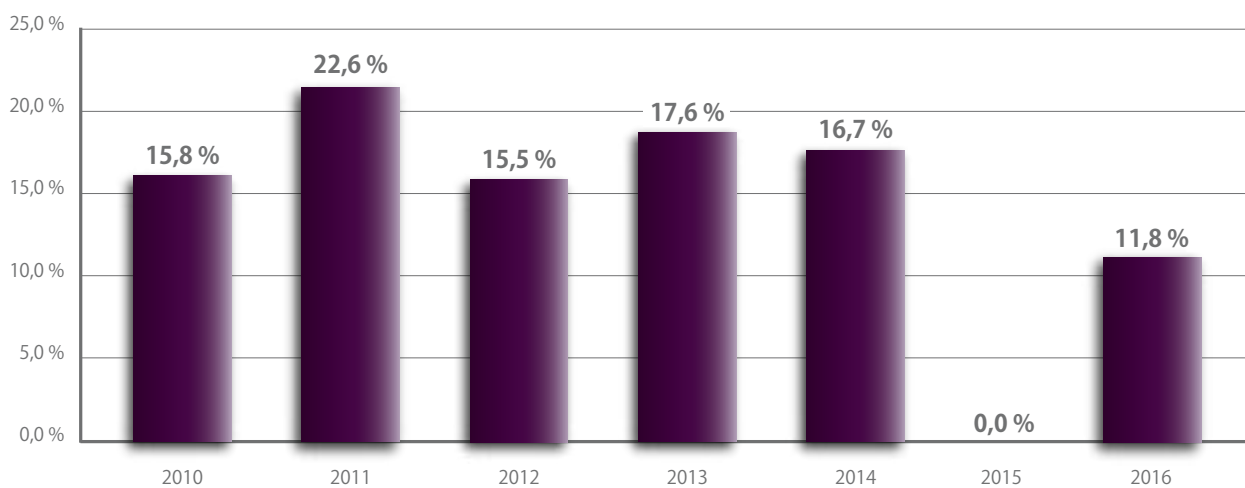
**TABLE 10. ÉCHÉANCIER DE FIN DES BAUX DE SIIC DE PARIS 8<sup>ÈME</sup>**



## 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 2,5 années et une prévision de revenus équivalente à plus de 46 % des loyers au-delà de 2012.

**TABLE 11. ÉCHÉANCIER DE LA DATE DE PREMIÈRE ÉCHÉANCE POSSIBLE DES BAUX SIIC DE PARIS 8<sup>ÈME</sup>**





## 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 le 20 avril 2010 auprès de l'Autorité des marchés financiers sous le numéro D.10-0292.

SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> n'anticipe pas d'évolution défavorable significative de ses risques pour le prochain semestre. Par ailleurs, une évolution favorable a été constatée pour ce qui concerne les risques liés à l'activité et les faits exceptionnels et litiges.

La partie « C. Régime SIIC » des annexes aux comptes semestriels, détaille les risques liés à la suspension temporaire ou définitive du régime SIIC. A ce jour, REALIA PATRIMONIO SLU a informé SIIC de Paris de sa volonté d'abaisser sa participation à son capital afin de permettre à SIIC de Paris, et par conséquent à SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>, de bénéficier, de nouveau, du régime d'exonération SIIC à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011.

### \_1. Risques liés à l'activité

Suite à la dégradation générale de l'économie au cours des exercices 2008 et 2009, SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> avait constaté une légère hausse des délais de paiement auprès de ses clients. Néanmoins cette tendance s'est améliorée au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2010. Elle estime ainsi que le risque d'impayés reste non significatif pour le second semestre, car il est dispersé sur des clients peu nombreux et ne représentant pas un pourcentage des loyers totaux importants. SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> continue de veiller au respect des délais de paiement et assure une relation étroite auprès de ses clients pour le suivi de leur paiement.

De plus, les conditions générales de l'économie ont impacté défavorablement, par le passé, la valorisation des biens immobiliers des foncières. Néanmoins, cette tendance a commencé à s'inverser et la valorisation du portefeuille d'actifs de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> a ainsi connu une légère hausse de 2,15 % entre le 31 décembre 2009 et le 30 juin 2010.

En conséquence, SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> n'envisage pas de baisse de la valeur de son patrimoine pour le second semestre. En effet, les experts immobiliers, qui évaluent le patrimoine immobilier de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>, ont retenu des taux de capitalisation conformes à ceux utilisés par le marché, pour leur évaluation du patrimoine au premier semestre.

### \_2. Faits exceptionnels et litiges

Aucun nouveau fait exceptionnel ou litige n'a été constaté par SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2010.

Concernant les litiges signalés dans le Document de Référence 2009, le principal litige a été réglé à l'avantage de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>. Le locataire occupant une surface de 886 m<sup>2</sup> du 142, boulevard Haussmann a assigné la Société en nullité de bail au motif qu'il subsiste au rez-de-chaussée une surface d'habitation de 28 m<sup>2</sup>. La surface dont il est question est l'ancienne loge de gardien, dont la destination n'avait pas été modifiée. La Société a effectué toute diligence auprès de la Mairie de Paris en vue de régulariser définitivement cette situation et procéder à un échange de commercialité qui devrait aboutir au cours du troisième trimestre 2010.

Ainsi, le motif sur lequel repose l'assignation en nullité du bail ne serait plus fondé. Au 30 juin 2010, il n'existe plus aucun retard de paiement concernant ce locataire.

Le litige concernant le locataire de la surface à usage d'hôtel du 12, boulevard Malesherbes, le jugement de l'audience du 19 mars 2010 a été rendu le 07 mai 2010 en fixant un prix de loyer proche de celui proposé par l'expert. Le locataire a ainsi été condamné à ce nouveau niveau de loyer jusqu'au terme de son bail et à un rappel sur les loyers précédents pour la période courant du 1<sup>er</sup> mars 2006 au 30 juin 2010. SIIC de Paris a accepté ce jugement.

En ce qui concerne le dernier litige en cours, soit celui avec le second locataire du 142, boulevard Haussmann, il n'y a eu aucune évolution significative puisque les résultats relatifs aux relevés des températures d'été sont prévus pour le mois de septembre.





12, BOULEVARD MALESHERBES

## 2.4. DESCRIPTION DES PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES EN COURS AU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2010

### 1. Convention de compte courant avec la société SIIC de Paris SA

#### PERSONNES CONCERNÉES

Monsieur Ignacio Bayon Mariné Président-Directeur Général de SIIC de Paris et de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>, Messieurs Augustin Gonzales Sanchez et Jaime Llorens Coello, SIIC de Paris représentée par Monsieur Jorge Sanz Marcelo, REALIA BUSINESS représentée par Monsieur Iñigo Aldaz Barrera.

#### NATURE ET OBJET

En date du 23 juillet 2007, le Conseil d'administration a autorisé la convention de compte courant d'associé entre SIIC de Paris et SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>. 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).

Au 30 juin 2010, SIIC de Paris possède une position débitrice en compte courant de 164 K€ favorable à SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> à comparer à une position débitrice de 984 K€ au 31 décembre 2009. Le compte courant valable entre SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> et SIIC de Paris a généré 148 € de produits financiers au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2010 à comparer à 1.753 € de produits financiers au cours de l'exercice 2009.

### 2. Contrat de prestation de services avec la société SIIC de Paris SA

#### PERSONNES CONCERNÉES

Monsieur Ignacio Bayon Mariné Président-Directeur Général de SIIC de Paris et de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>, Messieurs Augustin Gonzales Sanchez et Jaime Llorens Coello, SIIC de Paris représentée par Monsieur Jorge Sanz Marcelo, REALIA BUSINESS représentée par Monsieur Iñigo Aldaz Barrera.

#### NATURE ET OBJET

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



36, RUE DE NAPLES

## 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<sup>ème</sup>, cette méthode de calcul a été déterminée par un cabinet extérieur. Elle a entraîné pour SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> une charge de 533 K€ pour l'exercice 2008, 533 K€ pour l'exercice 2009 et 266,5 K€ pour le 1<sup>er</sup> semestre 2010. Cette somme identique sur les exercices 2007, 2008 et 2009 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.

## \_3. Convention de prêt avec la société SIIC de Paris SA

### PERSONNES CONCERNÉES

Monsieur Ignacio Bayon Mariné Président-Directeur Général de SIIC de Paris et de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>, Messieurs Augustin Gonzales Sanchez et Jaime Llorens Coello, SIIC de Paris représentée par Monsieur Jorge Sanz Marcelo, REALIA BUSINESS représentée par Monsieur Iñigo Aldaz Barrera.

### NATURE ET OBJET

En date du 21 juin 2010, le Conseil d'administration a autorisé la convention de prêt entre SIIC de Paris et SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>, ayant pris effet le 25 juin 2010.

### MODALITÉS

Cette convention prévoit que SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> consent à SIIC de Paris un prêt de 7.000 K€. En effet, SIIC de Paris doit faire face à un besoin ponctuel de trésorerie destiné à financer différents investissements à effectuer sur une partie de son patrimoine. Le prêt sera remboursé au plus tard un an à compter de la date du versement des fonds. Le prêt porte intérêt, pour la durée de la convention au taux de Euribor 3 mois auquel s'ajoute une marge de 2,25 %. Les intérêts sont calculés par échéance trimestrielle. La convention de prêt valable entre SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> et SIIC de Paris a généré 0 € de produits financiers au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2010.

## 2.5. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE

Le chiffre d'affaires, constitué exclusivement des loyers nets et des charges refacturées, s'établit à 3.907 K€ pour le 1<sup>er</sup> semestre 2010. Il est à comparer au chiffre d'affaires de 3.970 K€, constaté au 1<sup>er</sup> semestre 2009. La contraction de (1,6 %) du chiffre d'affaires, entre ces deux périodes, résulte principalement de l'indexation négative intervenue au 1<sup>er</sup> janvier 2010.

La hausse de 19,6 % des charges générales d'exploitation s'explique essentiellement par l'augmentation des charges sur créances douteuses conséquentes des effets négatifs de la crise économique sur les entreprises. Celles-ci augmentent de 438 K€ passant de 53 K€ à 491 K€.

Le coefficient d'exploitation (résultat d'exploitation / produits d'exploitation) ressort à 60 % pour le 1<sup>er</sup> semestre 2010, un

coefficient stable en comparaison de celui de 60 % constaté pour le 1<sup>er</sup> semestre 2009.

Le résultat financier s'établit à (144 K€) au 30 juin 2010 contre (292 K€) au 30 juin 2009. Malgré la baisse des produits financiers, le résultat financier s'améliore du fait de la diminution de la charge financière résultant de la forte baisse des taux d'intérêts sur la période et du remboursement définitif, le 30 juin 2009, de l'emprunt LCF / Natixis contracté en janvier 2000. Il est précisé que l'endettement de la Société est intégralement contracté à taux variable.

Contrairement au 1<sup>er</sup> semestre 2009, pour lequel aucune charge d'impôt n'avait été comptabilisée, une charge d'impôt de (901 K€) a été constatée pour le 1<sup>er</sup> semestre 2010.

Le résultat net s'établit à 1.826 K€ au 30 juin 2010 à comparer au résultat net de 2.126 K€ du 30 juin 2009, soit une inflexion de (14,1 %).

## 2.6. TRÉSORERIE ET CAPITAUX

### \_1. Évolution du bilan actif

Au 30 juin 2010, les créances d'exploitation sont en forte augmentation, soit +117 %, en raison notamment du prêt de 7 M€ accordé à SIIC de Paris. Le prêt de 7 M€ est décrit au paragraphe A – 2 et la Note 5 des annexes aux comptes sociaux détaille l'évolution des « autres créances ».

Du fait de l'échéance, en avril 2010, de deux certificats de dépôt de 1.203 K€ contractés en octobre 2009, le poste « Valeurs mobilières de placement - Actions propres » est passé de 1.764 K€ à 622 K€ entre le 31 décembre 2009 et le 30 juin 2010.

La société détient, au 30 juin 2010, 65.033 actions acquises pour 622 K€. Elles sont comptabilisées en VMP au prix moyen d'acquisition de 9,57 € par action. Leur valeur boursière à la même date, s'élève à 709 K€, le cours de clôture au 30 juin 2010 étant de 10,90 € par action. Au cours du premier semestre 2010, la société a procédé à l'achat de 6.376 titres pour un montant total de 70.178,06 € et à la vente de 1.830 de ces mêmes titres pour un montant total de 19.756,02 €. Les plus-values constatées dans les comptes sur les cessions de titres auto-détenus s'élèvent à 11 K€ à la fin du semestre.



## 2. Évolution du bilan passif

L'endettement de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> au 30 juin 2010 est composé de 4 prêts long terme consentis par EuroHypo et garantis, pour 3 d'entre eux, par des suretés réelles, ainsi qu'un découvert bancaire d'un encours potentiel de 20 M€ contracté auprès de la Banque Palatine.

Il est à noter que la Société a remboursé sur la période 337 K€ à Europhypo au titre des amortissements contractuels trimestriels. L'encours de la ligne de découvert consentie par la Banque Palatine est passé de 4.152 K€ au 31 décembre 2009 à 6.027 K€ au 30 juin 2010, expliquant l'augmentation du poste « Emprunts auprès des établissements de crédit » qui passe de 25.122 K€ au 31 décembre 2009 à 26.659 K€ au 30 juin 2010.

## 3. ANR, endettement et LTV

L'ANR (Actif Net Réévalué) de reconstitution droits inclus au 30 juin 2010 est en hausse de 3,6 % et s'établit à 112.498 K€. Cette hausse est due principalement à :

\_la hausse de la valeur du patrimoine, soit 2,2 % de hausse en considérant les valeurs droits inclus au 30 juin 2010 et au 31 décembre 2009, qui génère une plus-value après impôt plus importante, soit une hausse de 5,3 % de la plus value potentielle sur le patrimoine après impôts entre le 31 décembre 2009 et le 30 juin 2010.

\_la distribution de 1.000 K€ de dividendes après la clôture au 30 juin 2010 et d'un acompte sur dividende de 6.000 K€ le 18 décembre 2009, avant la clôture au 31 décembre 2009.

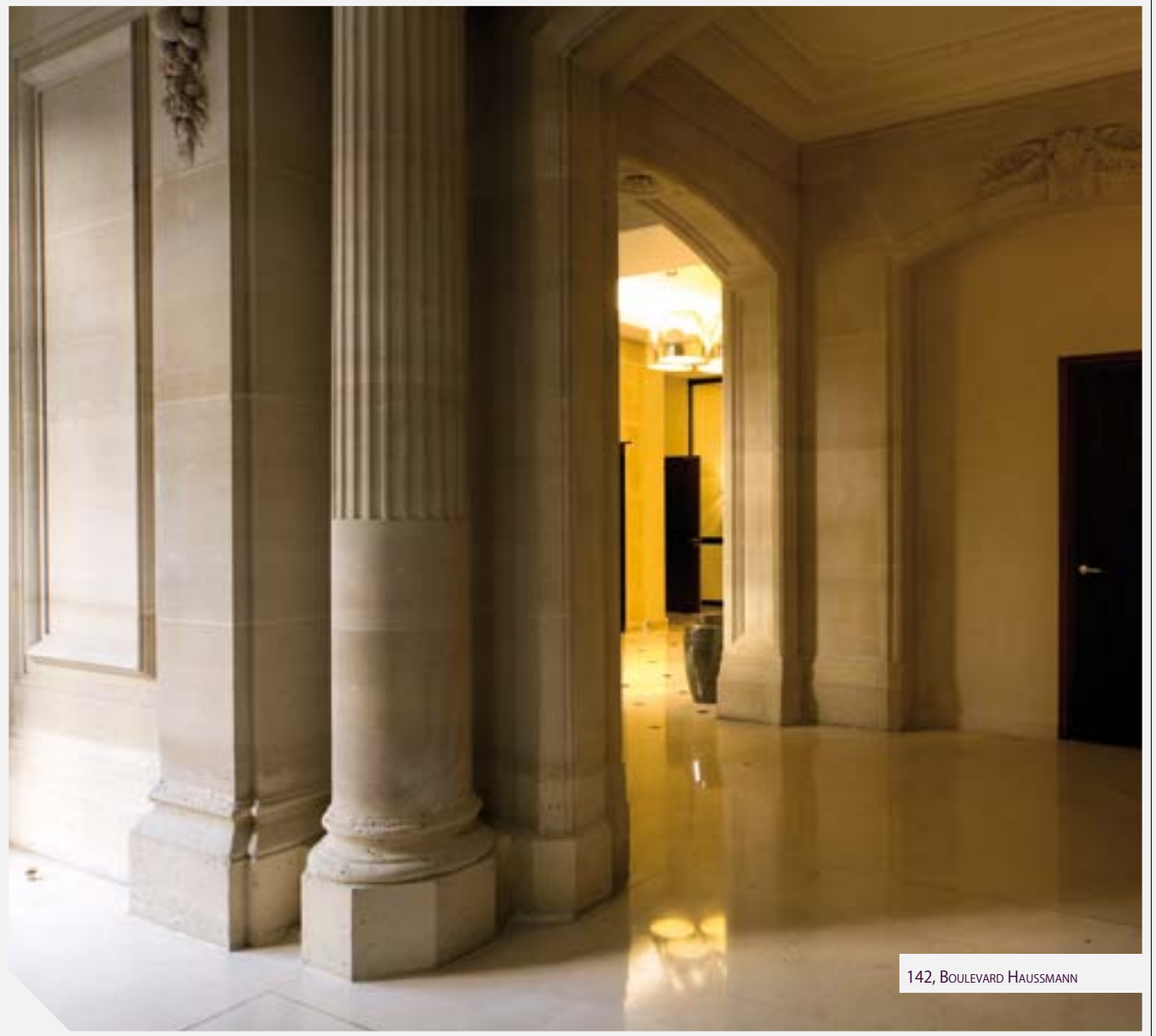
L'ANR droits inclus après fiscalité latente s'élève au 30 juin 2010 à 11,25 € par action contre 10,86 € au 31 décembre 2009. Rappelons que la cours de clôture de l'action s'établit à 10,90 € au 30 juin 2010, il en résulte une décote sur la valeur de l'action de l'ordre de (3,1 %).

**TABLE 12. ACTIF NET RÉÉVALUÉ DE RECONSTITUTION DE SIIC DE PARIS 8<sup>ÈME</sup> AU 30 JUIN 2010**

	30/06/2010 (en K€)	31/12/2009 (en K€)
<b>Capitaux Propres</b>	<b>49 327</b>	<b>48 495</b>
Dont Capital Social	30 000	30 000
Dont Réserves	17 501	13 949
Dont Résultat de la période	1 826	4 546
<b>Plus value après IS sur patrimoine</b>	<b>62 696</b>	<b>59 517</b>
Dont Valeur de reconstitution droits inclus	133 937	131 117
Dont Valeur Nette Comptable	-71 241	-71 600
<b>Titres</b>	<b>475</b>	<b>601</b>
Dont Actions Propres	592	720
Dont Fiscalité Latente sur Titres	-117	-119
<b>Actif net réévalué droits inclus</b>	<b>112 498</b>	<b>108 613</b>
Nombre de titres	10 000 000	10 000 000
<b>Actif net réévalué droits inclus (€ par action)</b>	<b>11,25</b>	<b>10,86</b>



141, BOULEVARD HAUSSMANN



142, BOULEVARD HAUSSMANN

L'endettement brut de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> a augmenté de 6,12 % suite à l'augmentation de l'encours de la ligne de découvert consentie par la Banque Palatine, passé de 4.152 K€ au 31 décembre 2009 à 6.027 K€ au 30 juin 2010. Le montant de la trésorerie disponible est réduit de 1.457 K€ au 31 décembre 2009 à 215 K€ au 30 juin 2010. La dette nette est, en conséquence,

en augmentation de 11,7 %.

La hausse de la valeur des actifs, au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2010, permet de compenser les éléments décrits ci-avant et le ratio loan-to-value s'établit en valeur droits inclus à 19,7 % au 30 juin 2010 contre 18,0 % au 31 décembre 2009, soit en très légère augmentation.

**TABLE 13. RATIO LTV (LOAN-TO-VALUE) AU 30 JUIN 2010**

	30/06/2010 (en K€)	31/12/2009 (en K€)	Variations (en K€)
Autres prêts long terme	20 632	20 969	-337
Autres crédits	6 027	4 152	1 875
<b>Total Dette brute</b>	<b>26 659</b>	<b>25 121</b>	<b>1 538</b>
Trésorerie	215	1 457	-1 242
<b>Dette nette</b>	<b>26 444</b>	<b>23 664</b>	<b>2 780</b>
Valorisation Droit Inclus des Actifs	133 937	131 117	2 870
<b>Ratio loan-To-Value (Droits Inclus)</b>	<b>19,74 %</b>	<b>18,05 %</b>	<b>170 pb</b>
Valorisation Hors droit des Actifs	127 374	124 689	2 685
<b>Ratio Loan-To-Value (Hors Droit)</b>	<b>20,76 %</b>	<b>18,98 %</b>	<b>178 pb</b>



# SIIC DE PARIS 8<sup>ÈME</sup> ET LA BOURSE

3.1. PRINCIPAUX CHIFFRES STATISTIQUES DU 1 <sup>ER</sup> SEMESTRE 2010	32
3.2. ÉVOLUTION DES COURS DU 1 <sup>ER</sup> SEMESTRE 2010	32



Les actions SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> sont cotées sur Euronext Paris – (Compartiment C) sous le code ISIN FR0000077844. Le titre SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> fait partie de l'indice « IEIF SIIC France ».

## 3.1. PRINCIPAUX CHIFFRES STATISTIQUES DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2010

Le nombre total d'actions composant le capital social de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> n'a pas varié au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2010 et s'établit à 10.000.000 de titres.

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2010, le nombre total de titres échangés s'est établi à 9.832, contre 21.910 au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2009, pour un volume total de transactions de 109 K€ contre 220 K€ au 1<sup>er</sup> semestre 2009. Il en résulte un nombre moyen mensuel de titres échangés de 819, pour un volume moyen mensuel de transactions de 9 K€. La capitalisation boursière s'établit à 108.300 K€ au 30 juin 2010.

Le prix moyen des transactions établi sur la base du nombre de titres échangés est de 11,10 € au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2010. Le cours moyen du titre s'est établi à 11,63 € au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2010.

## 3.2. ÉVOLUTION DES COURS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2010

Le cours a fléchi au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2010 avec un peu plus de 8 % de baisse :

- \_ Au 04 janvier 2010 : 11,90 € ;
- \_ Au 30 juin 2010 : 10,90 € ;
- \_ Plus bas au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2010 : 9,76 € le 14 mai ;
- \_ Plus haut au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2010 : 12,70 € le 03 février.

**TABLE 14. STATISTIQUES RELATIVES AU COURS DE BOURSE  
DE SIIC DE PARIS 8<sup>ÈME</sup> (Y COMPRIS INTRADAY)**

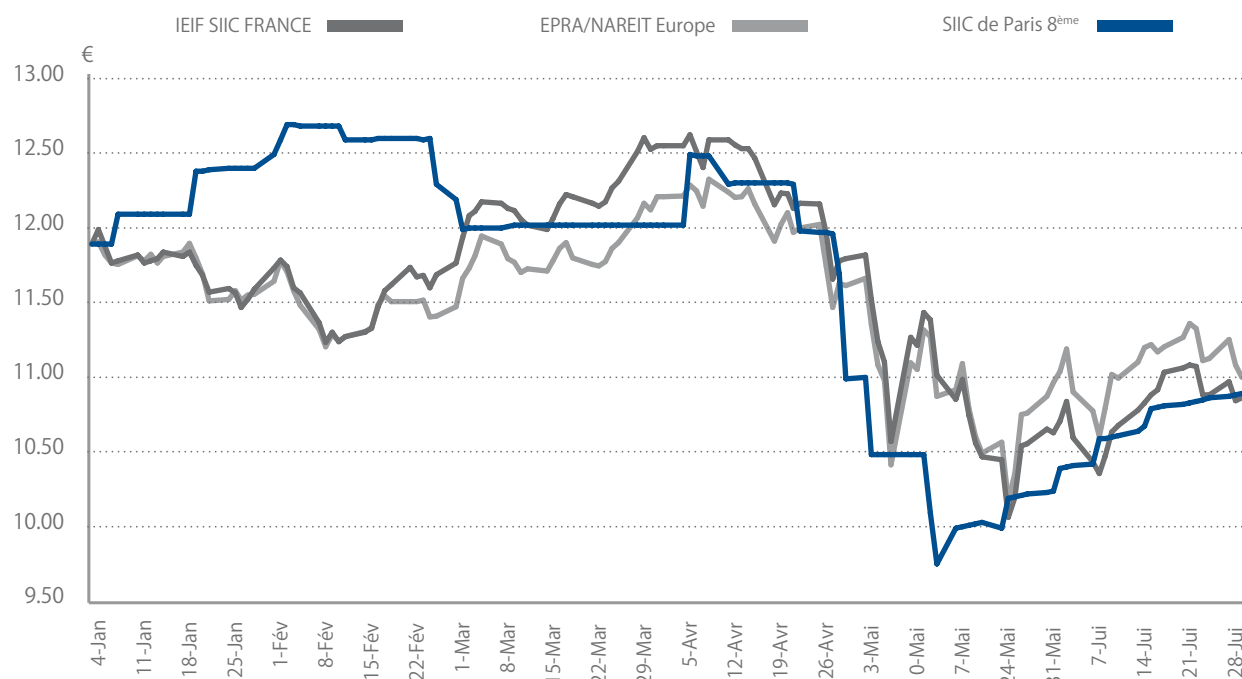
	2010			2009		
	Max.	Min.	Volume	Max.	Min.	Volume
Janvier	12,41	11,90	644	10,08	9,60	3 345
Février	12,70	12,30	1 717	10,20	10,04	105
Mars	12,30	12,00	353	10,20	10,00	415
Avril	12,50	11,00	1 841	10,18	9,80	12 480
Mai	11,01	9,76	4 252	10,40	10,00	5 235
Juin	10,90	10,25	1 025	10,00	10,00	330
<b>Total 1<sup>er</sup> semestre</b>	<b>12,70</b>	<b>9,76</b>	<b>9 832</b>	<b>10,40</b>	<b>9,60</b>	<b>21 910</b>

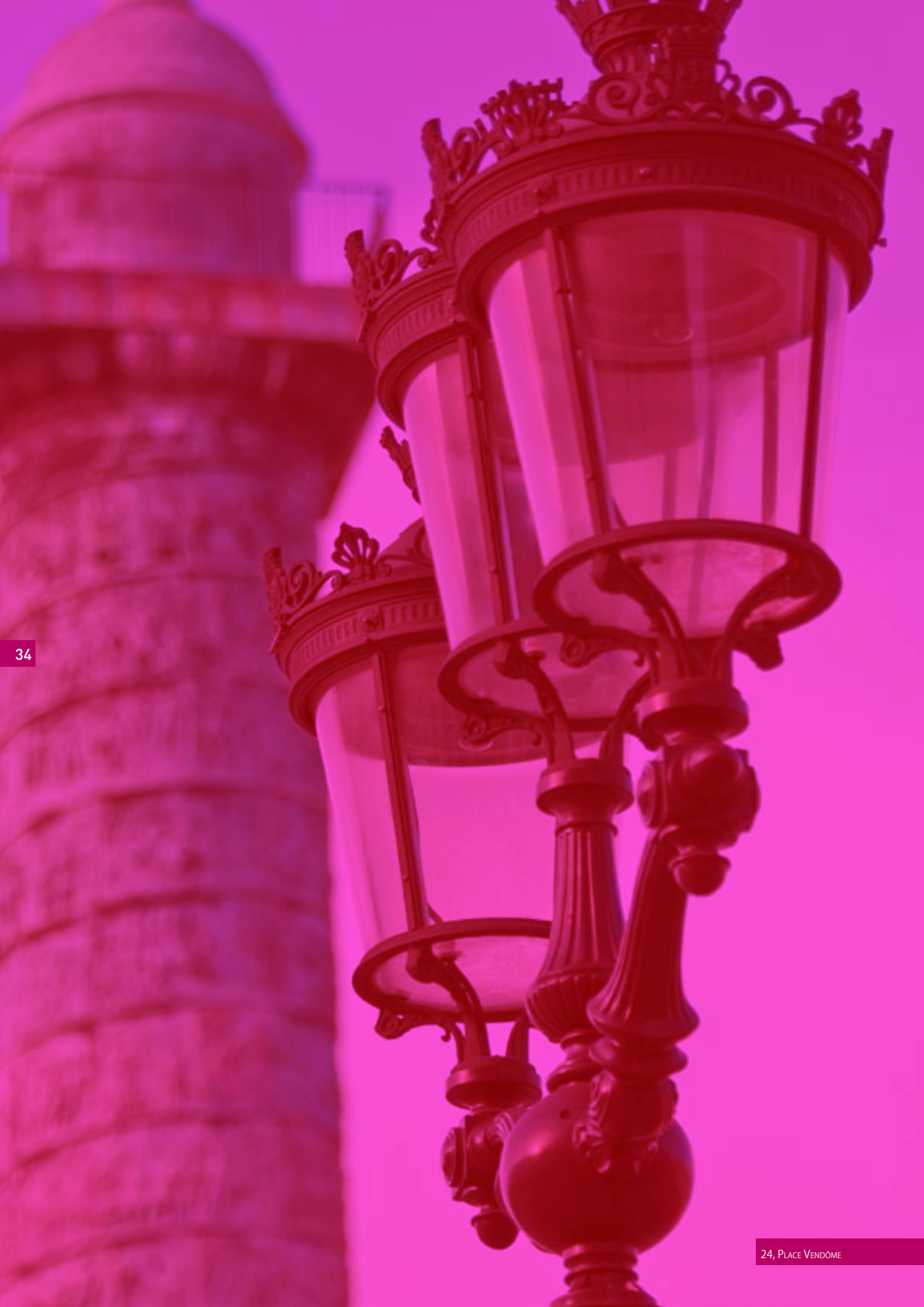


9, AVENUE PERCIER

Les marchés financiers ont été marqués, sur le premier semestre 2010, par une stabilisation des valeurs immobilières au cours des 4 premiers mois, puis une baisse au mois de mai 2010 et enfin une légère reprise sur le mois de juin 2010. A la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2010, l'indice Euronext IEIF SIIC France montre une baisse globale de (8,6 %) et l'indice EPRA/NAREIT Europe, une baisse de (7,5 %). Le cours de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> a suivi la tendance, avec une baisse globale de (8,4 %) sur le 1<sup>er</sup> semestre 2010.

**TABLE 15. ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE DE SIIC DE PARIS 8<sup>ÈME</sup> COMPARÉE AUX INDICES SECTORIELS (REBASÉS) DU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2010 AU 30 JUIN 2010**





# ÉTATS FINANCIERS INDIVIDUELS

4.1. BILAN	36
4.2. COMPTE DE RÉSULTAT	38
4.3. RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES, ANNEXES ET NOTES EXPLICATIVES	39
_1. ANNEXES AUX COMPTES SOCIAUX	39
_2. NOTES ANNEXES	49

## 4.1. BILAN

TABLE 16. BILAN ACTIF AU 30 JUIN 2010

(En milliers d'euros)

	30/06/2010	31/12/2009
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>71 241</b>	<b>71 600</b>
Immobilisation d'exploitation	-	-
Immobilisations corporelles	71 241	71 600
Immobilisation de location simple	71 241	71 600
Immobilisations	71 241	71 600
Immobilisation en cours	-	-
Immobilisations financières	-	-
Titres de participation	-	-
Parts et prêts dans SCI	-	-
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>10 681</b>	<b>6 821</b>
Avances et acomptes	211	362
Créances d'exploitation	9 618	4 438
Créances de location simple	2 185	2 366
Créances de location simple	2 145	2 255
Créances douteuses	40	110
Débiteurs divers	7 433	2 072
Etat	27	547
Compte courant SIIC de Paris	164	984
Autres créances diverses	7 242	541
Valeurs mobilières de placement-Actions propres	622	1 764
Disponibilités	215	254
Charges constatées d'avance	15	3
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>81 922</b>	<b>78 421</b>

**TABLE 17. BILAN PASSIF AU 30 JUIN 2010**

(En milliers d'euros)

	30/06/2010	31/12/2009
<b>FONDS PROPRES (y compris résultat)</b>	<b>49 327</b>	<b>48 494</b>
Capital	30 000	30 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport	-	-
Réserves	3 490	3 490
Réserve légale	3 000	3 000
Réserves générales	490	490
Report à nouveau	14 011	14 841
Distribution report à nouveau	-	-
<b>Sous Total Fonds propres hors résultat</b>	<b>47 501</b>	<b>48 331</b>
Résultat en instance d'affectation	-	-
Acompte sur dividendes	-	-4 383
Résultat de l'exercice en cours	1 826	4 546
Provisions pour risques et charges	-	-
Provisions pour risques	-	-
Provisions pour charges	-	-
<b>Dettes et comptes de régularisation</b>	<b>32 595</b>	<b>29 927</b>
Dettes	30 716	28 077
Emprunts auprès des établissements de crédit	26 659	25 122
Dettes financières-Compte Courant SIIC de Paris	-	-
Dépôts de garantie	1 475	1 270
Dettes fournisseurs	142	190
Dettes sur immobilisations	-	-
Dettes fiscales et sociales	1 427	1 475
Autres dettes	1 013	20
Comptes de régularisation	1 878	1 850
Produits constatés d'avance	1 878	1 850
Résultat SCI déficitaires	-	-
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>81 922</b>	<b>78 421</b>

## 4.2. COMPTE DE RÉSULTAT

TABLE 18. COMPTE DE RÉSULTAT AU 30 JUIN 2010

	30/06/2010	30/06/2009	Variations
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>4 764</b>	<b>4 002</b>	<b>19,0%</b>
Produits sur opérations de location simple	4 751	3 989	19,1%
Loyers nets	3 395	3 528	-
Charges refacturées	511	442	-
Autres produits	7	1	-
Reprise provisions sur créances douteuses	837	17	-
Autres reprises de provisions pour risques et charges	10	10	0,0%
Autres produits d'exploitation	3	3	-14,4%
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>1 893</b>	<b>1 583</b>	<b>19,6%</b>
Charges sur opérations de location simple	1 479	1 102	34,2%
Charges refacturables	526	516	-
Charges non refacturables	-42	38	-
Charges sur créances douteuses	491	53	-
Dotations aux amortissements	457	467	-
Autres charges	47	28	-
Autres dotations de provisions pour risques et charges	-	-	-
Charges générales d'exploitation	414	481	-13,8%
Autres frais administratifs	108	168	-
Impôts, taxes et versements assimilés	10	16	-
Dotations aux amortissements et provisions	10	10	-
Management fees versés	267	267	-
Jetons de présence versés	20	20	-
Autres charges d'exploitation	-	1	-
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>2 870</b>	<b>2 419</b>	<b>18,7%</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>16</b>	<b>160</b>	<b>-90,1%</b>
Intérêts & produits assimilés	5	21	
Produits nets sur cessions de VMP	11	140	
<b>CHARGES FINANCIERES</b>	<b>160</b>	<b>453</b>	<b>-64,7%</b>
Intérêts & charges assimilées	160	453	
Charges nettes sur cession de titres	-	-	-
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-144</b>	<b>-292</b>	<b>-50,8%</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Produits de cession d'immeubles de placement	-	-	-
Produits de cession de titres de participation	-	-	-
Autres produits exceptionnels	-	-	-
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Charges sur cessions d'immeubles de placement	-	-	-
Charges sur cession de titres de participation	-	-	-
Autres charges exceptionnelles	-	-	-
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>2 726</b>	<b>2 126</b>	<b>28,2%</b>
Impôt sur les bénéfices	901	-	-
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE</b>	<b>1 826</b>	<b>2 126</b>	<b>-14,1%</b>

## 4.3. RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES, ANNEXES ET NOTES EXPLICATIVES

### \_1. ANNEXES AUX COMPTES SOCIAUX DE SIIC DE PARIS 8<sup>ÈME</sup> SA

Cette annexe comporte les éléments d'informations complémentaires au bilan et au compte de résultat de la société anonyme SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>, de la période allant du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2010.

A la clôture semestrielle, le capital social de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> est constitué de 10 millions d'actions de 3 euros de nominal, soit un montant entièrement libéré de 30 000 000 Euros.

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

Total du bilan	81 922 K€
Chiffre d'affaires	3 907 K€
Résultat net comptable	1 826 K€

SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> est une société anonyme dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé unique Euronext Paris. Le siège social est situé 24, Place Vendôme à Paris.

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

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

La Société SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> SA est consolidée dans les comptes de SIIC de Paris SA qui établit des comptes consolidés au 30 juin 2010.





## A. FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

### A-1. Distribution de dividendes

Le Conseil d'administration de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> du 19 février 2010 a arrêté les comptes annuels de l'exercice 2009 et proposé à l'Assemblée Générale Annuelle du 21 juin 2010 de distribuer un dividende de 7.000 K€, soit 0,70 € par action au titre de l'exercice 2009. Cette résolution a été adoptée par l'Assemblée Générale qui a décidé du versement du solde du dividende le 07 juillet 2010.

Ce solde de 0,10 € par action vient en complément de l'acompte de 0,60 € versé le 23 décembre 2009 suite à la décision prise par le Conseil d'administration de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> dans sa réunion du 11 décembre 2009.

Dans les comptes au 30 juin 2010, après impact de l'affectation du résultat de l'exercice 2009 et du versement du dividende, le report à nouveau s'élève à 14.011 K€.

### A-2. Prêt à SIIC de Paris

L'endettement de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> SA augmente de plus 6% par rapport au 31 décembre 2009 du fait de la mise en place le 25 juin 2010 d'un prêt de 7 M€ au profit de SIIC de Paris. Ce prêt, d'une durée d'un an, a été autorisé par les Conseils d'administration des deux sociétés le 21 juin 2010. Il est destiné à permettre à SIIC de Paris de couvrir un besoin ponctuel de trésorerie lié à certains investissements sur son patrimoine. Les modalités de rémunération en sont Euribor 3 mois + 2,25% l'an.

## B. RÈGLES ET METHODES COMPTABLES

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

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

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

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les comptes annuels sont présentés en milliers d'euros et les notes annexes en euros.

### B-1. Immobilisations d'exploitation

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

- \_ 3 ans pour le matériel informatique ;
- \_ 5 ans pour le matériel de transport ;
- \_ 9 ans pour le matériel et mobilier de bureau ;
- \_ 25 ans pour les agencements de bureau.

Les logiciels informatiques sont amortis en 1 année.



141, BOULEVARD HAUSSMANN



## B-2. Immeubles de Placement

### Valeur brute des immobilisations

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

Les frais financiers courus pendant la période de construction sont, quant à eux, comptabilisés en charges de l'exercice auquel ils se rapportent.

Les immobilisations corporelles comprennent :

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

### Traitement des frais d'acquisition

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

### Amortissement des constructions

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

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

	<u>Durée d'amortissement</u>
Gros œuvre	46- 50 à 90 ans selon la nature de l'immeuble
Façades & couverture	25-35 ans selon la nature de l'immeuble
Installations techniques	20-25 ans selon la nature de l'immeuble
Ravalement	10-15 ans selon la nature de l'immeuble
Agencements	7-9 ans selon la nature de l'immeuble

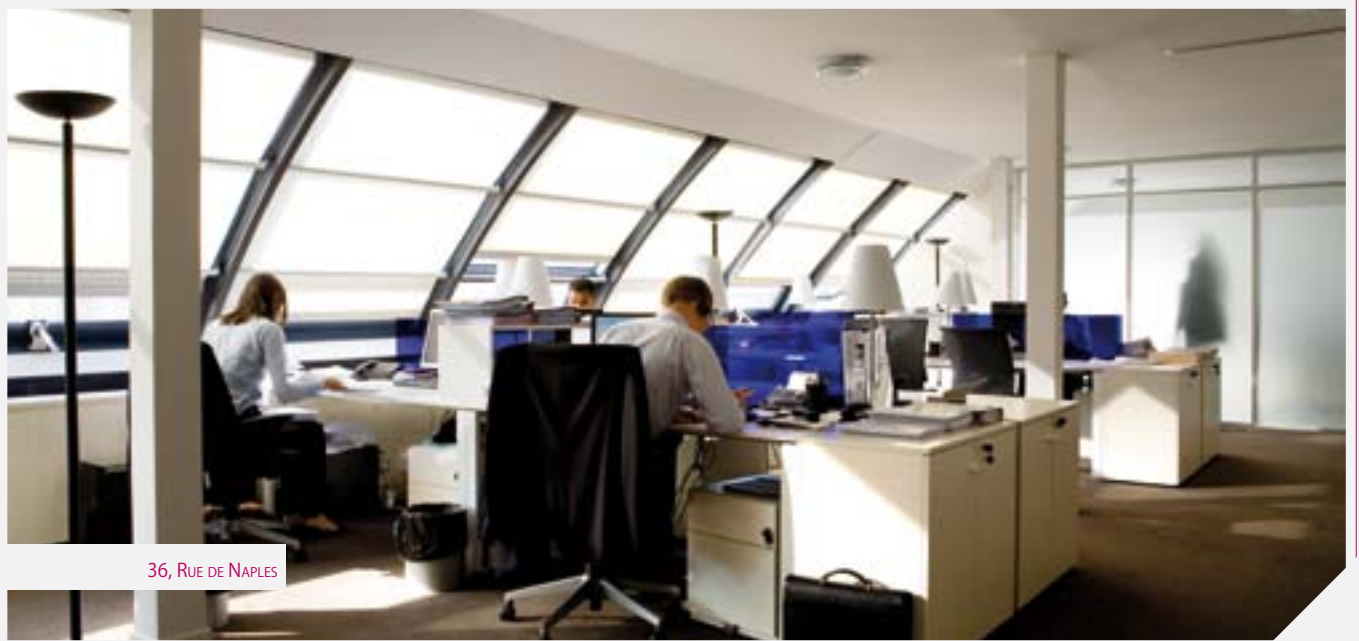
La durée d'amortissement de chaque composant est calculée à partir de la date d'entrée de l'immeuble dans le patrimoine, sauf en cas de remplacement du composant (à l'occasion d'une réhabilitation, par exemple) ; auquel cas, la date de dernier remplacement du composant s'applique. Il n'a pas été retenu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

Le gros œuvre est amorti sur 50 ans, à l'exception des immeubles de bureaux de très grande qualité, en pierre de taille, et situés notamment à proximité immédiate de monuments historiques parisiens pour lesquels le gros œuvre est amorti sur 90 ans.

### Dépréciations

A chaque arrêté, SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> apprécie l'existence d'indices montrant qu'un actif a pu perdre de sa valeur. 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.



36, RUE DE NAPLES

Les valeurs d'expertise des actifs sont établies par CB Richard Ellis Valuation par application de la méthode « Hard Core Capitalization ». Celle-ci consiste essentiellement en la capitalisation des loyers de marché, et prend en considération le différentiel entre les loyers de marché et les loyers effectifs. Les taux de capitalisation retenus correspondent aux taux de marché, estimés par les principaux experts de la Place. Les valeurs ainsi déterminées peuvent être considérées comme étant la juste valeur des actifs en patrimoine.

Les dépréciations, constatant la baisse non définitive et non irréversible de l'évaluation de certains immeubles patrimoniaux par rapport à leur valeur comptable, s'inscrivent à l'actif, en diminution de ces dernières, sous la rubrique « Dépréciations sur actifs ».

### B-3. Immobilisations financières – Placements et Participations

Les immobilisations financières regroupent les titres de filiales et participations ainsi que, le cas échéant, les créances rattachées à ces titres. Elles sont comptabilisées au coût historique d'acquisition ou à leur valeur d'apport, le cas échéant. Les frais d'acquisition sont intégrés au prix d'achat des titres.

Les immobilisations financières sont susceptibles d'être dépréciées lorsque leur valeur comptable présente un écart significatif par rapport à leur valeur d'utilité telle que définie par le plan comptable général, cette dernière étant appréciée en fonction de critères multiples tels que capitaux propres, rentabilité et perspectives de rentabilité, perspectives de développement à long terme, conjoncture.

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

### B-4. Créances

#### \_Créances de location simple

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

#### \_Créances douteuses

Une créance est considérée comme douteuse en cas d'impayé de plus de trois mois. Les créances de loyers classées en douteux sont provisionnées à 100% de leur montant hors taxe. Les créances douteuses sont présentées en Note 4.

### B-5. Valeurs mobilières de placement et actions Propres

#### \_Valeurs mobilières de placement :

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

#### \_Actions propres :

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

## C . FISCALITE

### Régime SIIC :

SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> fait l'objet d'un régime fiscal spécifique en raison de l'option pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées.

Deux secteurs d'activité sont à distinguer, l'un taxable à l'impôt sur les sociétés, et l'autre exonéré. Le secteur exonéré comprend les revenus des opérations de location simple, de plus-value sur cession d'immeubles et de dividendes provenant de filiales SIIC. Le secteur taxable comprend toutes les autres opérations.

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

La loi de Finance rectificative pour 2006 (loi 2006-1771 publiée le 31 décembre 2006) applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2007, prévoit entre autres mesures, de plafonner à 60% le pourcentage de détention du capital d'une SIIC par un ou plusieurs actionnaires agissant de concert. Cette disposition est applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2010 pour les sociétés ayant opté pour le régime SIIC avant le 1<sup>er</sup> janvier 2007 et à effet immédiat pour les sociétés optant à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007.

Le Conseil d'administration de Realia Patrimonio SLU, dans sa réunion du 29 décembre, a décidé de reporter au 31 décembre 2010 la réduction de sa participation au capital de SIIC de Paris en dessous du seuil de 60% dans l'attente d'une amélioration des conditions de marché. Il en résulte pour SIIC de Paris, et pour SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> par voie de conséquence, une suspension du régime SIIC pour l'exercice 2010.

#### Conséquences de la suspension du régime SIIC sur l'exercice 2010 :

La sortie temporaire du régime d'exonération SIIC n'entraîne pas la perte du statut SIIC pendant cette période. SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> conservant son statut de SIIC pendant l'exercice 2010, elle peut continuer à acquérir des immeubles sous le régime de l'article 210 E (applicable jusqu'au 31/12/2011). Il s'agit du régime fiscal qui permet au vendeur de bénéficier d'un taux réduit d'imposition sur les ventes d'immeubles et certains autres actifs immobiliers à des SIIC ou assimilées.

En revanche, du fait de cette sortie temporaire, SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> est imposée à l'Impôt sur les Sociétés dans les conditions de droit commun au taux de 34.43% au cours de l'exercice 2010 sur l'ensemble de son activité sous réserve des plus-values de cession d'immeubles.

En effet, la base imposable de celles-ci sera diminuée des amortissements déduits antérieurement des résultats SIIC exonérés, c'est-à-dire depuis l'exercice d'entrée de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> dans le régime SIIC jusqu'au 31 décembre 2009. Le prix de revient brut de l'immeuble à prendre en compte pour le calcul de la plus-value imposable sera la valeur SIIC de l'immeuble retenue pour le calcul de l'exit tax. La plus-value sera taxée au taux de 19% (Article 219 IV du CGI).

Cette suspension du régime SIIC est temporaire à condition que le seuil de détention de 60% du capital de SIIC de Paris soit respecté avant la clôture de l'exercice 2010. Dans cette hypothèse, SIIC de Paris et ses filiales pourraient à nouveau bénéficier du régime d'exonération au titre de l'exercice 2011 en contrepartie de l'imposition à 19% des plus values latentes sur les actifs du secteur exonéré acquises durant l'exercice 2010.



Au 30 juin 2010, le montant de ces plus-values est inconnu. Sur la base des expertises immobilières au 30 juin 2010 cette imposition représenterait une somme de 0,6 M€ pour SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>.

En revanche, si le plafond de détention est toujours dépassé au 31 décembre 2010, SIIC de Paris et par voie de conséquence SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> sortiraient définitivement du régime SIIC.

De ce fait, SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> encourrait les conséquences suivantes :

- \_ Complément d'imposition au taux de droit commun de l'imposition des plus values latentes acquittée par SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> lors de l'entrée dans le régime. Ce complément peut être estimé à 2,3 M€.
- \_ Imposition à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun des résultats antérieurement exonérés pendant le régime SIIC et qui n'ont pas fait l'objet d'une distribution effective.
- \_ Imposition à 19% des plus-values latentes acquises pendant l'année 2010 sur les actifs du secteur exonéré. Le montant des plus-values acquises en 2010 est inconnu. Sur la base des expertises immobilières au 30 juin 2010, le montant serait estimé à 0,6 M€.
- \_ Imposition à 25% des plus-values latentes acquises pendant la période d'exonération sur les actifs du secteur exonéré, diminuées d'un 1/10<sup>ème</sup> par année civile passée dans le régime d'exonération. Ce montant peut être estimé à 3 M€.

A ce jour, REALIA PATRIMONIO SLU a informé la société de sa volonté d'abaisser sa participation afin de permettre à SIIC de Paris de bénéficier de nouveau du régime d'exonération SIIC à compter du 1er janvier 2011.

En contrepartie de ce retour au régime d'exonération SIIC en 2011, SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> serait donc redevable de l'imposition à 19%, exigible au 1er janvier 2011, sur les plus-values latentes acquises au cours de l'exercice 2010 sur les actifs du secteur exonéré.

Dans ce contexte, le montant estimé de cette imposition n'a pas été provisionné en date du 30 juin 2010. Cette position fera l'objet d'un nouvel examen en date du 31 décembre 2010, en fonction notamment de l'évolution de la répartition du capital de SIIC de Paris.

## D. NOTES SUR LE BILAN-ACTIF

### D-1. Immobilisations corporelles

#### \_Immobilisations d'exploitation :

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

#### \_Immeubles de placement :

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

Les immobilisations « immeubles de placement » sont constituées des terrains et constructions liés aux immeubles patrimoniaux mis en location, des frais d'acquisition inhérents à l'achat des immeubles, des immobilisations en cours portant sur les immeubles en cours de rénovation ou restructuration, des concessions de parkings et des parts et prêts dans les SCI.

Le montant brut de ces immobilisations s'élève à 81.115 K€.

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



39, AVENUE PIERRE 1<sup>ER</sup> DE SERBIE

## D-2. Immobilisations financières

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

## D-3. Créances

Les créances et leur évolution sont présentées dans les notes 4 et 5. Toutes les créances ont une échéance inférieure à 3 mois, à l'exception des créances douteuses.

### \_Créances de location simple :

Les créances clients pour 2.144 K€ concernent essentiellement les loyers du 3<sup>ème</sup> trimestre 2010.

La provision sur créances douteuses s'élève à 202 K€ au 30 juin 2010 et porte essentiellement sur un litige commercial avec l'un des locataires de l'immeuble situé 39 avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie à Paris 8<sup>ème</sup>. Ce litige a été jugé et la dette de ce preneur à l'égard de la Société a été étalée sur 24 mois.

### \_Autres créances :

Au 30 juin 2010, le montant de cette rubrique est de 7.433 K€ (cf Note 5) dont 7.164 K€ de créances détenues sur SIIC de Paris : le prêt de 7 M€ décrit au paragraphe A – 2 ainsi que le montant de 164 K€ représentant le solde du compte courant consenti à SIIC de Paris. Celui-ci est intégralement constitué du prélèvement de 20% résultant de la distribution du solde du dividende 2009 à verser le 07 juillet 2010.

Suite au remboursement sur la période des acomptes d'IS versés en 2009 pour un montant de 512 K€, le solde des créances sur l'état passe de 520 K€ au 31 décembre 2009 à 27 K€ au 30 juin 2010.

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

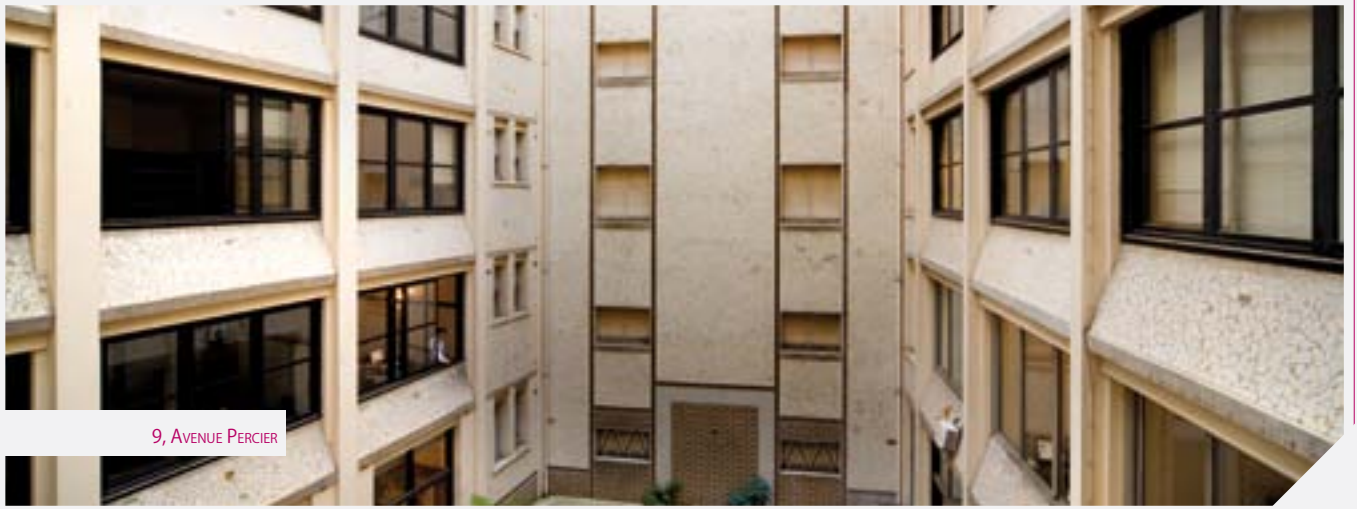
## D-4. Valeurs mobilières de placement

Au 30 juin 2010, SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> ne détient pas de valeurs mobilières de placement. Les deux certificats de dépôt pour un total de 1.200 K€, souscrits en octobre 2009 ayant été soldés à l'échéance, en avril 2010.

## D-5. Actions Propres

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

L'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle du 21 juin 2010, conformément aux articles L. 225-209 et suivants du Code de Commerce, aux dispositions du règlement N° 2273/2003 de la Commission Européenne et du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, 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 réguler 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 18 € par action, et ce dans une enveloppe n'excédant pas 10% du capital soit au total 939.513 titres.



9, AVENUE PERCIER

La société détient, au 30 juin 2010, 65.033 actions acquises pour 622 K€. Elles sont comptabilisées en VMP au prix moyen d'acquisition de 9,57 €.

Leur valeur boursière à la même date, s'élève à 709 K€, le cours de clôture au 30 juin 2010 étant de 10,90 €.

Au cours du premier semestre 2010, la société a procédé à l'achat de 6.376 titres pour un montant total de 70.178,06 € et à la vente de 1.830 de ces mêmes titres pour un montant total de 19.756,02 €. Les plus-values constatées dans les comptes sur les cessions de titres auto-détenus s'élèvent à 11 K€ à la fin du semestre.

Le 25 juillet 2005, SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> avait confié à ODDO, en vue de l'animation du cours du titre, un contrat de liquidités qui a fait l'objet d'un avenant le 03 décembre 2008 destiné à effectuer un apport complémentaire de 80 K€ en espèces. Au 30 juin 2010, les moyens alloués à ce contrat de liquidités s'élevaient à 7.200 titres et 94.640,96 € en espèces.

## E. NOTES SUR LE BILAN-PASSIF

### E-1. Capital social – Capitaux propres

#### \_Capital social :

Le capital social est composé de 10.000.000 d'actions à 3,00 € de valeur nominale chacune, conférant toutes les mêmes droits sociaux. Les statuts soumettent les modifications du capital et des droits des actions aux conditions de droit commun.

#### \_Bénéfice par action – Dilution :

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

#### \_Capitaux propres :

Le tableau de variation des capitaux propres est présenté en Note 13. La situation nette à la clôture s'établit à 49.327 K€ contre 48.494 K€ à l'ouverture.

L'Assemblée Générale Ordinaire du 21 juin 2010 a constaté et approuvé pour l'exercice 2009 un résultat de 4.546 K€ et décidé de la distribution de 0,70 € par action, soit un total de 7.000 K€. Compte tenu du report à nouveau au 31 décembre 2009 de 16.395 K€, le bénéfice distribuable s'élevait à 20.941 K€.

Rappelons que le Conseil d'administration de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> du 11 décembre 2009, a décidé de distribuer un acompte sur dividendes d'un montant brut global de 6.000 K€ soit de 0.60 € par action à valoir sur le dividende 2009. Ainsi, le solde du dividende, dont l'Assemblée Générale a décidé qu'il serait versé le 07 juillet 2010, s'élève à 0,10 € par action.

### E-2. Provisions pour risques et charges

Le tableau des provisions pour risques et charges se trouve en Note 12.

Au 30 juin 2010, les comptes de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> ne présentent pas de provisions pour risques et charges.

### E-3. Emprunts et autres dettes

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

Le montant de l'endettement au 30 juin 2010 de 26.659 K€ est composé de 4 prêts long terme consentis par EuroHypo et garantis, pour 3 d'entre eux, par des suretés réelles, ainsi qu'un découvert bancaire de 20 M€ contracté auprès de la Banque Palatine. Il est à noter que la Société a remboursé sur la période 337 K€ à EuroHypo au titre des amortissements contractuels trimestriels.

L'encours de la ligne de découvert consentie par la Banque Palatine est passé de 4.152 K€ au 31 décembre 2009 à 6.027 K€ au 30 juin 2010.

Les tableaux concernant les dettes diverses ainsi que les dettes fiscales et sociales se trouvent en Note 11, les montants les plus significatifs étant ceux de la provision d'IS pour 901 K€ et du dividende à distribuer pour 994 K€.

Toutes ces dettes ont une échéance inférieure à 1 an.

#### E-4. Produits constatés d'avance

Les produits constatés d'avance de 1.878 K€ présentés en Note 6, sont constitués exclusivement de loyers et charges facturés au titre du troisième trimestre 2010.

### F. NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

#### F-1. Chiffre d'affaires et résultat d'exploitation

Le chiffre d'affaires de 3.907 K€ est constitué exclusivement des loyers et des provisions sur charges sur opérations de location simple.

Il est à comparer au chiffre d'affaires constaté au 30 juin 2009 qui s'élevait à 3.970 K€. Cette légère diminution résulte de l'impact de l'indexation négative sur les loyers, la grande majorité des contrats de baux de la Société étant révisés au 1er janvier de chaque année.

La baisse de près de 14% des coûts de structure s'explique essentiellement par la diminution des frais et commissions pour gestion des titres et distribution de dividendes.

Les Notes 15 et 16 détaillent les produits et charges d'exploitation.

#### F-2. Résultat financier

Le résultat financier s'établit à (144) K€ au 30 juin 2010 contre (292) K€ au 30 juin 2009.

Le résultat financier s'améliore notablement du fait de la diminution de la charge financière due à la forte baisse des taux d'intérêts sur la période. L'endettement de la Société étant intégralement contracté à taux variable, elle bénéficie totalement de cette baisse des taux. De plus, il est à noter que pour la période du 1er semestre 2009, la Société supportait un niveau d'endettement largement supérieur, dû à la présence dans ses comptes d'un emprunt de 7.838 K€ contacté auprès de LCF et Natixis et intégralement remboursé au 30 juin 2009.

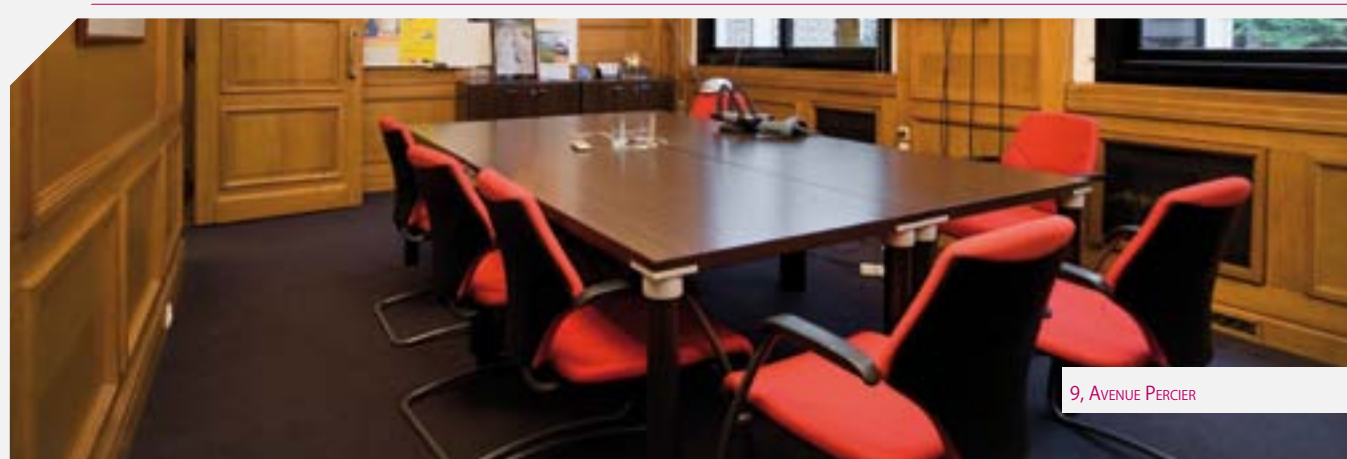
Les produits financiers et charges financières sont présentés en Note 17.

#### F-3. Résultat exceptionnel

SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> n'a pas réalisé d'opérations exceptionnelles au premier semestre 2010.

#### F-4. Résultat fiscal – Impôt sur les sociétés

Du fait de la suspension du régime SIIC, au 30 juin 2010 la Société n'est plus soumise au calcul d'un résultat fiscal distinguant un secteur exonéré et un secteur taxable. Ainsi elle a estimé sa charge d'impôt sur les sociétés au régime de droit commun à partir d'un montant de résultat fiscal qui s'élève, avant imputation des déficits reportables 2009 émanant du secteur taxable, à 2.738 K€. Après imputation du déficit 2009 du secteur taxable pour (49) K€, l'assiette de calcul de l'impôt est de 2.689 K€ dont il résulte une charge d'impôt de 901 K€ porté au compte de résultat à la rubrique « Impôt sur les Sociétés ».





## G. AUTRES RENSEIGNEMENTS

### G-1. Effectifs et rémunérations

L'effectif de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> est nul au 30 juin 2010.

Les sommes allouées aux organes d'administration comprennent exclusivement les jetons de présence pour un montant de 19,8 K€, qui représentent le versement du second semestre 2009.

### G-2. Engagements Hors Bilan

Les engagements hors bilan donnés sont constitués exclusivement des garanties hypothécaires consenties auprès des établissements de crédit pour 13.611 K€.

Les engagements hors bilan reçus sont constitués exclusivement des autorisations de découvert ou de crédit accordées par les établissements bancaires pour 13.973 K€ et utilisés au 30 juin 2010 à hauteur de 6.027 K€.

Les engagements hors bilan sont détaillés en Note 14.

### G-3. Faits postérieurs à la clôture

Aucun fait postérieur à la clôture susceptible d'être reporté en annexe des comptes au 30 juin 2010 n'est intervenu.

### G-4. Note concernant les entreprises liées

Les éléments concernant les entreprises liées sont présentés en Note 10.

### G-5. Renseignements sur les filiales et participations

SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> ne détient aucune filiale au 30 juin 2010. Les renseignements sur les participations dans les SCI Vendôme Casanova et 36 rue de Naples, se trouvent en Note 19.

### G-6. Résultats des cinq derniers exercices

Conformément à l'article 148 du décret N° 67 236 du 23 mars 1967, SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> présente les résultats des 5 derniers exercices (Voir Note 20).

### G-7. Litiges en cours

Comme indiqué au paragraphe « Créances de location simple », le principal litige de la Société au 31 décembre 2009, porte sur l'un des deux locataires de l'immeuble situé 142 boulevard Haussmann. Le dit locataire, l'étude notariale Lasaygues preneur à bail de 886 m<sup>2</sup> sur les 2.101 que compte l'immeuble, a assigné la Société en nullité de bail au motif qu'il subsiste au rez-de-chaussée une surface d'habitation de 28 m<sup>2</sup>, l'indemnisation subséquente dont il fait la demande s'élève à 2.903 K€. La surface dont il est question est l'ancienne loge de gardien, dont la destination n'avait pas été modifiée. La Société a effectué toute diligence auprès de la Mairie de Paris en vue de régulariser définitivement cette situation et procéder à un échange de commercialité qui devrait aboutir au cours du troisième trimestre 2010. Ainsi, le motif sur lequel repose l'assignation en nullité du bail ne serait plus fondé.





142, BOULEVARD HAUSSMANN

## NOTE 2. LOCATION SIMPLE

(Montants en Euros)

	30/06/2010	31/12/2009
<b>Location simple au travers de SCI</b>	<b>131</b>	<b>140</b>
Parts dans des SCI	127	127
Résultat bénéficiaire	4	13
Prêts aux SCI	-	-
Créances rattachées	-	-
<b>Location simple</b>	<b>73 425 782</b>	<b>73 965 893</b>
Immobilisations en location	71 241 100	71 600 179
Immobilisations en cours	-	-
Créances de location simple	2 144 535	2 255 249
Créances douteuses nettes	40 147	110 465
<b>TOTAL</b>	<b>73 425 913</b>	<b>73 966 033</b>

Remarques :

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

Les créances douteuses sont dépréciées à 100% sur la base de leur montant hors taxes, le solde correspondant à la TVA.

## NOTE 3. IMMOBILISATIONS D'EXPLOITATION

(Montants en Euros)

	30/06/2010	31/12/2009
Immobilisations incorporelles	-	-
Immobilisations corporelles	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## NOTE 4. ÉVOLUTION DES CRÉANCES DE LOCATION SIMPLE

(Montants en Euros)

	30/06/2010	31/12/2009
<b>Créances de location simple</b>		
Créances clients	2 144 535	2 255 249
dont produits à recevoir	-	-
Créances douteuses nettes	40 147	110 465
Créances douteuses brutes	241 756	658 503
Provisions	-201 609	-548 039
<b>TOTAL</b>	<b>2 184 682</b>	<b>2 365 714</b>

## NOTE 5. ÉVOLUTION DES AUTRES CRÉANCES

(Montants en Euros)

	30/06/2010	31/12/2009
<b>Avances et acomptes</b>	<b>211 457</b>	<b>362 494</b>
Acomptes versés sur opérations d'immeubles de placement	211 457	362 494
Autres avances	-	-
<b>Créances diverses</b>	<b>7 433 132</b>	<b>2 071 952</b>
Comptes courants sociétés liées	164 002	983 997
Prêts sociétés liées	7 000 000	-
Etat (IS - TVA)	27 412	547 000
Dépôts et fonds de roulement	-	-
Autres créances diverses	241 718	540 954
<b>TOTAL</b>	<b>7 644 589</b>	<b>2 434 446</b>

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

## NOTE 6. PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

(Montants en Euros)

	Location simple
Loyers et charges locatives afférents au 3 <sup>ème</sup> trimestre 2010	1 878 477
<b>TOTAL</b>	<b>1 878 477</b>

## NOTE 7. ÉCHÉANCES DES DETTES SUR ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT

(Montants en Euros)

	Montant au 30/06/2010	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	26 659 194	170 058	6 537 021	19 952 114	-
<b>TOTAL</b>	<b>26 659 194</b>	<b>170 058</b>	<b>6 537 021</b>	<b>19 952 114</b>	<b>-</b>

51



12, BOULEVARD MALESHERBES

## NOTE 8. DÉPÔTS DE GARANTIE PAR ÉCHÉANCE

(Montants en Euros)

	Valeur nette	A moins de 1 an	de 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Dépôt de garantie	1 474 958	40 795	511 686	922 477
<b>TOTAL</b>	<b>1 474 958</b>	<b>40 795</b>	<b>511 686</b>	<b>922 477</b>

## NOTE 9. PLACEMENTS ET PARTICIPATIONS

(Montants en Euros)

	Sociétés cotées			Sociétés non cotées	
	Montants bruts	Provisions	Valeur de marché	Montants bruts	Provisions
Titres à revenus variables	-	-	-	-	-
Titres de participation	-	-	-	-	-
Titres de placement	-	-	-	-	-
Actions propres	622 216	-	708 860	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>622 216</b>	<b>-</b>	<b>708 860</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## MOUVEMENTS SUR LES PARTICIPATIONS ET AUTRES TITRES DÉTENUS À LONG TERME

	31/12/2009	Augmentations ou transferts	Cessions	Moins-values de cessions	Plus-values de cession	30/06/2010
Actions	-	-	-	-	-	-

## NOTE 10. TABLEAU DES ENTREPRISES LIÉES

(Montants en Euros)

	Entreprises liées	Entreprises avec laquelle la société a un lien de participation
Parts dans les SCI	127	-
Titres de participations	-	-
Prets (avances financières accordées)	7 163 997	-
Dettes financières auprès des associés	-	-
Autres dettes (avances financières reçues)	-	-
Produits financiers		
Intérêts perçus	148	-
Résultat définitif des SCI	4	-
Dividendes reçus	-	-
Charges financières		
Intérêts versés	-	-

12, BOULEVARD MALESHERBES





24, PLACE VENDOME

## NOTE 11. DETTES DIVERSES

(Montants en Euros)

	30/06/2010	
	Part à -1 an	Part à + 1an
<b>Autres dettes</b>	<b>1 013 306</b>	<b>-</b>
Dividendes à payer	993 506	-
Jetons de présence	19 800	-
Compte courant	-	-
Divers	-	-
	30/06/2010	
	Part à -1 an	Part à + 1an
<b>Dettes fiscales et sociales</b>	<b>1 427 404</b>	<b>-</b>
Dettes sociales	-	-
TVA	355 708	-
IS	900 639	-
Etat charges à payer	7 060	-
Etat impôts recouvrables sur tiers	163 997	-

53

## NOTE 12. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

(Montants en Euros)

	31/12/2009	Dotations Transferts	Reprises		30/06/2010
			Utilisées	Non utilisées	
Gros entretien sur patrimoine	-	-	-	-	-
Risques et charges divers	-	-	-	-	-
Provisions pour actions gratuites	-	-	-	-	-
Provision restructuration	-	-	-	-	-
Provision prélevement de 20% distribution de dividendes	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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



141, BOULEVARD HAUSSMANN

## NOTE 13. ÉVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES

(Montants en Euros)

	Situation nette d'ouverture	Situation nette de clôture
Capital	30 000 000	30 000 000
Primes liées au capital social	489 803	489 803
Primes d'émission	-	-
Primes de fusion	-	-
Primes d'apport	-	-
Primes de conversions d'obligations en actions	489 803	489 803
Réserves	3 000 000	3 000 000
Réserve légale	3 000 000	3 000 000
Réserve générale	-	-
Réserves réglementées	-	-
Report à nouveau	16 394 719	14 011 187
Acompte sur dividendes	5 935 997	-
Résultat de la période	4 545 970	1 826 014
<b>TOTAL</b>	<b>48 494 496</b>	<b>49 327 005</b>
Situation nette d'ouverture 01/01/2010		+ 48 494 496
Variation du capital		-
Dividende versé en 2010 au titre de l'exercice 2009		- 993 505
Résultat de l'exercice		+ 1 826 014
Situation nette de clôture 30/06/2010		49 327 005

## NOTE 14. HORS BILAN

(Montants en Euros)

	30/06/2010	31/12/2009
Engagements donnés	13 610 545	13 782 958
Engagements de financement en faveur de la clientèle	-	-
Engagements d'achat	-	-
Engagements de garantie en faveur d'établissements de crédit	13 610 545	13 782 958
Engagements reçus	13 973 153	17 847 602
Engagements de financement reçus d'établissements de crédit	13 973 153	17 847 602
Engagements de garantie reçus d'établissements de crédit	-	-
Engagements sur contrats financiers à terme	-	-
Contrats d'échange de taux d'intérêts (SWAPS)	-	-
Contrats de garantie de taux plafond (CAPS)	-	-

## NOTE 15. PRODUITS ET CHARGES SUR OPERATIONS DE LOCATION SIMPLE

(Montants en Euros)

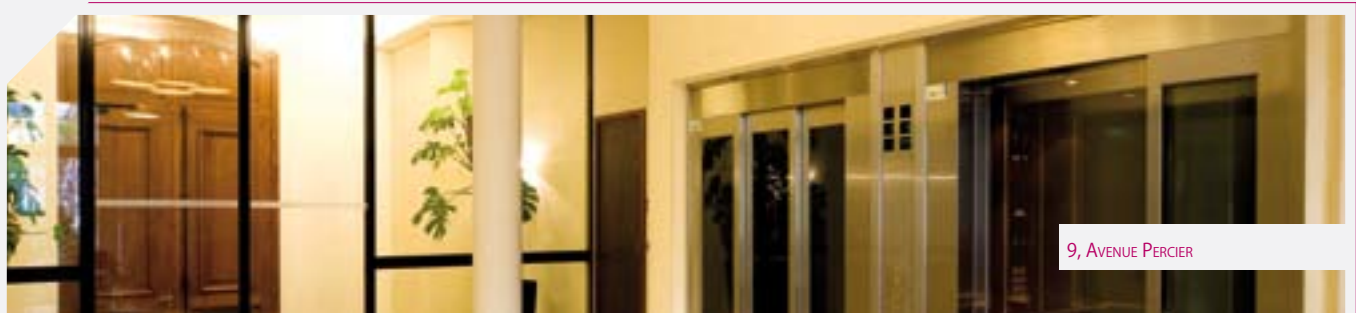
	30/06/2010	30/06/2009
<b>Produits sur opérations de location simple</b>	<b>4 751 152</b>	<b>3 988 684</b>
Loyers	3 395 394	3 527 704
Charges refacturées	511 245	442 492
Résultat bénéficiaire des SCI	4	42
Autres produits	7 224	1 225
Reprises de provisions sur créances douteuses	837 284	17 221
Reprises des provisions pour risques, charges et travaux sur patrimoine	-	-
<b>Charges sur opérations de location simple</b>	<b>1 478 852</b>	<b>1 102 319</b>
Dotations aux amortissements et provisions	456 761	467 383
dont dotations aux amortissements des immobilisations	456 761	467 383
dont dépréciations des immobilisations		
Charges de créances douteuses	490 855	52 593
Charges refacturables	526 031	516 221
Charges non récupérables et autres charges	5 205	66 122
Résultats déficitaires des SCI	-	-
Autres charges	-	-
dont travaux non refacturables	-	-
dont honoraires de commercialisation	-	-
dont honoraires sur immeubles non refacturables	-	-
dont autres charges de locations simples	-	-

## NOTE 16. PRODUITS ET CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION

(Montants en Euros)

55

	30/06/2010	30/06/2009
<b>Autres produits d'exploitation</b>	<b>12 635</b>	<b>3 195</b>
Divers	2 735	3 195
Reprises des provisions pour risques, charges	9 900	9 900
<b>Frais de personnel</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Salaires	-	-
Charges sociales	-	-
Dotations aux provisions pour retraite	-	-
<b>Autres frais administratifs</b>	<b>118 187</b>	<b>183 730</b>
Impôts et taxes	10 065	23 397
Services extérieurs	108 122	160 333
<b>Autres - Divers</b>	<b>296 206</b>	<b>296 750</b>
Dotations aux amortissements et provisions	9 900	9 900
Autres charges d'exploitation	286 306	286 850





## NOTE 17. PRODUITS ET CHARGES FINANCIÈRES

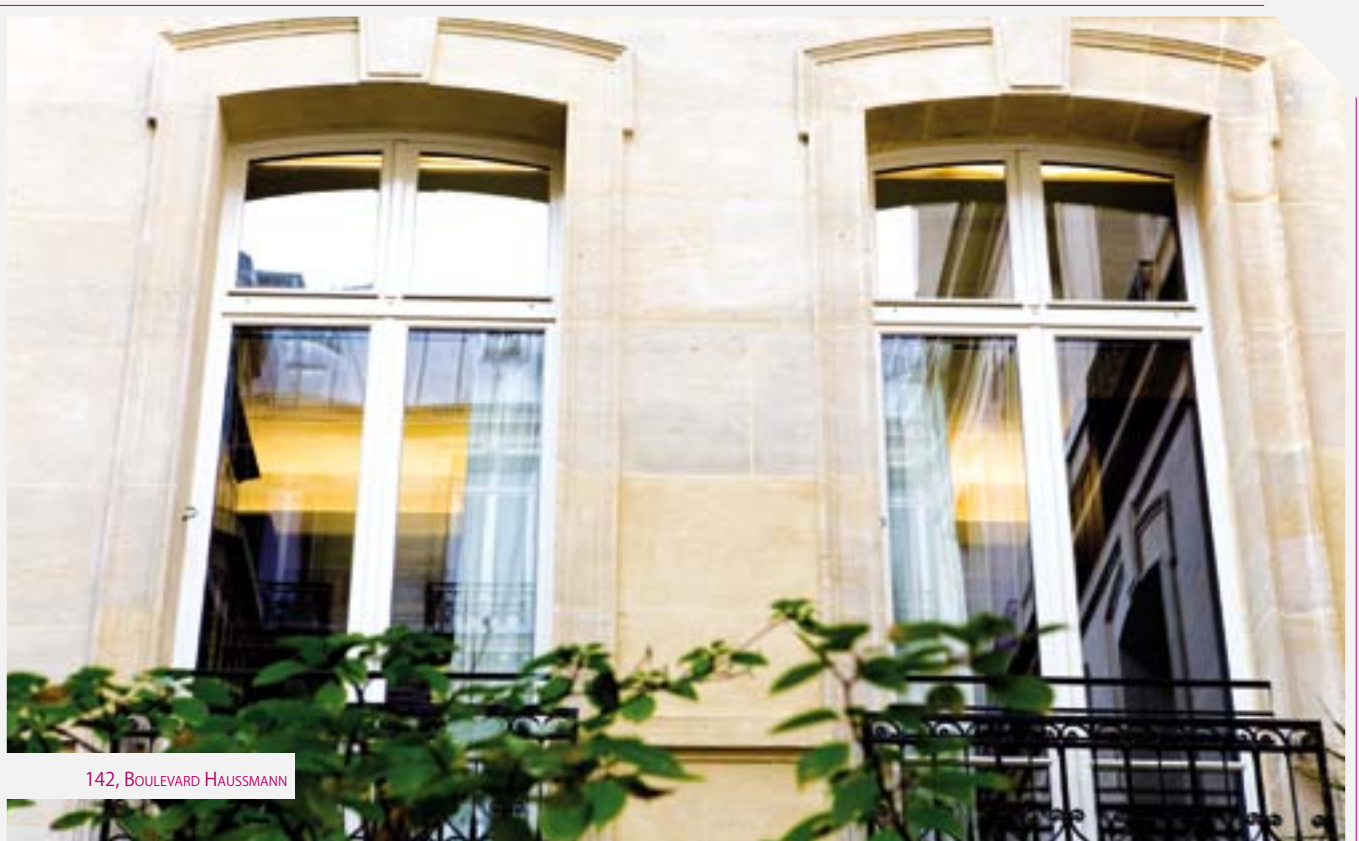
(Montants en Euros)

	30/06/2010	30/06/2009
<b>Intérêts et produits assimilés</b>	<b>15 832</b>	<b>160 134</b>
Opérations avec les établissements de crédit à vue	4 618	20 622
Opérations sur instruments financiers (swaps)	-	-
Plus-values sur titres	11 214	139 512
Dividendes reçus	-	-
Reprises de provisions pour swaps	-	-
<b>Intérêts et charges assimilés</b>	<b>159 721</b>	<b>452 582</b>
Intérêts & charges assimilés	159 721	452 582
Intérêts et charges sur instruments financiers (swaps et caps)	-	-
Charges nettes sur cession de titres	-	-
<b>Résultat Financier</b>	<b>-143 889</b>	<b>-292 448</b>

## NOTE 18. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

(Montants en Euros)

	30/06/2010	30/06/2009
<b>Plus value de cession sur immeuble de placement</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Produits des cessions d'immeubles	-	-
VNC des immeubles cédés	-	-
Honoraires sur vente d'immeubles	-	-
<b>Plus value de cession sur titres de participation</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Produits des cessions de titres de participations	-	-
VNC des titres cédés	-	-
Frais et commissions sur cessions des titres	-	-
Divers	-	-
<b>Résultat Exceptionnel</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



142, BOULEVARD HAUSSMANN



9, AVENUE PERCIER

## NOTE 19. PARTICIPATIONS

(Montants en Euros)

Nom de la société	SCI Vendôme Casanova	SCI du 36 rue de Naples
N° SIREN	389 486 093	479 871 659
Capital	8 950 950	14 694 132
Autres capitaux propres	-	-
% du capital détenu	0,01%	0,01%
Valeur d'inventaire	126	1
Prêts et avances consentis par SIIC de Paris 8 <sup>ème</sup>	-	-
Montant des cautions et avals fournis par SIIC de Paris 8 <sup>ème</sup>	-	-
Chiffre d'affaires au 30 juin 2010	703 493	616 134
Résultat au 30 juin 2010	331 960	399 278
Produits distribués à SIIC de Paris 8 <sup>ème</sup> au cours du dernier exercice	4	0

NB. : Il n'existe aucune provision dans les livres de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> sur les titres de filiales et participations.

57

## NOTE 20. RÉSULTATS FINANCIERS DE SIIC DE PARIS 8<sup>ÈME</sup> AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

(Montants en Euros)

NATURE DES INDICATIONS	2006	2007	2008	2009	2010
<b>SITUATION FINANCIERE EN FIN D'EXERCICE</b>					
a) Capital social	30 000 000	30 000 000	30 000 000	30 000 000	30 000 000
b) Nombre d'actions émises	2 000 000	2 000 000	2 000 000	10 000 000	10 000 000
<b>RESULTAT GLOBAL DES OPERATIONS EFFECTIVES</b>					
a) Chiffres d'affaires (HT)	6 816 116	7 523 321	8 779 224	8 182 218	3 906 639
b) Bénéfice avant impôt, amortissements et provisions	4 140 670	3 568 110	24 464 469	3 987 178	2 836 985
c) Impôt sur les bénéfices	88 827	-	1 353 907	-	900 639
d) Résultat après impôt, amortissements et provisions	3 798 247	2 573 352	22 430 713	4 545 970	1 826 014
e) Montant des bénéfices distribués	3 164 309	10 000 000	7 100 000	7 000 000	-
<b>RESULTAT DES OPERATIONS REDUIT A UNE SEULE ACTION</b>					
a) Bénéfice après impôt, amortissements et provisions	2,03	1,78	11,56	0,40	0,19
b) Résultat avant impôt	1,94	1,29	11,89	0,45	0,27
c) Résultat après impôt, amortissements et provisions	1,90	1,29	11,22	0,45	0,18
d) Dividende versé à chaque action	1,58	5,00	3,55	0,70	-
e) Dont avoir fiscal par action	-	-	-	-	-
<b>PERSONNEL</b>					
a) Nombre de salariés	2	1	-	-	-
b) Montant de la masse salariale	188 677	42 408	-	-	-
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité Sociale, œuvres sociales, etc.)	103 437	26 823	259	-	-



# RAPPORT DES CONTRÔLEURS LÉGAUX SUR L'EXAMEN LIMITÉ DES COMPTES PRÉCITÉS

Période du 1<sup>er</sup> janvier 2010 au 30 juin 2010

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes et en application de l'article L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- \_l'examen limité des comptes semestriels de la société SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2010, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- \_la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels ont été établis sous la responsabilité du conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

### I. CONCLUSION SUR LES COMPTES

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

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause, au regard des règles et principes comptables français, la régularité et la sincérité des comptes semestriels et l'image fidèle qu'ils donnent du résultat des opérations du semestre ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de ce semestre.

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « Conséquence de la suspension du régime SIIC sur l'exercice 2010 » de l'annexe, laquelle, d'une part, fournit une estimation des conséquences fiscales dans le cas d'un retour dans le régime d'exonération et dans le cas d'une sortie définitive de ce régime et, d'autre part, expose le traitement comptable retenu au 30 juin 2010.

### II. VÉRIFICATION SPÉCIFIQUE

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels sur lesquels a porté notre examen limité.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels.

Paris, Neuilly-sur-Seine, le 28 juillet 2010

Les Commissaires aux Comptes

SEREG



Denis Van Strien  
Associé

Deloitte & Associés



Christophe Postel-Vinay  
Associé



**siic** de PARIS 8<sup>e</sup>  
Groupe REALIA

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