

Rapport
Financier
Semestriel
2014



SOMMAIRE

général



1 Chiffres clés

I. Indicateurs financiers clés	05
--------------------------------------	----



2 Patrimoine

I. Répartition géographique et sectorielle ...	09
--	----



3 Activités du 1^{er} semestre 2014

I. Activité patrimoniale	13
II. Activité locative	14
III. Autres faits marquants du 1 ^{er} semestre 2014.....	16
IV. Événements postérieurs à l'arrêté des comptes du 1 ^{er} semestre 2014.....	16



4 Analyse des résultats et de la structure financière

I. Résultats consolidés	19
II. Endettement	23
III. Actif Net Réévalué (ANR)	25



5 Facteurs de risques

I. Risques financiers	27
II. Faits exceptionnels et litiges.....	27
III. Revue des risques	27



6 Comptes consolidés

I. Comptes consolidés du groupe SIIC de Paris	30
II. Notes et annexes aux comptes consolidés	35
III. Rapport des Commissaires aux comptes sur l'information semestrielle	53



7 Description des principales transactions entre parties liées au cours du 1^{er} semestre 2014



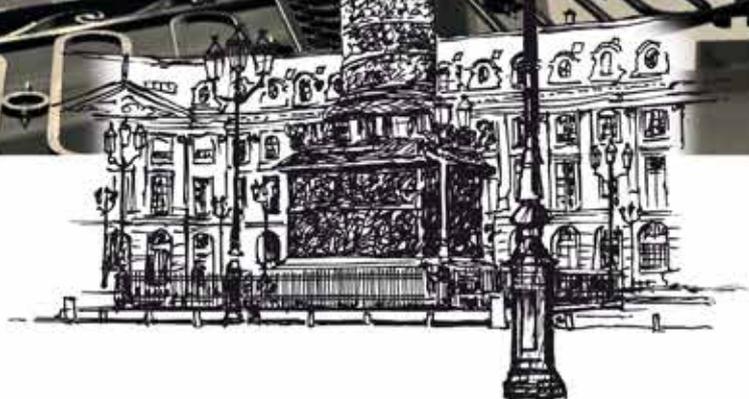
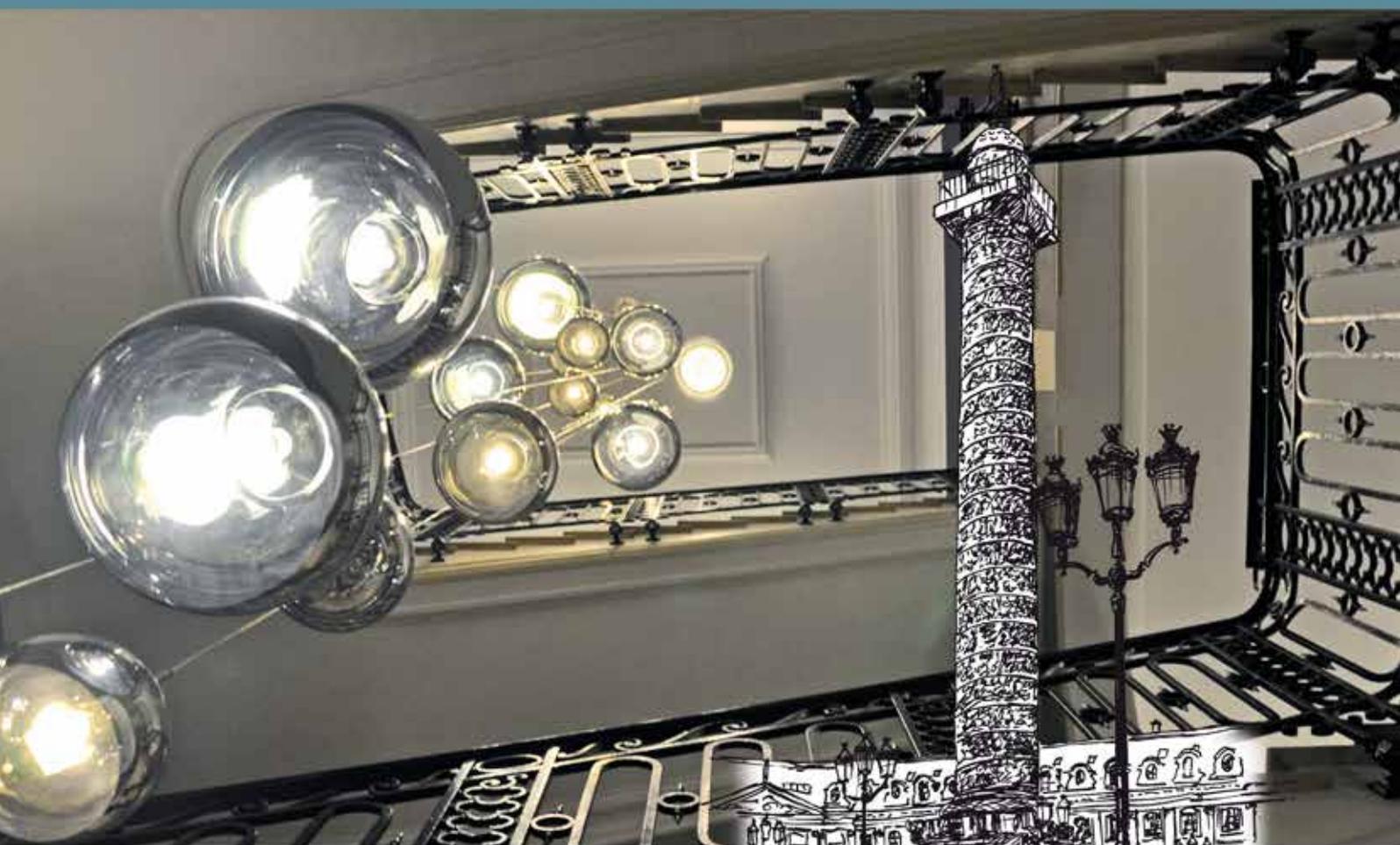
8 Déclaration de la personne responsable du document

I. Dénomination de la personne responsable	57
II. Attestation de la personne responsable	57

1

CHIFFRES

clés



I. INDICATEURS FINANCIERS CLÉS

Table 1. *Chiffres clés – Données consolidées (en milliers d'euros)*

	1 ^{er} semestre 2014	1 ^{er} semestre 2013
Revenus locatifs	31 175	36 677
Revenus locatifs à périmètre comparable	31 175	36 446
Résultat opérationnel net	7 598	30 369
Résultat net	(3 857)	20 826
Capacité d'autofinancement	13 763	23 183
Cash-flow récurrent	13 726	22 689
Cash-flow total	27 958	45 310
	30/06/14	31/12/13
Valorisation (hors droits)	1 485 461	1 512 863
Dette nette	480 751	464 415
Besoin en fonds de roulement	14 946	1 620
ANR de liquidation (hors droits)	1 014 748	1 038 905
ANR triple net EPRA	1 014 438	1 070 491
Ratio Loan-To-Value (hors droits)	32,36 %	30,70 %

Pour plus de détails sur ces chiffres clés, se reporter au chapitre 4. « Analyse des résultats et de la structure financière » du présent document.

1.1. Revenus locatifs

Les revenus locatifs bruts du 1^{er} semestre 2014 s'élèvent à 31 175 K€, en baisse de - 15,0 % par rapport au 1^{er} semestre 2013. Cette baisse est principalement due à la vacance partielle de l'actif sis 12, cours Michelet.

Les revenus locatifs nets du 1^{er} semestre 2014 sont en baisse de 21,7 % par rapport au 1^{er} semestre 2013, compte tenu de la hausse des charges locatives non récupérées principalement due à la vacance partielle de l'actif sis 12, cours Michelet.

1.2. Résultat opérationnel net

Au 1^{er} semestre 2014, le résultat opérationnel net s'établit à 7 598 K€ contre 30 369 K€ au 1^{er} semestre 2013.

Cette baisse s'explique à la fois par :

- l'augmentation des dotations et reprises nettes aux provisions sur actifs soit (11 467) K€ au 1^{er} semestre 2014 contre (1 089) K€ au 1^{er} semestre 2013 ;
- la baisse des revenus locatifs nets qui passent de 33 913 K€ au 1^{er} semestre 2013 à 26 540 K€ au 1^{er} semestre 2014 ;

■ la baisse de 2 495 K€ du résultat de cession d'immeubles de placement (4 741 K€ au 1^{er} semestre 2014 contre 7 236 K€ au 1^{er} semestre 2013) ;

■ l'augmentation des dotations aux amortissements des immeubles de placement, soit (9 648) K€ au 1^{er} semestre 2014 contre (8 059) K€ au 1^{er} semestre 2013, en raison de la mise en service de l'actif « Les Miroirs ».

1.3. Résultat net

Au 1^{er} semestre 2014, le résultat net s'établit à (3 857) K€ contre 20 826 K€ au 1^{er} semestre 2013. Cette baisse s'explique principalement par la dégradation du résultat

opérationnel net expliquée ci-avant et la hausse du coût de l'endettement net.

1.4. Cash-flow récurrent

Le cash-flow récurrent consolidé est en baisse de - 39,5 %, entre le 1^{er} semestre 2013 et le 1^{er} semestre 2014, compte tenu principalement de la vacance partielle de l'actif sis 12, cours Michelet.



1.5. Cash-flow total

Le cash-flow total subit une baisse de - 38,3 % entre le 1^{er} semestre 2013 et le 1^{er} semestre 2014 compte tenu d'un cash-flow récurrent en baisse de - 39,5 % et de cessions moindres au 1^{er} semestre 2014.

1.6. Valorisation des actifs, dette nette et ratio *Loan-to-Value*

La valorisation hors droits du patrimoine immobilier du Groupe, au 30 juin 2014, s'établit à 1 485,5 M€, contre 1 512,9 M€ à fin 2013, soit une baisse de 1,8 %. À périmètre constant, la valorisation hors droits du patrimoine baisse de 0,9 % par rapport au 31 décembre 2013. Cette baisse résulte principalement de l'augmentation des mesures

d'accompagnement commercial sur les actifs situés dans la zone « La Défense ».

Le ratio *Loan-to-Value* hors droits passe de 30,7 % au 31 décembre 2013 à 32,4 % au 30 juin 2014 compte tenu de la baisse de la valorisation des actifs.

1.7. Actif net réévalué (ANR)

L'actif net réévalué de liquidation (hors droits) au 30 juin 2014 est en baisse de - 2,3 % et s'établit à 1 014 748 K€ contre 1 038 905 K€ au 31 décembre 2013. Cette baisse s'explique principalement par la distribution du dividende 2013 et la baisse de valeur des actifs.



2

PATRIMOINE

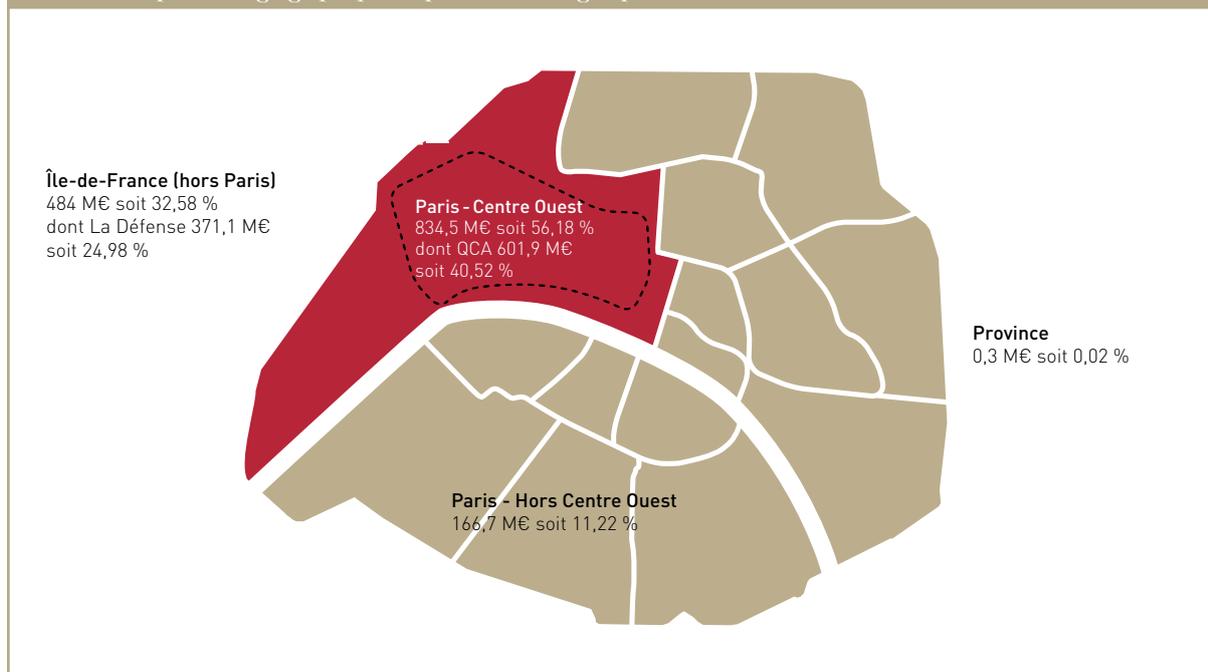


Le patrimoine du groupe SIIC de Paris totalise 177 269 m² répartis sur 29 actifs d'immeubles auxquels s'ajoutent deux actifs de parkings.

I. RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE ET SECTORIELLE

1.1. Répartition géographique en valeur hors droits

Table 2. Répartition géographique du patrimoine du groupe SIIC de Paris



Le patrimoine du groupe SIIC de Paris est concentré à Paris et dans le quartier d'affaires de La Défense où sont situés 89 % des actifs.

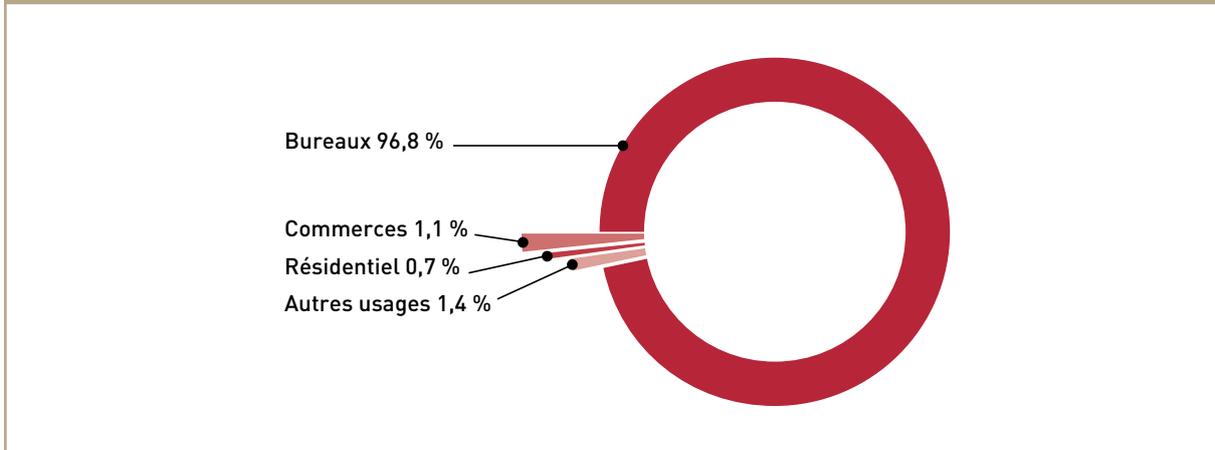
Concernant le patrimoine parisien et en termes de valorisation des actifs, 56 % des actifs sont localisés dans la zone de Paris Centre Ouest, avec 41 % des actifs dans le Quartier Central des Affaires (QCA). Les immeubles les plus représentatifs dans ce périmètre sont ceux situés rue de Tilsitt face à l'Arc de Triomphe, avenue Percier, rue du Quatre-Septembre face au Palais Brongniart et le siège du Groupe, place Vendôme.

Les autres secteurs parisiens totalisent 11 % de la valeur du patrimoine, les deux actifs significatifs étant l'ex-siège de Canal+ sur le quai André-Citroën – Paris 15^e arrondissement, et le siège de Lafarge, situé rue des Belles-Feuilles – Paris 16^e arrondissement.

Le solde des actifs représentant près de 33 % de la valeur du patrimoine du groupe SIIC de Paris, correspond à des immeubles situés hors de Paris et notamment dans l'Ouest et le Sud francilien. Parmi ces actifs, les plus importants sont situés dans le quartier d'affaires de La Défense et notamment l'immeuble « Le Guynemer » acquis en septembre 2007, et les immeubles apportés par SFL en décembre 2010 : la tour « Les Miroirs » et la tour « Coface ».

1.2. Répartition sectorielle

Table 3. Répartition du patrimoine en pourcentage de la surface totale par typologie d'actifs



SIC de Paris est positionnée en tant que foncière spécialiste des actifs de bureaux qui représentent 96,8 % des surfaces, soit 171 550 m² et 97,4 % de la valeur totale du patrimoine.

Les autres types d'actifs sont représentés par :

- les biens affectés aux « Autres usages » qui représentent 1,4 % des surfaces soit 2 528 m² et seulement 0,2 % de la valeur totale du patrimoine ;
- les surfaces de commerces qui correspondent exclusivement aux commerces de « pieds d'immeubles » de cinq actifs à usage principal de bureaux ; elles restent

très marginales et représentent 1,1 % des surfaces soit 2 022 m² et 1,6 % de la valeur totale du patrimoine ;

- la surface résidentielle de 1 169 m² au 14, rue de Tilsitt qui est conservée en patrimoine dans un souci de cohérence avec l'ensemble immobilier auquel il appartient. Cette surface résidentielle totalise 0,6 % des surfaces totales et 0,7 % de la valeur totale du patrimoine.

La valorisation du patrimoine est présentée au chapitre 3, § 1.1. « Valorisation du patrimoine » du présent document.



2, rue du Quatre-Septembre

3

ACTIVITÉS
du 1^{er} semestre 2014



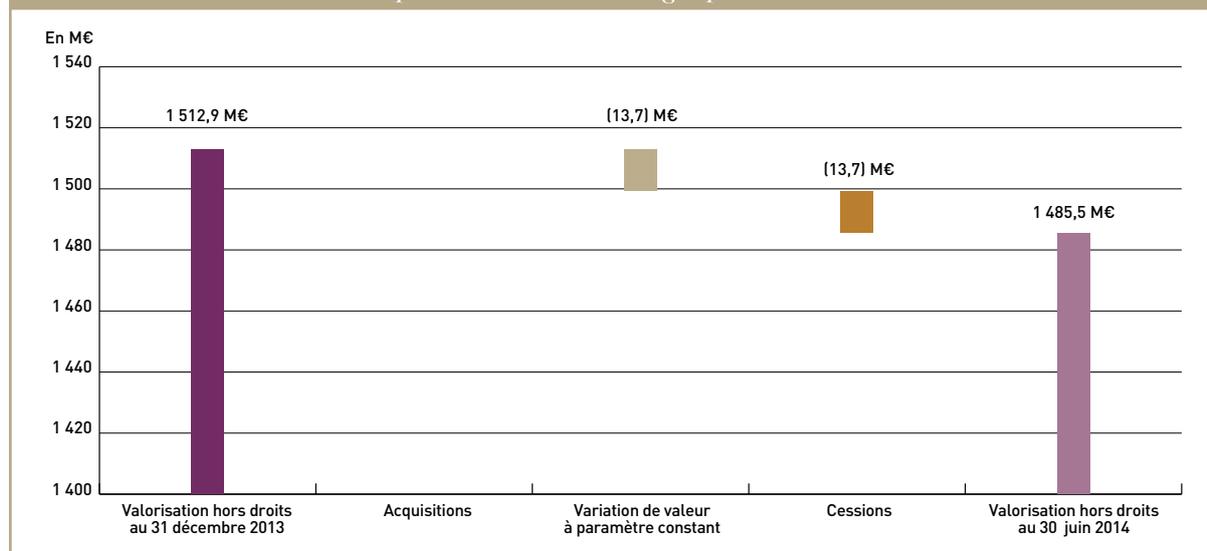
I. ACTIVITÉ PATRIMONIALE

1.1. Valorisation du patrimoine

La valorisation hors droits du patrimoine immobilier du Groupe, au 30 juin 2014, s'établit à 1 485,5 M€, contre 1 512,9 M€ à fin 2013, soit une baisse de 1,8 %. À périmètre constant, la valorisation hors droits du patrimoine baisse

de 0,9 % par rapport au 31 décembre 2013. Cette baisse résulte principalement de l'augmentation des mesures d'accompagnement commercial sur les actifs situés dans la zone « La Défense ».

Table 4. *Évolution de la valeur du patrimoine hors droits du groupe SIIC de Paris*



1.2. Acquisitions et cessions

SIIC de Paris n'a pas réalisé d'acquisitions au cours du 1^{er} semestre 2014.

Dans le cadre de sa politique d'arbitrage d'actifs non stratégiques, SIIC de Paris a procédé à la cession de 2 343 m² de surfaces de bureaux :

- cession de l'immeuble situé au 43-47, avenue de la Grande-Armée, représentant 900 m², pour un prix net

vendeur de 8 186 K€. La plus-value dégagée s'élève à 2 654 K€ ;

- cession de l'immeuble situé au 17, rue Louis-Rouquier à Levallois-Perret, représentant 1 443 m², pour un prix net vendeur de 5 940 K€. La plus-value générée dans les comptes s'élève à 2 087 K€.

1.3. Investissements

Au cours du 1^{er} semestre 2014, le groupe SIIC de Paris a poursuivi sa politique de valorisation de son patrimoine avec notamment la réception des travaux de 4 actifs :

- l'actif « Les Miroirs » a été livré au cours du 1^{er} trimestre 2014 ; le total des investissements s'élève à 55,4 M€ dont 2,8 M€ au cours du 1^{er} semestre 2014 ;

- les travaux de rénovation de l'actif sis 36, rue de Liège se sont achevés au cours du 1^{er} trimestre ; les investissements s'élèvent à 2,5 M€ dont 0,9 M€ au cours du 1^{er} semestre 2014 ;

- les travaux de rénovation de l'actif sis 22-24, place Vendôme / 31-33, rue Danielle-Casanova ont été achevés au 1^{er} trimestre 2014 ; le total des investissements s'élève à 3,6 M€ dont 0,5 M€ au cours du 1^{er} semestre 2014 ;

- les travaux de l'actif situé 10, rue de Tilsitt ont été finalisés au cours du 1^{er} semestre 2014 ; les investissements

s'élèvent à 1,4 M€ dont 0,3 M€ au cours du 1^{er} semestre 2014.

En 2014, le Groupe poursuivra sa politique de rénovation avec notamment des travaux de rénovation des 2 actifs classés en vacance technique :

- 163, boulevard Malesherbes, des travaux de restructuration sont en cours ; des investissements de 0,8 M€ ont été réalisés au cours du 1^{er} semestre 2014 ;

- 36, rue de Naples, des travaux de rénovation sont en cours suite au départ d'un locataire.

Des travaux de rénovation légère ont été réalisés sur 9 autres actifs du patrimoine pour un total de 1,4 M€.

Le Groupe a investi un total de 6,8 M€ au cours du 1^{er} semestre 2014 dans le cadre de sa politique de valorisation de son patrimoine.

II. ACTIVITÉ LOCATIVE

2.1. Revenus locatifs

85 % des revenus locatifs nets du 1^{er} semestre 2014 sont générés dans Paris, l'Île-de-France (hors Paris) contribuant à 15 % des revenus locatifs restants. Compte tenu de la forte prépondérance de la typologie d'actifs « Bureaux »,

qui représente près de 100 % des revenus locatifs nets du groupe SIIC de Paris, une répartition par typologie d'actifs des revenus locatifs n'est pas pertinente.

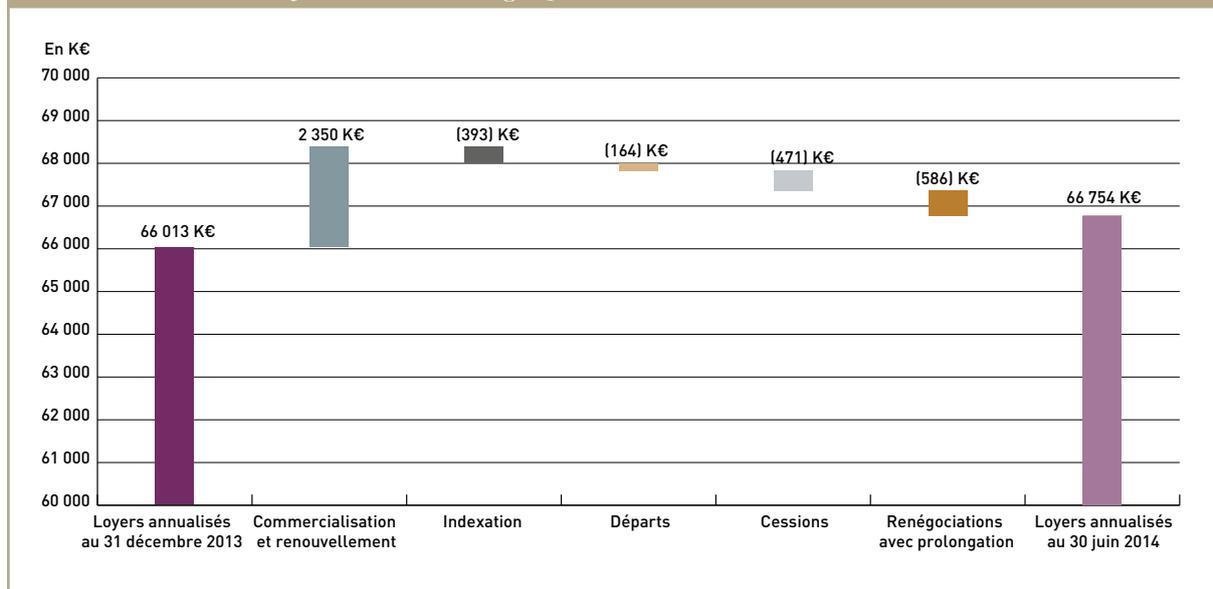
2.2. Évolution des loyers bureaux

Les loyers bureaux en base annuelle, sont en légère hausse de 1,12 %, entre le 31 décembre 2013 et le 30 juin 2014, passant de 66 013 K€ à 66 754 K€.

Les cessions ont un impact négatif de (471) K€ sur les loyers annualisés. À périmètre locatif constant, les loyers bureaux sont en hausse de 1,85 % par rapport à fin 2013.

L'augmentation des loyers due aux commercialisations permet de compenser les pertes de loyers liées aux départs, aux renégociations et aux indexations. Il est à noter que les renégociations avec prolongations correspondent aux renégociations anticipées des baux permettant de sécuriser les revenus locatifs sur le long terme ou, a minima, le maintien des locataires dans les locaux.

Table 5. Évolution des loyers « Bureaux » du groupe SIIC de Paris



2.3. Commercialisation

Dans un environnement de marché incertain, le Groupe poursuit ses efforts de commercialisation afin de réduire le taux de vacance de ses surfaces de bureaux.

Au cours du 1^{er} semestre 2014, SIIC de Paris a :

- commercialisé une surface de bureaux de 1 588 m² au 36, rue de Liège,

- renouvelé le bail de Van Cleef & Arpels, pour 1 650 m², suite à la livraison des travaux de l'actif sis 22-24, place Vendôme / 31-33, rue Danielle-Casanova.

Il est à noter que SIIC de Paris a également commercialisé 900 m² de surface vacante au 43-47, avenue de la Grande-Armée.

2.4. Répartition géographique des loyers

La répartition géographique des loyers du 1^{er} semestre 2014 est sensiblement équivalente à celle du 1^{er} semestre 2013 pour les zones Paris Centre Ouest, Paris Hors Centre Ouest

et Province. Les loyers de la zone Île-de-France sont impactés négativement par la vacance partielle de l'actif sis 12, cours Michelet.

Table 6. Répartition géographique des revenus locatifs nets (en milliers d'euros)

	1 ^{er} semestre 2014	1 ^{er} semestre 2013
Paris - Centre Ouest	16 663	16 429
Paris - Hors centre ouest	5 787	5 943
Île-de-France (Hors Paris)	4 065	11 515
Province	25	26
Total des revenus locatifs nets	26 540	33 913

2.5. Vacance

Au 30 juin 2014, le taux de vacance commerciale bureaux⁽¹⁾ s'établit à 24,6 %, contre 12,6 % au 31 décembre 2013. La vacance commerciale bureaux représente 42 236 m² et son évolution, depuis le 31 décembre 2013, est principalement due aux éléments suivants :

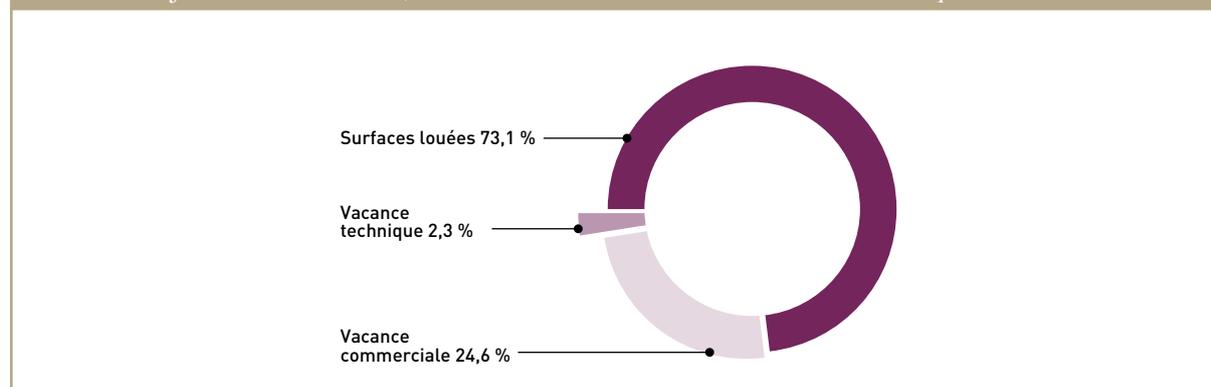
- commercialisation puis cession de l'actif situé au 43-47, avenue de la Grande-Armée (900 m² de surface vacante au 31 décembre 2013) ;
- cession de l'actif situé au 17, rue Louis-Rouquier à Levallois (1 443 m² de surface vacante au 31 décembre 2013) ;
- l'immeuble sis 18, quai d'Alsace, pour 22 375 m² était classé en vacance technique au 31 décembre 2013 et ses

travaux ont été finalisés au cours du 1^{er} semestre 2014 ; il est actuellement en cours de commercialisation.

À fin juin 2014, le montant total des loyers potentiels sur les bureaux classés en vacance commerciale est valorisé à 16 893 K€ en valeur locative de marché contre 8 175 K€ à fin 2013. Le taux de vacance financière bureaux⁽²⁾ s'établit à 20,1 % au 30 juin 2014 contre 9,6 % au 31 décembre 2013.

La vacance technique bureaux représente 3 865 m² soit 2,3 % des surfaces de bureaux et près de 2,0 M€ de loyers potentiels. Au 30 juin 2014, la vacance technique est en baisse compte tenu de la fin des travaux pour les actifs situés 18, quai d'Alsace, 36 rue de Liège et 22-24, place Vendôme.

Table 7. Surfaces louées de bureaux, vacance commerciale « Bureaux » et vacance technique « Bureaux »



(1) Taux de vacance commerciale bureaux : le taux de vacance commerciale bureaux exprime, en pourcentage, le rapport existant entre les surfaces de bureaux du patrimoine qui ne sont pas louées et la surface totale du patrimoine de bureaux. Le taux de vacance commerciale bureaux est calculé hors surfaces de bureaux en cours de rénovation lourde et représentées par les surfaces classées en vacance technique.

(2) Montant des loyers potentiels sur les locaux vacants (ERV)/montant des loyers SIIC de Paris en base annuelle (ERV)

III. AUTRES FAITS MARQUANTS DU 1^{ER} SEMESTRE 2014

3.1. Dividendes

L'Assemblée générale des actionnaires de SIIC de Paris en date du 28 mai 2014 a approuvé la proposition du Conseil d'administration du 12 février 2014 et décidé du versement d'un dividende de 0,57 € par action au titre de l'exercice 2013, soit 24 565 K€.

Un acompte sur dividende de l'exercice 2013 de 0,23 € par action décidé par le Conseil d'administration du 5 mai 2014 a été mis en paiement le 15 mai 2014 pour un montant total de 9 907 K€. Le solde du dividende à distribuer soit 14 658 K€ représentant 0,34 € par action, a été mis en paiement le 11 juillet 2014.

IV. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À L'ARRÊTÉ DES COMPTES DU 1^{ER} SEMESTRE 2014

4.1. Changement d'actionnaires

Le 23 juillet 2014, Eurosic a annoncé avoir finalisé l'acquisition des participations de Realia et de Société Foncière Lyonnaise SA (SFL) dans SIIC de Paris, après avoir obtenu l'autorisation de l'Autorité de la concurrence.

Avec l'acquisition de ces participations au prix de 21,43 euros par action pour celles acquises auprès de Realia et de 23,88 euros par action pour celles de SFL, Eurosic détient

désormais 38 173 710 actions représentant 88,58 % du capital et des droits de vote de SIIC de Paris.

Par ailleurs, Eurosic a signé le même jour un accord relatif à l'acquisition de l'intégralité des 1 394 560 titres détenus par Garber Investments BV représentant 3,24 % du capital et des droits de vote de SIIC de Paris au prix de 23,88 euros par action.

4.2. Modalités de l'Offre Publique

Conformément à la réglementation en vigueur, Eurosic a annoncé, dans son communiqué du 23 juillet 2014, qu'elle déposera dans le courant du mois de septembre une offre publique d'achat obligatoire visant les actions SIIC de Paris qu'elle ne détient pas, à un prix équivalent à celui payé pour les actions acquises auprès de SFL et Garber Investments, soit 23,88 euros par action (après prise en compte du paiement par SIIC de Paris de 34 centimes

par action le 11 juillet 2014 comme solde du dividende au titre de l'exercice 2013).

Dans l'hypothèse où Eurosic viendrait à détenir au moins 95 % du capital et des droits de vote de SIIC de Paris à l'issue de l'offre publique, celle-ci sera suivie d'un retrait obligatoire.

4.3. Modification de la Gouvernance de SIIC de Paris

Le Conseil d'Administration de SIIC de Paris, réuni le 23 juillet 2014, a coopté trois nouveaux membres représentant Eurosic – Gérard Aubert, Carole Faucher et Yan Perchet – ainsi que deux administrateurs indépendants – Luc Guinefort et Benoît Hérault – en remplacement des membres du Conseil d'Administration démissionnaires. Par ailleurs, Monsieur Ignacio Bayón Marine est nommé président d'honneur de SIIC de Paris.

Le Conseil d'Administration de SIIC de Paris a ensuite désigné le cabinet Ledouble SA en qualité d'expert

indépendant qui sera chargé d'émettre, en application des dispositions de l'article 261-1 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, un rapport sur les conditions financières du projet d'offre publique.

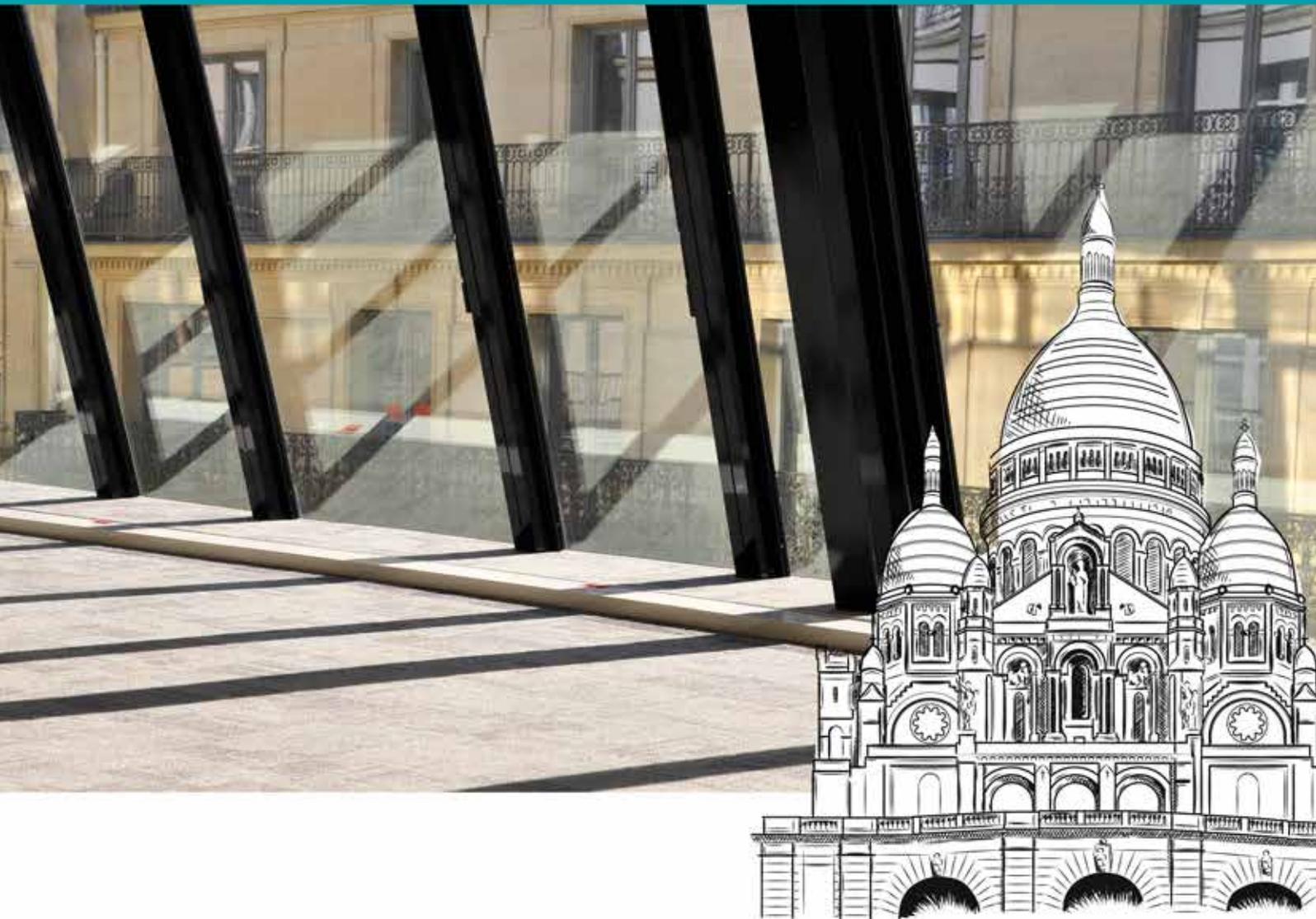
Le rapport de l'expert indépendant et l'avis motivé du Conseil d'Administration de SIIC de Paris figureront dans le projet de note en réponse qui sera établi par SIIC de Paris et qui sera soumis au visa de l'Autorité des marchés financiers selon les modalités prévues par la réglementation applicable.



8, rue Lavoisier

4

ANALYSE DES RÉSULTATS et de la structure financière



I. RÉSULTATS CONSOLIDÉS

1.1. Revenus locatifs

Les revenus locatifs bruts du 1^{er} semestre 2014 s'élèvent à 31 175 K€ et sont en baisse de - 15,0 % par rapport au 1^{er} semestre 2013. Cette baisse est principalement due à la vacance partielle de l'actif sis 12, cours Michelet.

Les revenus locatifs nets du 1^{er} semestre 2014 sont en baisse de 21,7 % par rapport au 1^{er} semestre 2013, compte tenu de la hausse des charges locatives non récupérées due à la vacance de l'actif sis 12, cours Michelet.

Table 8. Revenus locatifs nets consolidés (en milliers d'euros)

	1 ^{er} semestre 2014	1 ^{er} semestre 2013
Revenus locatifs	31 175	36 677
Charges locatives non récupérées	(5 655)	(2 843)
Autres produits / (charges) nets	1 042	98
Frais de gestion	(22)	(19)
Total Revenus locatifs nets	26 540	33 913

La répartition des revenus locatifs par zone géographique est présentée au chapitre 3. § 2.4. « Répartition géographique des loyers ».

1.2. Résultat opérationnel

Coûts de structure nets

Les coûts de structure nets sont en hausse de 53,4 % en raison notamment d'une hausse :

- des charges de personnel de 60,0 %, principalement due à la conclusion d'un contrat de travail avec Monsieur Jorge

Sanz Marcelo (en qualité de Directeur général délégué en charge de la conduite des opérations de SIIC de Paris) en date du 29 mai 2013 ;

- des autres charges de structure de 64,2 %, du fait de l'augmentation du poste « Impôts, taxes et versements assimilés ».

Table 9. Coûts de structure nets consolidés (en milliers d'euros)

	1 ^{er} semestre 2014	1 ^{er} semestre 2013
Charges de personnel	(1 275)	(797)
Autres charges de structure	(1 077)	(656)
Frais administratifs	(767)	(615)
Impôts, taxes et versements assimilés	(310)	(41)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	(151)	(179)
Total Coûts de structure nets	(2 503)	(1 632)

Dépréciations et reprises

Les justes valeurs des immeubles de placement, en développement, et destinés à la vente résultent des expertises effectuées par CB Richard Ellis au 30 juin 2014.

Au 31 décembre 2013, au terme du processus d'évaluation de la valeur recouvrable décrit au § 2.3.B.18. « Dépréciation d'actifs », soit au chapitre 6. § 2. « Notes et annexes comptes consolidés », cinq actifs destinés à être conservés faisaient l'objet de dépréciations. Les évolutions des valeurs de ces immeubles ont donné globalement lieu à une dotation pour dépréciation de 11 467 K€ au cours du 1^{er} semestre 2014.

Cette dotation globale pour dépréciation se décompose en une dotation nette de provision pour 12 140 K€ au « Terrain », et une reprise de provision de 673 K€ à la « Construction ».

Au 30 juin 2014, la dépréciation totale constatée dans les comptes consolidés s'élève à 59 010 K€ au titre des immeubles de placements.

Les amortissements et provisions pour dépréciation des immeubles de placement et immeubles en développement s'élèvent ainsi à 181 163 K€ au 30 juin 2014.

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

Résultat de cession d'immeubles de placement

Dans le cadre de sa politique d'arbitrage d'actifs non stratégiques, SIIC de Paris a procédé à la cession de 2 343 m² de surfaces de bureaux, au 1^{er} semestre 2014, pour un total de 14 126 K€. Le résultat de cession d'immeubles de placement s'établit à 4 741 K€ soit en baisse par rapport au résultat de cession du 1^{er} semestre 2013 de 7 236 K€.

Ces cessions sont décrites au chapitre 3. § 1.2. « Acquisitions et cessions ».

Résultat opérationnel net

Au 1^{er} semestre 2014, le résultat opérationnel net s'établit à 7 598 K€ contre 30 369 K€ au 1^{er} semestre 2013, soit une baisse de - 75,0 %.

Cette baisse s'explique à la fois par :

- l'augmentation des dotations et reprises nettes aux provisions sur actifs soit (11 467) K€ au 1^{er} semestre 2014 contre (1 089) K€ au 1^{er} semestre 2013 ;
- la baisse des revenus locatifs nets qui passent de 33 913 K€ au 1^{er} semestre 2013 à 26 540 K€ au 1^{er} semestre 2014 ;
- la baisse de 2 495 K€ du résultat de cession d'immeubles de placement (4 741) K€ au 1^{er} semestre 2014 contre 7 236 K€ au 1^{er} semestre 2013) ;
- l'augmentation des dotations aux amortissements des immeubles de placement, soit (9 648) K€ au 1^{er} semestre 2014 contre (8 059) K€ au 1^{er} semestre 2013, en raison de la mise en service de l'actif « Les Miroirs ».

1.3. Résultat net**Coût de l'endettement net**

Les contrats d'emprunts souscrits par SIIC de Paris auprès du pool bancaire Bankia le 27 avril 2007 et de la Banque Palatine le 30 mai 2012 comprennent des clauses de remboursement anticipé de la dette en cas de changement de l'actionnaire principal de l'emprunteur. Suite au changement d'actionariat évoqué au § 3.2. « Changement d'actionnaires », d'après les estimations les plus fiables la dette deviendra exigible au moment du transfert effectif des titres qui devrait intervenir courant juillet 2014.

Conformément à l'application de la norme IAS 39, le groupe SIIC de Paris a procédé à la révision de l'estimation de ses décaissements et a constaté une charge financière d'un montant de 2 065 K€ correspondant aux frais d'émission d'emprunts non encore pris en compte dans les charges financières au travers du taux d'intérêt effectif (TIE). Cette charge financière impacte négativement le coût de l'endettement net qui augmente de 21,9 % malgré la baisse des intérêts versés, qui passent de 9 531 K€ au 1^{er} semestre 2013 à 9 473 K€ au 1^{er} semestre 2014.

Table 10. Coût de l'endettement net consolidé du groupe SIIC de Paris (en milliers d'euros)

	1 ^{er} semestre 2014	1 ^{er} semestre 2013
Produits financiers	4	4
Intérêts et produits assimilés (dont produits de trésorerie)	4	4
Intérêts sur actifs financiers disponibles à la vente		
Intérêts et produits sur instruments financiers		
Autres produits financiers		
Charges financières	(11 494)	(9 430)
Intérêts et charges assimilées	(11 453)	(9 430)
Intérêts sur actifs financiers disponibles à la vente		
Intérêts et charges sur instruments financiers		
Part inefficace des swaps de couverture		
Impôts, commissions, courtages sur cessions de titres	(41)	
Autres charges financières		
Coût de l'endettement net	(11 490)	(9 426)

Résultat net consolidé

Au 1^{er} semestre 2014, le résultat net s'établit à (3 857) K€ contre 20 826 K€ au 1^{er} semestre 2013, soit une baisse de (24 683) K€. Cette baisse s'explique principalement par la baisse du résultat opérationnel net expliquée ci-avant et la hausse du coût de l'endettement net.

1.4. Cash-flow de l'exercice

Cash-flow récurrent

Le cash-flow récurrent consolidé est en baisse de -39,5 %, entre le 1^{er} semestre 2013 et le 1^{er} semestre 2014, compte tenu principalement de la vacance partielle de l'actif sis 12, cours Michelet.

Table 11. Évolution du cash-flow récurrent (en milliers d'euros)

	1 ^{er} semestre 2014	1 ^{er} semestre 2013
Résultat opérationnel net	7 598	30 369
Amortissements et provisions	20 365	9 641
Autres éléments non récurrents	(71)	(659)
Résultat de cession	(4 741)	(7 236)
Coût de l'endettement net*	(9 425)	(9 426)
Cash-flow récurrent	13 726	22 689
Nombre d'actions	43 096 988	43 096 988
Cash-flow récurrent par action	0,32	0,53

* retraité de la charge financière correspondant aux frais d'émission d'emprunt non encore pris en compte dans les charges financières au travers du taux d'intérêt effectif (TIE)

Cash-flow total

Le cash-flow total subit une baisse de -38,3 % entre le 1^{er} semestre 2013 et le 1^{er} semestre 2014 compte tenu d'un cash-flow récurrent en baisse de -39,5 % et de cessions moindres sur le 1^{er} semestre 2014.

Table 12. Évolution du cash-flow total (en milliers d'euros)

	1 ^{er} semestre 2014	1 ^{er} semestre 2013
Résultat opérationnel net	7 598	30 369
VNC des actifs cédés	9 385	14 690
Amortissements et provisions	20 365	9 641
Coût de l'endettement net*	(9 425)	(9 426)
Dividendes		
Produits nets de cession de titres non consolidés	35	36
VNC des titres cédés		
Cash-flow total	27 958	45 310
Nombre d'actions	43 096 988	43 096 988
Cash-flow total par action	0,65	1,05

* retraité de la charge financière correspondant aux frais d'émission d'emprunt non encore pris en compte dans les charges financières au travers du taux d'intérêt effectif (TIE)

Table 13. Analyse du tableau des flux de trésorerie (en milliers d'euros)

	1 ^{er} semestre 2014	1 ^{er} semestre 2013
I. Flux de trésorerie des activités opérationnelles		
Résultat net avant impôt et avant intérêts nets	7 592	30 405
Dotation nette aux amortissements et provisions sur actifs immobilisés	21 266	9 327
Dotation nette aux provisions pour risques et charges	69	(105)
Plus-values de cessions	(4 741)	(7 236)
Marge brute d'autofinancement	24 186	32 391
Incidence de la variation du BFR	(10 867)	3 623
Impôts - remboursement (paiement)	(3)	(153)
Total des flux de trésorerie opérationnels	13 316	35 861
II. Flux de trésorerie des activités d'investissement		
Acquisitions et travaux - immeubles de placement	(8 090)	(16 429)
Acquisitions d'immobilisations d'exploitation	(57)	(98)
Acquisitions de titres de participation		
Cessions d'immeubles de placement	14 357	21 586
Flux net affecté aux opérations sur actions propres	241	93
Dividendes reçus		
Total des flux de trésorerie d'investissement	6 451	5 152
III. Flux de trésorerie des activités de financement		
Remboursement d'emprunts et de dettes financières	(8 405)	(8 405)
Variation des découverts bancaires		
Intérêts versés nets	(9 473)	(9 531)
Dividendes distribués	(9 907)	
Total des flux de trésorerie de financement	(27 785)	(17 936)
VARIATION DE TRÉSORERIE	(8 018)	23 077
Trésorerie à l'ouverture	33 119	46 337
Trésorerie à la clôture	25 101	69 414
Variation de trésorerie	(8 018)	23 077

Flux de trésorerie

Les flux de trésorerie des activités opérationnelles sont en baisse de - 62,9 % compte tenu de la vacance de l'actif sis 12 cours Michelet et de l'incidence négative de la variation du BFR.

Les flux de trésorerie des activités d'investissement sont en augmentation à 6 451 K€ contre 5 152 K€ pour le 1^{er} semestre 2013. Malgré des produits de cessions moindres sur le 1^{er} semestre 2014, cette hausse est liée à des investissements moins importants concernant les travaux de rénovation du patrimoine au cours du 1^{er} semestre 2014 soit (8 090) K€ à comparer à (16 429) K€ pour le 1^{er} semestre 2013. Les cessions d'immeubles de placement sont décrites au chapitre 3. § 1.2. « Acquisitions et cessions » et les travaux de rénovation des immeubles de placement sont décrits au chapitre 3. § 1.3.3 « Investissements ».

Les flux de trésorerie de financement totalisent (27 785) K€ et se composent de :

- (9 907) K€ de dividendes versés en mai 2014 ; pour plus de détails se reporter au chapitre 3 « Activités du 1^{er} semestre 2014 » § 3.1. « Dividendes » ;
- (9 473) K€ de remboursement d'intérêts dont notamment : (6 232) K€ d'intérêts versés concernant le Swap de taux, (2 339) K€ d'intérêts versés concernant le prêt pool bancaire Bankia et (535) K€ concernant le prêt Banque Palatine ;
- (8 405) K€ de remboursement d'emprunts dont : (6 906) K€ concernant le prêt du pool bancaire Bankia (dont (313) K€ de frais activés) et (1 850) K€ (dont (38) K€ de frais activés) en mai 2014 concernant le prêt Banque Palatine.

La variation de trésorerie au 1^{er} semestre 2014 est de (8 018) K€, soit une réduction de la trésorerie de SIIC de Paris à fin juin 2014 à 33 119 K€.

II. ENDETTEMENT

2.1. Structure de la dette consolidée

Les emprunts et dettes financières s'élèvent à 491 194 K€ au 30 juin 2014 contre 499 950 K€ au 31 décembre 2013, suite aux remboursements d'emprunts intervenus au cours du 1^{er} semestre 2014 pour un total de (8 405) K€.

Le montant de 491 194 K€ est constitué des dettes suivantes :

- le 27 avril 2007, SIIC de Paris a contracté auprès d'un pool bancaire de seize établissements, dont le chef de file est Bankia (ex-Caja Madrid), un prêt de 545 000 K€ visant à consolider l'intégralité de son endettement pour une durée de dix ans ;
- ce prêt porte intérêt au taux Euribor 1 mois augmenté d'une marge fixe de 75 points de base. Au 1^{er} semestre 2014, ce prêt a été amorti pour un montant de 6 906 K€

selon le plan d'amortissement, et l'encours au 30 juin 2014 s'élève à 457 894 K€.

- un prêt de 37 000 K€ a été consenti par la banque Palatine à SIIC de Paris 8^e en mai 2012 puis transféré à SIIC de Paris lors de la fusion ;
- cet emprunt porte intérêt au taux Euribor 3 mois augmenté de 275 points de base et a pour échéance finale le 5 janvier 2017 ;
- l'emprunt a été remboursé à hauteur de 1 850 K€ au cours du 1^{er} semestre 2014 selon le plan d'amortissement, et l'encours s'élève au 30 juin 2014 à 33 300 K€.

Les caractéristiques des emprunts consolidés auprès des établissements de crédit de SIIC de Paris, au 30 juin 2014, sont les suivantes :

Table 14. *Détail de l'endettement du groupe SIIC de Paris (en milliers d'euros)*

Prêt/Crédit	Date de début	Date de fin	Intérêts 1 ^{er} semestre 2014	Dettes au 30 juin 2014	% de la dette totale	Taux d'intérêt
Prêt Pool Bancaire Bankia (ex-Caja Madrid)	27/4/07	24/4/17	2 339	457 894	93,2 %	Euribor 1M + 0,75 %
Prêt Banque Palatine	30/5/12	5/1/17	530	33 300	6,8 %	Euribor 3M + 2,75 %
				491 194	100,0 %	

Les contrats d'emprunts souscrits par SIIC de Paris auprès du pool bancaire Bankia le 27 avril 2007 et de la Banque Palatine le 30 mai 2012 comprennent des clauses de remboursement anticipé de la dette en cas de changement de l'actionnaire principal de l'emprunteur. Suite au changement d'actionariat évoqué au § 3.2. « Changement d'actionnaires », d'après les estimations les plus fiables la dette deviendra exigible au moment du transfert effectif

des titres qui devrait intervenir courant juillet 2014. Conformément à l'application de la norme IAS 39, le groupe SIIC de Paris a procédé à la révision de l'estimation de ses décaissements et a constaté une charge financière d'un montant de 2 065 K€ correspondant aux frais d'émission d'emprunts non encore pris en compte dans les charges financières au travers du taux d'intérêt effectif (TIE).

2.2. Ratio d'endettement net bancaire

Le ratio d'endettement net bancaire (hors droits) est en hausse à 31,4 % au 30 juin 2014, à comparer à 30,7 % au 31 décembre 2013. En effet, la dette nette bancaire est stable (soit + 0,4 %) et la valorisation droits inclus du patrimoine est en légère baisse de - 1,7 %.

Le taux moyen de refinancement du groupe SIIC de Paris est en légère hausse à 5,0 % compte tenu de l'intégration des frais d'émission d'emprunts non encore pris en compte dans les charges financières au travers du taux d'intérêt effectif (TIE) pour 2 065 K€ en conséquence des clauses de remboursement anticipé des emprunts et du changement d'actionnariat de SIIC de Paris.

Table 15. *Ratio d'endettement net bancaire (hors droits et droits inclus) de SIIC de Paris (en milliers d'euros)*

	30/06/14	31/12/13
Crédit syndiqué long terme	457 894	462 614
Autres emprunts long terme	33 300	34 920
Autres crédits	0	0
Dette brute bancaire	491 194	497 534
Trésorerie	25 101	33 119
Dette nette bancaire	466 093	464 415
Valorisation droits inclus des actifs	1 559 911	1 587 465
Ratio d'endettement net bancaire (droits inclus)	29,88 %	29,26 %
Valorisation hors droits des actifs	1 485 461	1 512 863
Ratio d'endettement net bancaire (hors droits)	31,38 %	30,70 %
Maturité moyenne (années)	N/A	3,2
Taux de refinancement	4,97 %	4,17 %

2.3. Ratio *Loan-to-Value*⁽¹⁾

Le ratio *Loan-to-Value* hors droits passe de 30,7 % au 31 décembre 2013 à 32,4 % au 30 juin 2014. Le ratio *Loan-to-Value* diffère du ratio d'endettement net bancaire compte tenu de la prise en compte des dividendes à payer.

Table 16. *Ratio Loan-to-Value de SIIC de Paris (en milliers d'euros)*

	30/06/14	31/12/13
Crédit syndiqué long terme	457 894	462 614
Autres emprunts long terme	33 300	34 920
Autres crédits	0	0
Dividendes à payer	14 658	0
Emprunt Groupe	0	0
Dette brute	505 852	497 534
Prêt Groupe	0	0
Trésorerie	25 101	33 119
Dette nette	480 751	464 415
Valorisation droits inclus des actifs	1 559 911	1 587 465
Ratio Loan-To-Value (droits inclus)	30,82 %	29,26 %
Valorisation hors droits des actifs	1 485 461	1 512 863
Ratio Loan-To-Value (hors droits)	32,36 %	30,70 %

(1) *Ratio Loan-to-Value (droits inclus ou hors droits) = Dette nette / Valorisation des actifs (droits inclus ou hors droits).*

III. ACTIF NET RÉÉVALUÉ (ANR)

3.1. Actif Net Réévalué (ANR)

Le groupe SIIC de Paris établit un actif net réévalué basé sur les valeurs des expertises externes de son patrimoine. Les valeurs d'expertise des actifs sont établies par CB Richard Ellis Valuation par application de la méthode *Hard Core Capitalization* pour les immeubles de placement et par application de la méthode DCF pour les immeubles en développement.

L'actif net réévalué de liquidation (hors droits) au 30 juin 2014 est en baisse de - 2,3 % et s'établit à 1 014 748 K€ contre 1 038 905 K€ au 31 décembre 2013. Cette baisse s'explique principalement par la distribution du dividende 2013 et la baisse de valeur des actifs.

Compte tenu d'un nombre d'actions stable au cours du semestre, l'ANR par action suit une baisse comparable pour s'établir à 23,55 € par action.

Table 17. *Groupe SIIC de Paris – Actif net réévalué (en milliers d'euros sauf données par action)*

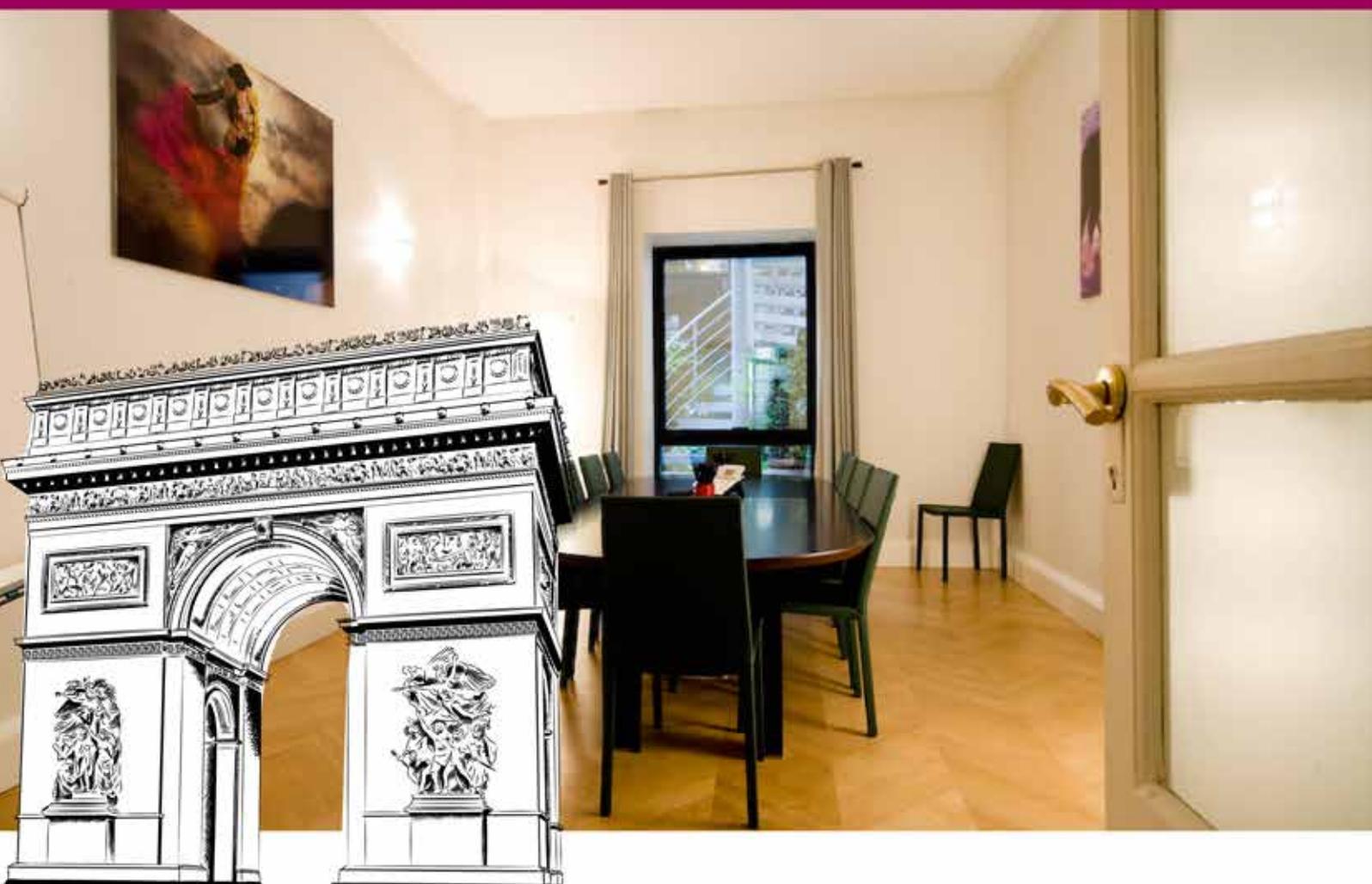
	ANR de liquidation		ANR de reconstitution	
	30/06/14	31/12/13	30/06/14	31/12/13
Capitaux propres - part attribuable aux actionnaires de la société mère	701 939	723 679	701 939	723 679
Capital social	68 955	68 955	68 955	68 955
Primes	424 163	424 163	424 163	424 163
Réserves	212 678	215 880	212 678	215 880
Résultat de la période	(3 857)	14 681	(3 857)	14 681
Plus-value sur patrimoine - part attribuable aux actionnaires de la société mère	312 499	314 812	386 949	389 414
Valeur de reconstitution / de liquidation	1 485 461	1 512 863	1 559 911	1 587 465
Valeur Nette Comptable consolidée	(1 172 962)	(1 198 051)	(1 172 962)	(1 198 051)
Actions propres (net d'impôt)	310	414	310	414
Valeur des titres	310	414	310	414
Fiscalité sur plus-value latente	0	0	0	0
Actif net réévalué	1 014 748	1 038 905	1 089 198	1 113 507
Actif net réévalué (en € / action)	23,55	24,11	25,27	25,84

	30/06/14	31/12/13
ANR triple net EPRA		
Capitaux propres - part attribuable aux actionnaires de la société mère	701 939	723 679
Capital social	68 955	68 955
Primes	424 163	424 163
Réserves	212 678	215 880
Résultat de la période	(3 857)	14 681
Plus-value sur patrimoine - part attribuable aux actionnaires de la société mère	312 499	314 812
Valeur de reconstitution / de liquidation	1 485 461	1 512 863
Valeur Nette Comptable consolidée	(1 172 962)	(1 198 051)
Ajustement juste valeur de la dette ⁽¹⁾	0	32 000
Actif net réévalué triple net EPRA	1 014 438	1 070 491
Actif net réévalué (en € / action) triple net EPRA	23,55	24,84

(1) Étant donné le remboursement à moins de 3 mois de l'intégralité des emprunts souscrits, l'ajustement de juste valeur de la dette qui prenait en considération l'avantage généré par la faiblesse du taux d'intérêt rémunérant ces emprunts n'a plus lieu d'être au 30 juin 2014.

5

FACTEURS de risques



Une description détaillée des risques est disponible en Partie 2 « Informations juridiques et financières » au § 1.4. « Facteurs de risque », soit en pages 53 à 62, du Document de référence déposé le 17 avril 2014 auprès de l'Autorité des marchés financiers sous le numéro D.14-0383.

I. RISQUES FINANCIERS

Les deux principaux covenants liés aux emprunts détaillés au chapitre 4. § 2.1. « Structure de la dette consolidée » sont le respect d'un ratio de couverture de service de la dette de minimum 1,10 et le respect d'un ratio de Loan-to-Value

inférieur à 52,5 %. Ces deux covenants sont respectés au 30 juin 2014.

La société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

II. FAITS EXCEPTIONNELS ET LITIGES

Les évolutions relatives aux faits exceptionnels et litiges sont décrites au chapitre 6. § 2. « Notes et annexes aux

comptes consolidés » notamment en section 2.4.D. « Litiges en cours » du présent rapport.

III. REVUE DES RISQUES

À la connaissance de la Société, il n'existe pas, à la date de publication du présent document, d'autres litiges susceptibles d'avoir une incidence significative sur sa situation financière, son patrimoine, son activité et ses résultats.

SIIC de Paris a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats. La Société considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés ci-avant.



24, place Vendôme

6

COMPTES
consolidés



I. COMPTE CONSOLIDÉS DU GROUPE SIIC DE PARIS

1.1. Bilan consolidé

Bilan consolidé – actif (en milliers d'euros)

	Note	30/06/14	31/12/13	30/06/13
Actifs non courants		1 173 824	1 199 006	1 206 380
Immobilisations incorporelles		156	243	370
Immobilisations d'exploitation incorporelles	5	156	243	354
Immobilisations en cours	5			16
Immobilisations corporelles		1 173 668	1 198 763	1 206 008
Immeubles de placement	1 & 4	1 161 734	1 043 697	1 030 237
Immeubles en développement	2 & 4	11 228	154 354	175 050
Immobilisations d'exploitation corporelles	5	706	712	721
Autres actifs non courants		-	-	2
Actifs financiers disponibles à la vente à plus d'un an				
Instruments de taux d'intérêt				2
Impôt différé actif				
Autres actifs financiers à moins d'un an				
Actifs courants		71 998	69 434	110 656
Immeubles destinés à la vente	3 & 4			
Créances clients	7	40 465	32 683	34 706
Créances d'impôt sur les sociétés		3		
Autres créances à moins d'un an	8	6 429	3 632	6 536
Actifs financiers disponibles à la vente à moins d'un an				
Autres actifs financiers à moins d'un an				
Valeurs mobilières détenues jusqu'à l'échéance				
Trésorerie et équivalents de trésorerie	9	25 101	33 119	69 414
TOTAL ACTIF		1 245 822	1 268 440	1 317 036

Bilan consolidé – passif (en milliers d'euros)

	Note	30/06/14	31/12/13	30/06/13
Capitaux propres		701 939	723 679	722 560
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère		701 939	723 679	722 560
Capital		68 955	68 955	68 955
Primes liées au capital		424 163	424 163	424 163
Réserves		212 795	222 679	222 664
Actifs financiers disponibles à la vente				
Réserves de couverture des flux de trésorerie			(6 442)	(13 738)
Actions propres		(117)	(357)	(310)
Résultat attribuable aux actionnaires de la société mère		(3 857)	14 681	20 826
Intérêts ne conférant pas le contrôle		-	-	-
Réserves				
Résultat attribuable aux intérêts ne conférant pas le contrôle				
Passifs non courants		5 993	489 119	495 130
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	10		483 106	489 129
Instruments de taux d'intérêt à plus d'un an	6			
Provisions pour engagement retraite		163	95	90
Impôt différé passif	11			
Dépôts de garantie à plus d'un an	12	5 830	5 918	5 911
Passifs courants		537 890	55 642	99 346
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	10	491 282	14 521	14 517
Instruments de taux d'intérêt à moins d'un an	6		6 426	13 724
Provisions à court terme	13	1 329	1 329	1 429
Dépôts de garantie à moins d'un an	12	591	350	4 208
Dettes d'impôt exigible				
Dettes fournisseurs et autres dettes	14	30 030	33 016	34 869
Dettes auprès des actionnaires ⁽¹⁾		14 658		30 599
TOTAL PASSIF		1 245 822	1 268 440	1 317 036

(1) Au 30 juin 2014, les dettes auprès des actionnaires correspondent exclusivement au solde du dividende correspondant à 0,34 € par action qui a été mis en paiement le 11 juillet 2014. Un acompte de 9 907 K€ a été versé en mai sur un montant total de dividendes de 24 565 K€ voté par l'Assemblée générale du 28 mai 2014.

1.2. Compte de résultat consolidé (en milliers d'euros)

	Note	1 ^{er} semestre 2014	1 ^{er} semestre 2013
Revenus locatifs nets	16	26 540	33 913
Revenus locatifs		31 175	36 677
Charges locatives non récupérées		(5 655)	(2 843)
Autres produits/ (charges) nets		1 042	98
Frais de gestion		(22)	(19)
Coûts de structure nets	17	(2 503)	(1 632)
Charges de personnel		(1 275)	(797)
Autres charges de structure		(1 077)	(656)
Dotation nette aux amortissements et provisions des biens d'exploitation		(151)	(179)
Autres		(21 180)	(9 148)
Dotations aux amortissements des immeubles de placement		(9 648)	(8 059)
(Dotations)/reprises nettes aux provisions pour risques et charges			153
(Dotations)/reprises nettes aux provisions sur actifs		(11 467)	(1 089)
Autres produits et charges	18	(65)	(153)
Résultat de cessions des immeubles de placement		4 741	7 236
Revenus des cessions d'immeubles de placement		14 126	21 926
Valeur comptable des immeubles de placement cédés		(9 385)	(14 690)
Résultat opérationnel net		7 598	30 369
Coût de l'endettement net	19	(11 490)	(9 426)
Dont produits financiers		4	4
Dont charges financières		(11 494)	(9 430)
Dividendes			
Produits nets sur cessions de titres non consolidés		35	36
Variation de valeur des instruments financiers			
Actualisation des dettes et créances			
Résultat courant avant impôt		(3 857)	20 979
Impôt	11		(153)
RÉSULTAT NET		(3 857)	20 826
<i>dont part attribuable aux actionnaires de la société mère</i>		(3 857)	20 826
<i>dont part attribuable aux intérêts ne conférant pas le contrôle</i>		-	-
Résultat net (part attribuable aux actionnaires de la société mère) par action (en €)		- 0,09	0,48
Résultat net (part attribuable aux actionnaires de la société mère) dilué par action (en €)		- 0,09	0,48

1.3. État du résultat global (en milliers d'euros)

	1 ^{er} semestre 2014	1 ^{er} semestre 2013
Résultat de l'exercice	(3 857)	20 826
Autres éléments du résultat global		
Actifs disponibles à la vente	-	-
Mouvements de la période comptabilisés en capitaux propres		
Ajustement de reclassement relatifs aux montants inclus dans le résultat		
Couverture de flux de trésorerie	6 442	5 748
Mouvements de la période comptabilisés en capitaux propres	6 442	5 748
Ajustement de reclassement relatifs aux montants inclus dans le résultat		
Impôt sur les éléments reconnus directement en capitaux propres		
Résultat net global reconnu en capitaux propres	6 442	5 748
Résultat global pour la période	2 585	26 574
Résultat global total pour la période attribuable :		
Aux actionnaires de la société mère	2 585	26 574
Aux intérêts ne conférant pas le contrôle	-	-

1.4. Tableau de variation des capitaux propres (en milliers d'euros)

	Capital	Primes liées au capital	Réserves	Actifs financiers disponibles à la vente	Couverture de flux de trésorerie	Actions propres	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	Capitaux propres attribuables aux intérêts ne conférant pas le contrôle	Total Capitaux propres
Au 31 décembre 2012	68 955	424 163	253 263	-	(19 486)	(403)	726 492	-	726 492
Augmentation de capital									
Distribution de dividendes			(30 599)				(30 599)		(30 599)
Résultat global pour la période			20 826		5 748		26 574		26 574
Titres d'autocontrôle						93	93		93
Variation de périmètre									
Autres									
Au 30 juin 2013	68 955	424 163	243 490	-	(13 738)	(310)	722 560	-	722 560
Augmentation de capital									
Distribution de dividendes			15				15		15
Résultat global pour la période			(6 145)		7 296		1 151		1 151
Titres d'autocontrôle						(47)	(47)		(47)
Variation de périmètre									
Autres									
Au 31 décembre 2013	68 955	424 163	237 360	-	(6 442)	(357)	723 679	-	723 679
Augmentation de capital									
Distribution de dividendes			(24 565)				(24 565)		(24 565)
Résultat global pour la période			(3 857)		6 442		2 585		2 585
Titres d'autocontrôle						240	240		240
Variation de périmètre									
Autres									
Au 30 juin 2014	68 955	424 163	208 938	-	-	(117)	701 939	-	701 939

1.5. Tableau des flux de trésorerie (en milliers d'euros)

	1 ^{er} semestre 2014	1 ^{er} semestre 2013
I. Flux de trésorerie des activités opérationnelles		
Résultat net avant impôt et avant intérêts nets	7 592	30 405
Dotation nette aux amortissements et provisions sur actifs immobilisés	21 266	9 327
Dotation nette aux provisions pour risques et charges	69	(105)
Plus-values de cessions	(4 741)	(7 236)
Effet d'actualisation		
Ajustement de Juste Valeur		
Autres éléments non cash		
Marge brute d'autofinancement	24 186	32 391
Incidence de la variation du BFR	(10 867)	3 623
Impôts - remboursement (paiement)	(3)	(153)
Total des flux de trésorerie opérationnels	13 316	35 861
II. Flux de trésorerie des activités d'investissement		
Acquisitions et travaux - immeubles de placement	(8 090)	(16 429)
Acquisitions d'immobilisations d'exploitation	(57)	(98)
Acquisitions de titres de participation		
Cessions d'immeubles de placement	14 357	21 586
Cessions d'immobilisations d'exploitation		
Cession de titres de participation		
Impôt sur cession de titres de participation		
Flux net affecté aux opérations sur actions propres	241	93
Dividendes reçus		
Total des flux de trésorerie d'investissement	6 451	5 152
III. Flux de trésorerie des activités de financement		
Augmentation de capital		
Souscription d'emprunts et de dettes financières		
Remboursement d'emprunts et de dettes financières	(8 405)	(8 405)
Variation des découverts bancaires		
Intérêts versés nets	(9 473)	(9 531)
Dividendes distribués	(9 907)	
Augmentation des dettes auprès des actionnaires		
Remboursement des dettes auprès des actionnaires		
Autres variations financières		
Total des flux de trésorerie de financement	(27 785)	(17 936)
VARIATION DE TRÉSORERIE	(8 018)	23 077
Trésorerie à l'ouverture	33 119	46 337
Trésorerie à la clôture	25 101	69 414
Variation de trésorerie	(8 018)	23 077

II. NOTES ET ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

Cette annexe comporte les éléments d'informations complémentaires aux comptes consolidés pour la période allant du 1^{er} janvier au 30 juin 2014, établis en conformité

avec la norme IAS 34 « Information intermédiaire ». Cette annexe fait partie intégrante des comptes arrêtés par le Conseil d'administration du 23 juillet 2014.

2.1. Informations sur la société consolidante

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

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

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

Les comptes consolidés du groupe SIIC de Paris sont présentés en milliers d'euros.

2.2. Événements marquants de la période

Changement d'actionnariat

Le 23 juillet 2014, Eurosic a annoncé avoir finalisé l'acquisition des participations de Realia et de Société Foncière Lyonnaise SA (SFL) dans SIIC de Paris, après avoir obtenu l'autorisation de l'Autorité de la concurrence.

Avec l'acquisition de ces participations au prix de 21,43 euros par action pour celles acquises auprès de Realia et de 23,88 euros par action pour celles de SFL, Eurosic détient désormais 38 173 710 actions représentant 88,58 % du capital et des droits de vote de SIIC de Paris.

Par ailleurs, Eurosic a signé le même jour un accord relatif à l'acquisition de l'intégralité des 1 394 560 titres détenus par Garber Investments BV représentant 3,24 % du capital et des droits de vote de SIIC de Paris au prix de 23,88 euros par action.

Conformément à la réglementation en vigueur, Eurosic a annoncé, dans son communiqué du 23 juillet 2014, qu'elle déposera dans le courant du mois de septembre une offre publique d'achat obligatoire visant les actions SIIC de Paris qu'elle ne détient pas, à un prix équivalent à celui payé pour les actions acquises auprès de SFL et Garber Investments, soit 23,88 euros par action (après prise en compte du paiement par SIIC de Paris de 34 centimes par action le 11 juillet 2014 comme solde du dividende au titre de l'exercice 2013).

Dans l'hypothèse où Eurosic viendrait à détenir au moins 95 % du capital et des droits de vote de SIIC de Paris à l'issue de l'offre publique, celle-ci sera suivie d'un retrait obligatoire.

Les contrats d'emprunts souscrits par SIIC de Paris auprès du pool bancaire Bankia le 27 avril 2007 et de la Banque Palatine le 30 mai 2012 comprennent des clauses de remboursement anticipé de la dette en cas de changement de l'actionnaire principal de l'emprunteur. D'après les estimations les plus fiables, la dette deviendra exigible au moment du transfert effectif des titres, ce qui conduit le Groupe à revoir ses estimations de décaissements. En application de la norme IAS 39, le Groupe doit ajuster la valeur comptable du passif financier de manière à refléter les flux de trésorerie estimés, réels et révisés.

Une charge financière d'un montant de 2 055 K€ correspondant aux frais d'émission d'emprunt non encore pris en compte dans les charges financières au travers du taux

d'intérêt effectif (TIE) a été constaté dans les comptes au 30 juin 2014.

Cessions de la période

SIIC de Paris a procédé, au cours du 1^{er} semestre 2014, aux opérations suivantes :

- la cession de l'immeuble situé au 43-47, avenue de la Grande-Armée dans le 17^e arrondissement de Paris pour un prix net vendeur de 8 186 K€. La plus-value dégagée s'élève à 2 654 K€ ;
- la cession de l'immeuble situé au 17 rue Louis-Rouquier à Levallois-Perret pour un prix net vendeur de 5 940 K€. La plus-value générée dans les comptes s'élève à 2 087 K€.

Commercialisations

Dans un environnement de marché incertain, le Groupe poursuit ses efforts de commercialisation afin de réduire le taux de vacance de ses surfaces de bureaux.

Au cours du 1^{er} semestre 2014, SIIC de Paris a commercialisé une surface de 900 m² au 43-47, avenue de la Grande-Armée, une surface de bureaux de 1 588 m² au 36, rue de Liège et renouvelé le bail de Van Cleef & Arpels, pour 1 650 m², suite à la livraison des travaux de l'actif sis 22-24, place Vendôme/ 31-33, rue Danielle-Casanova.

Distribution de dividendes

L'Assemblée générale des actionnaires de SIIC de Paris en date du 28 mai 2014 a approuvé la proposition du Conseil d'administration du 12 février 2014 et décidé du versement d'un dividende de 0,57 € par action au titre de l'exercice 2013, soit 24 565 K€. Un acompte sur dividende de l'exercice 2013 de 0,23 € par action décidé par le Conseil d'administration du 5 mai 2014 a été mis en paiement le 15 mai 2014 pour un montant total de 9 907 K€. Le solde du dividende à distribuer soit 14 658 K€ représentant 0,34 € par action, a été mis en paiement le 11 juillet 2014.

Opérations de restructuration des immeubles

L'opération de restructuration, débutée en 2011, de l'immeuble situé au 163, boulevard Malesherbes se poursuit suite à la fin des travaux de curage et de désamiantage intervenue fin 2012.

La restructuration engagée en 2011 sur l'immeuble « Les Miroirs » situé à Courbevoie s'est achevée au cours du 1^{er} trimestre 2014. Elle devrait permettre d'obtenir la certification environnementale Bâtiment Basse Consommation (BBC). La stratégie de labellisation retenue pour cet immeuble a pour but de rendre le bâtiment performant et conforme aux attentes du marché, ce qui devrait réduire les délais de commercialisation.

Travaux de rénovation des immeubles

Les travaux de rénovation engagés en 2012 sur l'immeuble situé au 36, rue de Liège dans le 8^e arrondissement de Paris ont été finalisés au cours du 1^{er} trimestre 2014.

2.3. Principes et méthodes comptables

3.A Périmètre et méthode de consolidation

3.A.1. Périmètre de consolidation

Le périmètre de consolidation comprend :

- SIIC de Paris SA ;
- SCI Vendôme-Casanova détenue à hauteur de 100 % ;
- SCI du 36 rue de Naples détenue à hauteur de 100 %.

Toutes les sociétés du Groupe ont procédé à un arrêté comptable au 30 juin 2014.

3.A.2. Méthode de consolidation

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

Lors de la consolidation des comptes, les créances, dettes, engagements et opérations réciproques entre les sociétés intégrées sont éliminés. De même, les produits et charges intra-groupes ont été neutralisés. Les dividendes des participations intra-groupes sont déduits du résultat consolidé et portés en réserves consolidées.

3.B. Principes et méthodes comptables

3.B.1. Référentiel comptable du Groupe

En application du règlement n° 1606/2002 du Conseil européen adopté le 19 juillet 2002, les comptes consolidés de SIIC de Paris sont établis au 30 juin 2014 en conformité avec le référentiel IFRS tel que publié par l'IASB et approuvé par l'Union européenne au 30 juin 2014.

3.B.2. Évolution des principes comptables depuis le 1^{er} janvier 2014

Les principes et méthodes comptables appliqués pour les comptes établis au 30 juin 2014 sont sans changement, sous réserve de l'effet des nouveaux textes ou amendements d'application obligatoire pour le Groupe à compter du 1^{er} janvier 2014.

Les nouvelles normes, amendements de normes existantes et interprétations d'application obligatoire dans les comptes au 30 juin 2014 sont les suivants :

- textes adoptés par l'Union européenne :
 - IFRS 10 – États financiers consolidés,
 - Sociétés d'investissements – amendements à IFRS 10, IFRS 12 et IAS 27,
 - IFRS 11 – Accords conjoints,

- IFRS 12 – Informations à fournir sur les participations dans les autres entités,
- Transition guidance – amendements à IFRS 10, IFRS 11 et IFRS 12,
- IAS 28 – Participations dans les entreprises associées et dans les coentreprises,
- IAS 32 – Amendement compensation des actifs et des passifs financiers,
- Amendements à IAS 36 – Dépréciations d'actifs- Informations à fournir,
- Amendements à IAS 39 « Instruments financiers », concernant le maintien de la comptabilité de couverture en cas de novation de dérivés.

Les nouvelles normes, amendements de normes existantes et interprétations publiés potentiellement applicables par le groupe SIIC de Paris dans les comptes au 30 juin 2014 et non adoptés par anticipation sont les suivants :

- textes adoptés par l'Union européenne :
 - IFRIC 21 – Droits et taxes ;
- textes non encore adoptés par l'Union européenne :
 - IFRS 9 – Instruments financiers.

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

3.B.3. Regroupements d'entreprises et transactions avec les intérêts ne conférant pas le contrôle

Regroupements d'entreprises

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

Conformément aux dispositions de la norme IFRS 3, les regroupements d'entreprises sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition.

À ce jour, les comptes consolidés ne comprennent aucun écart d'acquisition.

Transactions avec les intérêts ne conférant pas le contrôle

Selon la norme IAS 27, la comptabilisation des transactions avec les intérêts ne conférant pas le contrôle dépend des conséquences en termes de contrôle :

- les acquisitions et cessions de titres en situation de contrôle sont assimilées à des transactions entre deux catégories d'ayants droit aux capitaux propres consolidés ; les changements de pourcentage de détention modifient uniquement la structure des capitaux propres ;
- à l'inverse, en cas de perte de contrôle, les cessions au profit des intérêts ne conférant pas le contrôle donnent lieu à dégageant de pertes et profits que le Groupe comptabilise en compte de résultat.

3.B.4. Immeubles de placement

La norme IAS 40 définit un immeuble de placement comme étant un bien immobilier détenu pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital. Le patrimoine de SIIC de Paris est constitué dans son intégralité d'immeubles de placement ou destinés à l'être pour les immeubles en développement.

SIIC de Paris a décidé d'opter pour la méthode du coût historique et amortit donc ses immeubles en adoptant l'approche par composants (groupe d'éléments ayant une durée d'utilisation similaire), conformément à IAS 16.

Dans le cadre de la première application des normes IFRS, SIIC de Paris a choisi de retenir comme valeur nette comptable au 1^{er} janvier 2004 de la quasi-totalité de ses immeubles de placement, la « juste valeur » desdits immeubles à cette même date.

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

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

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

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

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

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

3.B.5. Immeubles en développement

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

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

- les honoraires (honoraires juridiques, honoraires d'études...);
- les coûts de démolition (le cas échéant) ;
- les coûts de construction ;

- les frais financiers selon les dispositions de la norme IAS 23 (cf. B.19. « Coûts d'emprunt ou des dettes portant intérêts »).

3.B.6. Immobilisations d'exploitation

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

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

3.B.7. Instruments financiers

Classification et évaluation des actifs et passifs financiers

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

Ainsi, quatre catégories d'actifs financiers sont définies :

- les actifs de transaction et les actifs évalués selon l'option juste valeur ;
- les actifs disponibles à la vente, évalués à la juste valeur par les autres éléments du résultat global ;
- les actifs détenus jusqu'à l'échéance, comptabilisés au coût amorti ;
- les prêts et créances, comptabilisés au coût amorti.

Les valeurs mobilières de placement détenues à court terme par SIIC de Paris sont classées dans la catégorie des actifs financiers de transaction et valorisés à leur valeur de marché à la date d'établissement des comptes consolidés (Niveau 1).

Deux catégories de passifs financiers sont répertoriées :

- les passifs de transaction et les passifs évalués selon l'option juste valeur ;
- les autres passifs, comptabilisés au coût amorti.

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

Évaluation et comptabilisation des instruments dérivés

SIIC de Paris utilise des instruments dérivés dans le cadre de sa politique de couverture du risque de taux d'intérêt.

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

La juste valeur des instruments financiers dérivés utilisés par SIIC de Paris est déterminée par des experts indépendants sur la base de modèles de valorisation reconnus et de paramètres observables (Niveau 2).

3.B.8. Actifs destinés à la vente

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

Pour que tel soit le cas, l'actif doit être disponible en vue de la vente immédiate dans son état actuel sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs et sa vente doit être hautement probable.

Le caractère hautement probable est notamment apprécié par l'existence d'une promesse de vente arrivant à échéance dans les douze mois à venir.

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

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

3.B.9. Opérations de location

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

Traitement des paliers et des franchises de loyers

Conformément à la norme IAS 17 et à son interprétation SIC 15, les revenus locatifs provenant des contrats de location simple sont comptabilisés de manière linéaire sur la durée du bail. Les paliers et les franchises de loyers octroyés sont par conséquent comptabilisés au moyen d'un étalement linéaire, en augmentation ou en diminution des revenus locatifs de l'exercice.

Honoraires de commercialisation et autres avantages octroyés

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

3.B.10. Créances clients et autres créances

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

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

3.B.11. Trésorerie et équivalents de trésorerie

Les éléments portés en trésorerie et équivalents de trésorerie comprennent les disponibilités ainsi que des placements à court terme, très liquides, facilement convertibles en un montant connu de trésorerie et qui sont soumis à un risque négligeable de changement de valeur.

3.B.12. Capitaux propres

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

Les frais d'émission des titres de capital et les frais de fusion sont déduits du produit de l'émission, et ce pour leur montant net d'impôt dès lors que le groupe SIIC de Paris a la possibilité de récupérer cette économie d'impôt.

3.B.13. Avantages au personnel

Typologie d'avantages et méthodes de calcul

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

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

- les avantages à court terme ;
- les avantages postérieurs à l'emploi ;
- les autres avantages à long terme ;
- les indemnités de fin de contrat de travail.

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

Les coûts des avantages du personnel sont pris en charge sur la période d'acquisition des droits.

Avantages à court terme

L'entreprise comptabilise une charge lorsqu'elle a utilisé les services rendus par les membres du personnel en contrepartie des avantages qui leur ont été consentis. Ils sont donc enregistrés en charge au compte de résultat sur la période d'acquisition de ces droits.

Avantages postérieurs à l'emploi

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

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

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

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

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

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

Dans ce second cas, conformément à la législation en vigueur au 30 juin 2014, une majoration pour contribution de l'employeur équivalente à 50 % de l'indemnité de mise à la retraite est appliquée.

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

Âge de départ : 67 ans – Turnover faible – Revalorisation des salaires : Profil 2,5 % – Table de mortalité : INSEE 2013 – Taux d'actualisation : 2,4 % (taux de rendement moyen des obligations d'entreprises de première catégorie – Obligations Corporate AA) – Coefficient de charges patronales : 45 %.

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

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

3.B.14. Fiscalité – Impôts différés

Régime fiscal pour les Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées

Exonération d'impôt sur les sociétés

L'option au régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées entraîne l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie au taux réduit de 19 % sur les plus-values latentes relatives aux immeubles et aux parts de sociétés de personnes ayant un objet identique à celui des SIIC. Cet impôt est payable par quart sur quatre ans à partir du 15 décembre de l'année de l'option. En contrepartie, la Société est soumise à une fiscalité spécifique qui prévoit une exonération totale d'impôt sur les sociétés sur l'activité de location d'immeubles (opérations de location simple, y compris les arbitrages). Cette exonération est subordonnée à la distribution :

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

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

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

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

Prélèvement sur les distributions de dividendes

Pour toutes les distributions mises en paiement depuis le 1^{er} juillet 2007, les SIIC sont, sous réserve de certaines exceptions, redevables d'un prélèvement égal à 20 % du montant des sommes issues des produits SIIC exonérés et distribuées à tout actionnaire autre qu'une personne physique qui détiendrait directement ou indirectement au moins 10 % du capital de la SIIC et ne serait pas soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent au titre de ces distributions. Toutefois, l'assiette du prélèvement est diminuée des sommes distribuées provenant des produits reçus ayant déjà supporté ce prélèvement. En outre, le prélèvement n'est pas dû si le bénéficiaire de la distribution est une société soumise à une obligation de distribution intégrale des dividendes qu'elle perçoit et dont les associés détenant directement ou indirectement au moins 10 % de son capital sont soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent à raison des distributions qu'ils perçoivent. Le redevable légal du prélèvement de 20 % est la SIIC et non pas l'actionnaire ou les actionnaires concernés.

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

Régime de droit commun et impôts différés

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

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

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

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

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

Contribution Économique Territoriale

La loi de finance 2010 a introduit la Contribution Économique Territoriale (CET) en remplacement de la taxe professionnelle. Considérant que ce changement fiscal consistait essentiellement en une modification des modalités de calcul de l'impôt local français, sans en changer globalement la nature, le Groupe a décidé de classer cette Contribution Économique Territoriale en charges opérationnelles et non en impôts.

3.B.15. Provisions et passifs éventuels

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

Les provisions qui ne sont pas liées au cycle normal d'exploitation du Groupe sont rattachées aux passifs non courants. Elles sont actualisées le cas échéant sur la base d'un taux avant impôt qui reflète les risques spécifiques du passif.

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

3.B.16. Revenus locatifs nets

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

Les revenus locatifs nets comprennent :

- les revenus locatifs :
 - loyers bruts desquels est déduit l'impact de l'étalement sur la durée du bail des paliers, franchises et autres avantages octroyés contractuellement par le bailleur au preneur, ainsi que l'impact des charges du foncier telles que les redevances de baux emphytéotiques,
 - indemnités de résiliation perçues des locataires lorsque ces derniers résilient le bail avant son échéance contractuelle ;
- les charges locatives non récupérées :
 - charges non récupérables auprès du locataire, à la charge du bailleur par nature, ainsi que charges supportées par le propriétaire du fait de leur plafonnement ou de la vacance des surfaces locatives,
 - charges refacturables non encore récupérées auprès du locataire ;

■ les autres produits nets :

- charges sur créances douteuses : une créance est considérée comme douteuse en cas d'impayé de plus de trois mois. Les loyers classés en douteux sont provisionnés à 100 % de leur montant hors taxes,
- autres produits et charges afférents aux immeubles de placement qui regroupent les revenus et les charges comptabilisés au titre des droits d'entrée perçus et des indemnités d'éviction versées à l'exception de celles qui sont incorporées dans le coût des actifs ;

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

3.B.17. Coûts de structure nets et autres produits et charges

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

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

- les dotations aux amortissements calculées selon la méthode des composants telle qu'autorisée par IAS 40 et prévue par IAS 16 ;
- la dotation nette aux provisions pour risques et charges ainsi que la dotation nette aux provisions sur actifs (cf. § B.18).

3.B.18. Dépréciation d'actifs

Conformément à IAS 36, une dépréciation est comptabilisée dès lors que la valeur comptable d'un actif est supérieure à sa valeur recouvrable.

Principe

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

À chaque arrêté, la Direction financière apprécie pour chacun des actifs s'il existe un indice de perte de valeur en comparant sa valeur comptable à sa juste valeur déterminée par un expert indépendant, CB Richard Ellis, selon la méthode de capitalisation des revenus telle que décrite ci-dessous.

Dès lors qu'un indice de perte de valeur est détecté sur la base de l'expertise, l'évaluateur indépendant mène une analyse complémentaire sur la base d'un modèle DCF (Discounted Cash-Flow) décrit ci-dessous.

Lorsque la valeur DCF est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est alors constatée sur cette base.

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

Les immeubles en développement sont, en toute hypothèse, valorisés par actualisation des flux futurs.

Définition des méthodes

Méthode par capitalisation du revenu net (Hardcore Capitalization)

Cette méthode consiste en la capitalisation d'un revenu effectif ou potentiel, sur la base d'un taux de rendement attendu par un investisseur pour des actifs similaires. Le revenu peut être déterminé sur la base du loyer net hors taxes et charges locatives, ou sur la base de la valeur locative de marché.

Méthode d'actualisation des flux futurs (Discounted Cash-Flow)

Cette méthode consiste à actualiser les flux financiers futurs générés par l'actif, y compris la revente supposée au terme d'une durée de détention définie. Ces flux financiers correspondent à l'ensemble des flux financiers générés par l'actif, diminués des dépenses non refacturables liées à cet actif.

3.B.19. Coût d'emprunt ou des dettes portant intérêts

La norme IAS 23 impose d'incorporer les coûts d'emprunt directement attribuables à la construction des actifs qualifiés dans le coût de ceux-ci. Les frais financiers affectables aux programmes sont incorporés aux immobilisations en cours durant la durée de construction de l'actif.

Conformément à la norme IAS 39, les frais d'émission d'emprunts sont comptabilisés en déduction du montant de l'endettement et un nouveau calcul au taux d'intérêt effectif du montant des intérêts d'emprunts sur cette base ajustée est effectué. En cas de révision des estimations de décaissement, la valeur comptable du passif financier est ajustée de manière à refléter les flux de trésorerie estimés, réels et révisés. L'ajustement est comptabilisé en charges dans le compte de résultat

3.B.20. Résultat de cession des immeubles de placement

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

3.B.21. Actualisation des créances et des dettes

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

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

3.B.22. Information par segments opérationnels et zones géographiques

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

L'activité « Bureaux » représentant quasiment l'exclusivité de l'activité du Groupe, la présentation d'une répartition par segments opérationnels n'est pas utilisée par la gérance du Groupe. Aussi, seul le niveau de répartition géographique est présenté en Note 20.

3.B.23. Estimations et jugements comptables déterminants

Dans le cadre de la préparation des comptes consolidés et conformément aux principes et méthodes comptables décrits, le Groupe a recours à des estimations et des hypothèses qui peuvent avoir une incidence sur les montants comptabilisés au compte de résultat, sur l'évaluation des actifs et passifs présentés au bilan, ainsi que sur les informations données en annexe dans les notes liées.

Ces estimations peuvent impacter de manière significative la valorisation dans les comptes consolidés des immeubles de placement et des instruments financiers.

Immeubles de placement et immeubles en développement

Le Groupe mène une analyse permanente et systématique des valeurs affectant les immeubles de placement (cf. § 2.3.B.4. et 2.3.B.8.). Celle-ci s'effectue notamment à partir de l'estimation de la juste valeur réalisée tous les six mois par un expert indépendant, mais également au travers des consultations et des avis de valeurs obtenus auprès des partenaires récurrents de la Société intervenant dans les domaines de la commercialisation, du conseil en cession ou en acquisition.

Ces estimations sont réalisées pour certains actifs dans un contexte rendant difficile l'appréhension des perspectives de marché selon leur localisation géographique. Elles prennent en compte l'anticipation d'événements futurs jugés raisonnables, tels que les perspectives de commercialisation ou de recommercialisation des actifs ainsi que les conditions locatives attendues, au vu des circonstances, qui constituent le fondement de ses appréciations de la valeur comptable des immeubles.

Instruments financiers

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

2.4. Notes sur les comptes

4.A. Capitaux propres

Au 30 juin 2014, SIIC de Paris détient 12 849 actions propres.

Aucune attribution gratuite d'actions n'a été consentie au cours du 1^{er} semestre 2014. Par ailleurs, toutes les options attribuées au cours des exercices antérieurs ont été levées.

4.B. Information relative aux parties liées (IAS 24)

Sont considérées comme parties liées au sens des préconisations de la norme IAS 24, les sociétés Société Foncière Lyonnaise, REALIA Patrimonio SLU et REALIA Business SA. Cette dernière détient 100 % de REALIA Patrimonio SLU qui détient elle-même 58,95 % de SIIC de Paris au 30 juin 2014. Société Foncière Lyonnaise détient quant à elle 29,63 % de SIIC de Paris au 30 juin 2014.

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

- convention de compte-courant d'associés passée entre REALIA Patrimonio SLU et SIIC de Paris SA :
 - cette convention a été approuvée par le Conseil d'administration du 23 juillet 2007 et prévoit un taux de rémunération de EURIBOR 6 mois + 0,75 % l'an ; le solde de ce compte-courant est nul au 30 juin 2014 ;
- convention de prêt passée entre REALIA Patrimonio SLU et SIIC de Paris SA :
 - cette convention, approuvée par le Conseil d'administration de SIIC de Paris du 17 décembre 2010, prévoit un taux de rémunération de EURIBOR 6 mois + 2 % l'an ;
- contrat de prestation de services passé entre REALIA Business SA et SIIC de Paris SA :
 - cette convention, approuvée par le Conseil d'administration de SIIC de Paris du 11 avril 2008, prévoyait la définition et la rémunération des prestations assumées pour le compte de SIIC de Paris par les collaborateurs de REALIA Business en matière immobilière, stratégique,

financière et juridique ; cette convention a été résiliée par le Conseil d'administration du 30 octobre 2013 et a cessé de produire ses effets au 30 septembre 2013 ;

- prestations de gestion d'immeuble effectuées pour le compte de SIIC de Paris SA par la société Locaparis, filiale à 100 % de la Société Foncière Lyonnaise : cette convention a pris fin au cours du 2nd semestre 2013.

4.C. Effectifs

Au 30 juin 2014, le groupe SIIC de Paris compte 14 salariés contre 16 au 30 juin 2013 y compris deux collaborateurs sous contrat à durée déterminée.

4.D. Litiges en cours

SIIC de Paris conteste à l'ancien locataire de l'immeuble situé au 2, rue du Quatre-Septembre, la date de fin de bail et la demande de révision du loyer. SIIC de Paris a assigné le locataire pour obtenir paiement de la somme de 2 397 K€ au titre des loyers, taxes et charges dus pour la période du 1^{er} janvier 2010 au 30 septembre 2010. Le locataire a, pour sa part, fait une demande reconventionnelle aux termes de laquelle il demande à SIIC de Paris la révision de son loyer à la baisse à partir de novembre 2009 (sur le fondement de l'article L. 145-39 du Code de commerce) et le paiement de dommages et intérêts à hauteur de 88 K€ en raison du refus de SIIC de Paris de reprendre les locaux au 28 février 2010. Aux termes du jugement rendu le 5 avril 2012, le Tribunal a décidé que le congé du locataire avait pris effet au 31 mars 2010, mais que le locataire devait payer des indemnités d'occupation d'un montant égal au loyer jusqu'au 2 juillet 2010. Le locataire a interjeté appel de ce jugement. La cour d'appel a rendu sa décision le 30 avril 2014 et a estimé que le bail avait pris fin le 30 juin 2010. Le locataire ne s'est pas pourvu en cassation dans le délai de 2 mois qui lui était imparti. La provision pour dépréciation des créances a été réajustée en conséquence.

2.5. Notes explicatives aux comptes consolidés

Note 1. Immeubles de placement (en milliers d'euros)

Variation de la valeur brute des immeubles de placement

	Terrains	Constructions	Immobilisations en cours	Immeubles de placement
Au 31 décembre 2012	613 480	563 953	1 228	1 178 661
Acquisitions- Immeubles				-
Acquisitions- Travaux		376	2 553	2 929
Activation d'honoraires de commercialisation et participations aux travaux		245		245
Cessions d'immeubles - Mises au rebut	(48)			(48)
Transfert de poste à poste	(9 117)	(2 278)	(1 213)	(12 608)
Au 30 juin 2013	604 315	562 296	2 568	1 169 179
Au 31 décembre 2013	604 315	565 006	6 040	1 175 361
Acquisitions- Immeubles				-
Acquisitions- Travaux		176	2 256	2 432
Activation d'honoraires de commercialisation et participations aux travaux		165		165
Cessions d'immeubles - Mises au rebut				-
Transfert de poste à poste	64 261	105 988	(5 310)	164 939
Au 30 juin 2014	668 576	671 335	2 986	1 342 897

Variation des amortissements et dépréciations sur immeubles de placement

	Terrains	Constructions	Immobilisations en cours	Immeubles de placement
Au 31 décembre 2012	19 672	112 924		132 596
Dotations aux amortissements		8 059		8 059
Dépréciations	(1 045)	313		(732)
Diminutions / cessions d'immeubles - Mises au rebut				-
Transfert de poste à poste		(981)		(981)
Au 30 juin 2013	18 627	120 315	-	138 942
Au 31 décembre 2013	7 645	124 019		131 664
Dotations aux amortissements		9 648		9 648
Dépréciations	12 140	(673)		11 467
Diminutions / cessions d'immeubles - Mises au rebut				-
Transfert de poste à poste	31 927	(3 543)		28 384
Au 30 juin 2014	51 712	129 451	-	181 163

Variation de la valeur nette des immeubles de placement

	Terrains	Constructions	Immobilisations en cours	Immeubles de placement
Au 31 décembre 2012	593 808	451 029	1 228	1 046 065
Variation	(8 120)	(9 048)	1 340	(15 828)
Au 30 juin 2013	585 688	441 981	2 568	1 030 237
Au 31 décembre 2013	596 670	440 987	6 040	1 043 697
Variation	20 194	100 897	(3 054)	118 037
Au 30 juin 2014	616 864	541 884	2 986	1 161 734

Note 2. Immeubles en développement (en milliers d'euros)

<i>Variation de la valeur brute des immeubles en développement</i>			
	Terrains	Immobilisations en cours	Immeubles en développement
Au 31 décembre 2012	69 481	87 477	156 958
Acquisitions- Immeubles			-
Acquisitions- Travaux		20 432	20 432
Activation des frais financiers		101	101
Taxes au permis de construire			-
Cessions d'immeubles			-
Transfert de poste à poste			-
Au 30 juin 2013	69 481	108 010	177 491
Au 31 décembre 2013	69 481	116 800	186 281
Acquisitions- Immeubles			-
Acquisitions- Travaux		2 688	2 688
Activation des frais financiers		101	101
Taxes au permis de construire			-
Cessions d'immeubles			-
Transfert de poste à poste	(69 481)	(108 361)	(177 842)
Au 30 juin 2014	-	11 228	11 228

<i>Variation des dépréciations sur immeubles en développement</i>			
	Terrains	Immobilisations en cours	Immeubles en développement
Au 31 décembre 2012	-	620	620
Cessions d'immeubles			-
Transfert de poste à poste			-
Dépréciation		1 821	1 821
Au 30 juin 2013	-	2 441	2 441
Au 31 décembre 2013	-	31 927	31 927
Cessions d'immeubles			-
Transfert de poste à poste		(31 927)	(31 927)
Dépréciation			-
Au 30 juin 2014	-	-	-

<i>Variation de la valeur nette des immeubles en développement</i>			
	Terrains	Immobilisations en cours	Immeubles en développement
Au 31 décembre 2012	69 481	86 857	156 338
Variation		18 712	18 712
Au 30 juin 2013	69 481	105 569	175 050
Au 31 décembre 2013	69 481	84 873	154 354
Variation	(69 481)	(73 645)	(143 126)
Au 30 juin 2014	-	11 228	11 228

Au 30 juin 2014, le montant des coûts d'emprunt affectés au cours de l'exercice aux actifs qualifiés s'élève à 101 K€. Ces charges ont été activées avec un taux de capitalisation de 3,69 %. Elles concernent l'immeuble du 163 boulevard Malesherbes à Paris pour lequel des frais financiers complémentaires continueront d'être activés jusqu'à la fin des travaux.

Note 3. Immeubles destinés à la vente (en milliers d'euros)

<i>Variation de la valeur nette des immeubles destinés à la vente</i>			
	Terrains	Constructions	Immeubles destinés à la vente
Au 31 décembre 2012	1 143	1 831	2 974
Acquisitions- Immeubles			-
Acquisitions- Travaux		41	41
Dépréciations			-
Cessions d'immeubles - Mises au rebut	(10 260)	(4 382)	(14 642)
Transfert de poste à poste	9 117	2 510	11 627
Au 30 juin 2013	-	-	-
Au 31 décembre 2013	-	-	-
Acquisitions- Immeubles			-
Acquisitions- Travaux		24	24
Dépréciations			-
Cessions d'immeubles - Mises au rebut	(5 220)	(4 164)	(9 384)
Transfert de poste à poste	5 220	4 140	9 360
Au 30 juin 2014	-	-	-

Note 4. Juste valeur des immeubles (en milliers d'euros)

	Juste Valeur hors droits	Valeur nette comptable
Au 31 décembre 2013	1 512 863	1 198 051
Au 30 juin 2014	1 485 461	1 172 962

Les justes valeurs des immeubles de placement, en développement, et destinés à la vente résultent des expertises effectuées par CB Richard Ellis au 30 juin 2014.

Au 31 décembre 2013, au terme du processus d'évaluation de la valeur recouvrable décrit au § B.18. « Dépréciation d'actifs », cinq actifs destinés à être conservés faisaient l'objet de dépréciations. Les évolutions des valeurs de ces immeubles ont donné globalement lieu à une dotation pour dépréciation de 11 467 K€ au cours du 1^{er} semestre 2014.

Cette dotation globale pour dépréciation se décompose en une dotation nette de provision pour 12 140 K€ au « Terrain », et une reprise de provision de 673 K€ à la « Construction ». Au 30 juin 2014, la dépréciation totale constatée dans les comptes consolidés s'élève à 59 010 K€ au titre des immeubles de placements.

Les amortissements et provisions pour dépréciation des immeubles de placement et immeubles en développement s'élèvent ainsi à 181 163 K€ au 30 juin 2014.

Note 5. Immobilisations d'exploitation (en milliers d'euros)

<i>Variation de la valeur brute des immobilisations d'exploitation</i>				
	Immobilisations incorporelles	Immobilisations incorporelles en cours	Immobilisations corporelles	Immobilisations d'exploitation
Au 31 décembre 2012	1 490	-	1 222	2 712
Acquisitions	28	16	57	101
Cessions				-
Transfert de poste à poste				-
Au 30 juin 2013	1 518	16	1 279	2 813
Au 31 décembre 2013	1 534	-	1 308	2 842
Acquisitions	26		32	58
Cessions	(57)			(57)
Transfert de poste à poste				-
Au 30 juin 2014	1 503	-	1 340	2 843

Variation des amortissements des immobilisations d'exploitation

	Immobilisations incorporelles	Immobilisations incorporelles en cours	Immobilisations corporelles	Immobilisations d'exploitation
Au 31 décembre 2012	1 028		515	1 543
Dotations aux amortissements	136		43	179
Diminutions / cessions - Mises au rebut				-
Dépréciations				-
Au 30 juin 2013	1 164	-	558	1 722
Au 31 décembre 2013	1 291		596	1 887
Dotations aux amortissements	113		38	151
Diminutions / cessions - Mises au rebut	(57)			(57)
Dépréciations				-
Au 30 juin 2014	1 347	-	634	1 981

Variation de la valeur nette des immobilisations d'exploitation

	Immobilisations incorporelles	Immobilisations incorporelles en cours	Immobilisations corporelles	Immobilisations d'exploitation
Au 31 décembre 2012	462	-	707	1 169
Variation	(108)	16	14	(78)
Au 30 juin 2013	354	16	721	1 091
Au 31 décembre 2013	243	-	712	955
Variation	(87)		(6)	(93)
Au 30 juin 2014	156	-	706	862

Note 6. Instruments financiers dérivés (en milliers d'euros)

	Au 30 juin 2014		Au 31 décembre 2013	
	Actif	Passif	Actif	Passif
Contrat de garantie de taux plafond (caps)				
Contrats d'échange de taux d'intérêt - part à plus d'un an				
Contrats d'échange de taux d'intérêt - part à moins d'un an				6 426
Juste valeur	-	-	-	6 426
Contrat de garantie de taux plafond (caps)			10 000	
Contrats d'échange de taux d'intérêt			286 200	
Encours notionnel	-		296 200	

Dans le cadre de la restructuration du financement, huit contrats d'échange de taux ont été contractés sur l'exercice 2007 afin de couvrir le risque de taux du groupe SIIC de Paris.

L'emprunt contracté le 20 avril 2012 pour un montant de 37 000 K€ auprès de la Banque Palatine est également couvert pour partie contre le risque de taux par la mise en place d'un contrat de garantie de taux plafond à palier.

Lors de leur mise en place, il a été déterminé par un cabinet indépendant que ces instruments répondaient aux critères d'éligibilité de la comptabilité de couverture.

Au 30 juin 2014, les contrats d'échange de taux et de garantie de taux plafond sont arrivés à échéance.

Note 7. Créances clients (en milliers d'euros)

	30/06/14	31/12/13
Créances clients	40 373	32 146
Créances douteuses nettes	92	537
Créances douteuses	1 301	4 302
Provisions	(1 209)	(3 765)
Total Créances clients	40 465	32 683

La diminution des provisions sur créances douteuses s'explique principalement par la reprise de provision concernant le litige avec l'ex-locataire de l'immeuble situé au 2, rue du Quatre-Septembre suite à la décision de la Cour d'Appel du 30 avril 2014 qui a estimé que le bail avait pris fin le 30 juin 2010.

Note 8. Autres créances à moins d'un an (en milliers d'euros)

	30/06/14	31/12/13
État (hors créances d'impôt sur les sociétés)	900	589
Avances et acomptes	4 481	2 498
Créances sur cession d'immeubles	28	28
Autres créances diverses	48	102
Charges constatées d'avance	972	415
Total Autres créances à moins d'un an	6 429	3 632

Note 9. Trésorerie et équivalents de trésorerie (en milliers d'euros)

	30/06/14	31/12/13
Valeurs mobilières détenues jusqu'à l'échéance		
Valeurs mobilières détenues à des fins de transactions		
Disponibilités	25 101	33 119
Total Trésorerie active	25 101	33 119
Découverts bancaires		
Total Trésorerie et équivalents de trésorerie nette	25 101	33 119

Note 10. Emprunts et dettes financières (en milliers d'euros)

Évolution des emprunts et dettes financières

	Emprunts - Part non courante	Emprunts - Part courante	Dettes financières à vue < 1 an	Intérêts courus	Total Emprunts et dettes financières
Au 31 décembre 2012	497 534	14 428	-	93	512 055
Augmentation					-
Diminution		(8 405)		(4)	(8 409)
Reclassement	(8 405)	8 405			-
Au 30 juin 2013	489 129	14 428	-	89	503 646
Au 31 décembre 2013	483 106	14 428	-	93	497 627
Augmentation					-
Mise à la valeur liquidative		2 065			2 065
Diminution		(8 405)		(5)	(8 410)
Reclassement	(483 106)	483 106			-
Au 30 juin 2014	-	491 194	-	88	491 282

Détail de l'endettement du groupe SIIC de Paris

Prêt/Crédit	Date de début	Date de fin	Intérêts 1 ^{er} semestre 2014	Dettes au 30 juin 2014	% de la dette totale	Taux d'intérêt
Prêt Pool Bancaire Bankia (ex-Caja Madrid)	27/04/07	24/04/17	2 339	457 894	93,2 %	Euribor 1M + 0,75 %
Prêt Banque Palatine	30/05/12	05/01/17	530	33 300	6,8 %	Euribor 3M + 2,75 %
				491 194	100,0 %	

La dette de la société SIIC de Paris a été intégralement restructurée au cours de l'exercice 2007 suite à la mise en place d'un prêt de 545 000 K€. Les frais d'émission d'emprunts et autres coûts de transaction de 6 300 K€ ont été portés au passif en déduction du capital emprunté.

Le 20 avril 2012, SIIC de Paris 8^e a souscrit un emprunt auprès de la Banque Palatine pour un montant de 37 000 K€ et a, par ailleurs, procédé au remboursement des emprunts contractés auprès d'EuroHypo pour un montant de 18 291 K€. Les frais d'émission de cet emprunt et autres coûts de transaction de 352 K€ ont également été portés au passif en déduction du capital emprunté.

En application de la norme IAS 39, le calcul au TIE (taux d'intérêt effectif) du montant des intérêts d'emprunts sur ces bases ajustées a été effectué. Le différentiel entre les coûts d'emprunts réels et ceux recalculés au TIE n'étant pas significatif au regard du coût global des emprunts, il a été décidé de maintenir le coût réel.

Les contrats d'emprunts souscrits par SIIC de Paris auprès du Pool Bancaire Bankia le 27 avril 2007 et de la Banque Palatine le 30 mai 2012 comprennent des clauses de

remboursement anticipé de la dette en cas de changement de l'actionnaire principal de l'emprunteur. Suite au changement d'actionnariat évoqué au § 2.2 « Événements marquants de la période », d'après les estimations les plus fiables la dette deviendra exigible au moment du transfert effectif des titres qui devrait intervenir courant juillet 2014. Le Groupe a donc procédé à la révision de l'estimation de ses décaissements et en application de la norme IAS 39, a ajusté la valeur comptable du passif de manière à refléter les flux de trésorerie estimés, réels et révisés. En conséquence, la valeur de l'endettement du groupe est réajustée de 489 129 K€ selon l'estimation initiale à 491 194 K€ au 30 juin 2014 ce qui conduit à constater un montant de 2 065 K€ en charges financières correspondant aux frais d'émission d'emprunts non encore pris en compte dans les charges financières au travers du taux d'intérêt effectif (TIE).

Les deux principaux covenants liés à ces emprunts sont le respect d'un ratio de couverture de service de la dette de minimum 1,10 et le respect d'un ratio de *Loan-to-Value* inférieur à 52,5 %. Ces deux covenants sont respectés au 30 juin 2014.

Échéances des emprunts et dettes financières

	Valeur nette	À moins de 3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans
À vue					
À terme	491 282	491 282			
Durée restant à courir des emprunts					

Ventilation des emprunts et dettes financières par garanties :

	Hypothèques	Promesses d'hypothèques	Non garantis	Total Emprunts
Emprunts et dettes financières		491 194		491 194

Ventilation des emprunts et dettes financières par types de taux

	Taux variable	Taux fixe
Emprunts et dettes financières	491 282	

<i>Exposition des emprunts au risque de taux</i>		
	30/06/14	31/12/13
Dette totale brute à taux variable	491 194	499 950
Caps de taux		10 000
Swaps de taux		286 200
Dette à taux variable non couverte	491 194	203 750

Les emprunts devant être remboursés sous 3 mois, il n'existe qu'un risque très faible en diminution ou en augmentation des taux d'intérêts.

Note 11. Impôts (en milliers d'euros)

Il est rappelé que le groupe SIIC de Paris est soumis au régime fiscal SIIC et est de ce fait exonéré d'impôts sur les sociétés sur la part de son bénéfice provenant de l'activité de location d'immeubles (opérations de location simple, y compris les arbitrages). Au 30 juin 2014, l'intégralité du bénéfice du Groupe SIIC de Paris relève du secteur exonéré.

<i>Analyse du résultat fiscal :</i>		
	1 ^{er} semestre 2014	1 ^{er} semestre 2013
Résultat fiscal taxable de droit commun		
Résultat fiscal taxable au taux réduit		
Résultat fiscal exonéré	8 289	20 455
Total résultat fiscal	8 289	20 455

<i>Analyse de la charge d'impôt :</i>		
	1 ^{er} semestre 2014	1 ^{er} semestre 2013
Impôts sur les sociétés		(153)
Impôts différés		
Total (charge) produit d'impôt	-	(153)

<i>Preuve d'impôt consolidée</i>		
	1 ^{er} semestre 2014	1 ^{er} semestre 2013
Charge d'impôt de la période	-	(153)
Résultat avant impôt	(3 857)	20 979
Taux de l'impôt français	33,33 %	33,33 %
Impôt théorique au taux ci-dessus	1 286	(6 992)
Différence à expliquer	(1 286)	6 839
Différences permanentes	(1 286)	6 992
<i>Dont résultat SIIC</i>	<i>(1 286)</i>	<i>6 992</i>
<i>Dont autres</i>		
Autres différences de taux		
Contribution sociale		
Redressement fiscal		(153)
Prélèvement 20 % sur dividendes		
Divers		

Note 12. Dépôts de garantie par échéance (en milliers d'euros)

	Valeur nette	À moins de 6 mois	De 6 mois à 1 an	2 ans	3 ans	4 ans
Dépôts de garantie - part non courante	5 830			323	281	5
Dépôts de garantie - part courante	591	254	337			
Total Dépôts de garantie	6 421	254	337	323	281	5
	5 ans	6 ans	7 ans	8 ans	9 ans	10 ans et plus
Dépôts de garantie - part non courante	1 416	1 121	1 234	556	458	436
Dépôts de garantie - part courante						
Total Dépôts de garantie	1 416	1 121	1 234	556	458	436

Note 13. Provisions à court terme (en milliers d'euros)

	Provisions pour restructuration	Provisions pour impôt	Autres provisions pour risques	Total
Au 31 décembre 2012	100	1 414	68	1 582
Dotations				-
Reprises utilisées		(153)		(153)
Reprises non utilisées				-
Au 30 juin 2013	100	1 261	68	1 429
Au 31 décembre 2013	-	1 261	68	1 329
Dotations				-
Reprises utilisées				-
Reprises non utilisées				-
Au 30 juin 2014	-	1 261	68	1 329

Note 14. Dettes fournisseurs et autres dettes (en milliers d'euros)

	30/06/14	31/12/13
Dettes fournisseurs	5 557	3 900
Dettes fournisseurs d'immobilisations	3 870	4 783
Dettes fiscales et sociales (hors dette d'impôt exigible)	3 206	3 885
Comptes de régularisation (dont loyers facturés d'avance)	17 287	16 043
Autres dettes	110	4 405
Total Dettes fournisseurs et autres dettes	30 030	33 016

Note 15. Engagements hors bilan (en milliers d'euros)

	30/06/14	31/12/13
Engagements reçus	-	-
Ligne de crédit non utilisées		
Cautions bancaires reçues des locataires		
Engagements donnés	491 194	505 121
Engagements de garantie en faveur d'établissements de crédit	491 194	499 950
Promesse de vente d'immeuble de placement		
Engagements sur chantiers de travaux		5 171
Engagements sur contrats d'instruments financiers à terme	-	296 200
Contrats d'échange de taux d'intérêts (swaps)		286 200
Contrats de garantie de taux plafond (caps)		10 000

Note 16. Revenus locatifs nets (en milliers d'euros)

	1 ^{er} semestre 2014	1 ^{er} semestre 2013
Revenus locatifs	31 175	36 677
Charges locatives non récupérées	(5 655)	(2 843)
Charges refacturées	3 952	5 876
Charges refacturables	(4 768)	(5 743)
Charges non récupérables	(4 839)	(2 976)
Autres produits / (charges) nets	1 042	98
Charge nette sur créances douteuses	970	(419)
Autres produits	617	1 140
Autres charges	(545)	(623)
Frais de gestion	(22)	(19)
Total Revenus locatifs nets	26 540	33 913

Le montant des charges refacturées au 30 juin 2014 s'établit à 3 952 K€ alors que les charges refacturables s'élèvent à 4 768 K€ : l'écart de 776 K€ entre ces deux montants s'explique par des avoirs émis au cours du 1^{er} semestre 2014

portant sur des refacturations de charges établies au cours d'exercices antérieurs. Ces créances qui avaient été dépréciées, ont fait l'objet de reprises de provisions présentées en rubrique Charge nette sur créances douteuses.

Note 17. Coûts de structure nets (en milliers d'euros)

	1 ^{er} semestre 2014	1 ^{er} semestre 2013
Charges de personnel	(1 275)	(797)
Autres charges de structure	(1 077)	(656)
Frais administratifs	(767)	(615)
Impôts, taxes et versements assimilés	(310)	(41)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	(151)	(179)
Total Coûts de structure nets	(2 503)	(1 632)

Note 18. Autres produits et charges (en milliers d'euros)

	1 ^{er} semestre 2014	1 ^{er} semestre 2013
Autres produits d'exploitation		146
Autres charges d'exploitation	(65)	(299)
Total Autres produits et charges	(65)	(153)

Note 19. Coût de l'endettement net (en milliers d'euros)

	1 ^{er} semestre 2014	1 ^{er} semestre 2013
Produits financiers	4	4
Intérêts et produits assimilés (dont produits de trésorerie)	4	4
Intérêts sur actifs financiers disponibles à la vente		
Intérêts et produits sur instruments financiers		
Autres produits financiers		
Charges financières	(11 494)	(9 430)
Intérêts et charges assimilées	(11 453)	(9 430)
Intérêts sur actifs financiers disponibles à la vente		
Intérêts et charges sur instruments financiers		
Part inefficace des swaps de couverture		
Impôts, commissions, courtages sur cessions de titres	(41)	
Autres charges financières		
Coût de l'endettement net	(11 490)	(9 426)

Le montant des intérêts et charges assimilées s'établit à 11 453 K€ au 30 juin 2014 contre 9 430 K€ au 30 juin 2013, soit une augmentation de 2023 K€. Cette augmentation s'explique par l'impact de l'estimation de l'endettement

du groupe à sa valeur liquidative qui a conduit à réajuster l'emprunt de 489 129 K€ selon l'estimation initiale à 491 194 K€ au 30 juin 2014, comme présenté en note 10 « Emprunts et dettes financières ».

Note 20. Information par zone géographique (en milliers d'euros)

Compte de résultat par zone géographique	1 ^{er} semestre 2014	Paris - Centre Ouest	Paris - Hors centre ouest	Île-de-France (Hors Paris)	Province
REVENUS LOCATIFS NETS	26 540	16 663	5 787	4 065	25
Revenus locatifs	31 175	17 130	6 607	7 412	26
Charges locatives non récupérées	(5 655)	(1 001)	(1 100)	(3 553)	(1)
Charges refacturées	3 952	2 085	713	1 154	
Charges refacturables	(4 768)	(2 039)	(1 523)	(1 206)	
Charges non récupérables	(4 839)	(1 047)	(290)	(3 501)	(1)
Autres produits / (charges) nets	1 042	556	280	206	-
Charges nettes sur créances douteuses	970	681	280	9	
Autres produits	617	420		197	
Autres charges	(545)	(545)			
Frais de gestion	(22)	(22)	-	-	-
AUTRES PRODUITS ET CHARGES D'EXPLOITATION	(21 115)	(2 816)	(1 483)	(16 816)	-
Dotations aux amortissements des immeubles de placement	(9 648)	(3 813)	(1 483)	(4 352)	
(Dotations)/Reprises nettes aux provisions sur actifs	(11 467)	997		(12 464)	
Résultat d'exploitation avant frais financiers et charges générales d'exploitation	5 425	13 847	4 304	(12 751)	25

Répartition des principaux actifs par zone géographique

Immeubles de placement	1 161 734	550 769	173 727	437 169	69
Immeubles en développement	11 228	11 228			
Immeubles destiné à la vente	-				
Total du patrimoine (VNC)	1 172 962	561 997	173 727	437 169	69

Compte de résultat par zone géographique

REVENUS LOCATIFS NETS	33 913	16 429	5 943	11 515	26
Revenus locatifs	36 677	17 728	6 669	12 254	26
Charges locatives non récupérées	(2 843)	(1 170)	(452)	(1 221)	-
Charges refacturées	5 876	1 978	2 526	1 372	
Charges refacturables	(5 743)	(1 936)	(2 526)	(1 281)	
Charges non récupérables	(2 976)	(1 212)	(452)	(1 312)	
Autres produits / (charges) nets	98	(110)	(274)	482	-
Charges nettes sur créances douteuses	(419)	(131)	(274)	(14)	
Autres produits	1 140	636		504	
Autres charges	(623)	(615)		(8)	
Frais de gestion	(19)	(19)	-	-	-
AUTRES PRODUITS ET CHARGES D'EXPLOITATION	(9 148)	(194)	(1 639)	(7 315)	-
Dotations aux amortissements des immeubles de placement	(8 059)	(3 631)	(1 639)	(2 789)	
(Dotations)/Reprises nettes aux provisions sur actifs	(1 089)	3 437		(4 526)	
Résultat d'exploitation avant frais financiers et charges générales d'exploitation	24 765	16 235	4 304	4 200	26

Répartition des principaux actifs par zone géographique

Immeubles de placement	1 030 237	540 590	176 700	312 878	69
Immeubles en développement	175 050	8 862		166 188	
Immeubles destiné à la vente	-				
Total du patrimoine (VNC)	1 205 287	549 452	176 700	479 066	69

L'information par segment opérationnel n'est pas pertinente, le patrimoine étant constitué à 97 % de bureaux.

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

PricewaterhouseCoopers Audit

Crystal Park – 63 rue de Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

Saint-Honoré SEREG

140, rue du Faubourg-Saint-Honoré
75008 Paris

Période du 1^{er} janvier 2014 au 30 juin 2014

Aux Actionnaires
SIIC de Paris SA
24, place Vendôme
75001 Paris

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos Assemblées générales 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 consolidés de la société SIIC de Paris SA, relatifs à la période du 1^{er} janvier 2014 au 30 juin 2014, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;

- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

1. Conclusion sur les comptes

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

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, la régularité et la sincérité des comptes semestriels consolidés et l'image fidèle qu'ils donnent du patrimoine et de la situation financière à la fin du semestre ainsi que du résultat du semestre écoulé de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

2. Vérification spécifique

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

lesquels a porté notre examen limité. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 23 juillet 2014

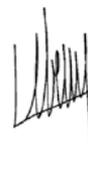
Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit



Jean-Baptiste Deschryver

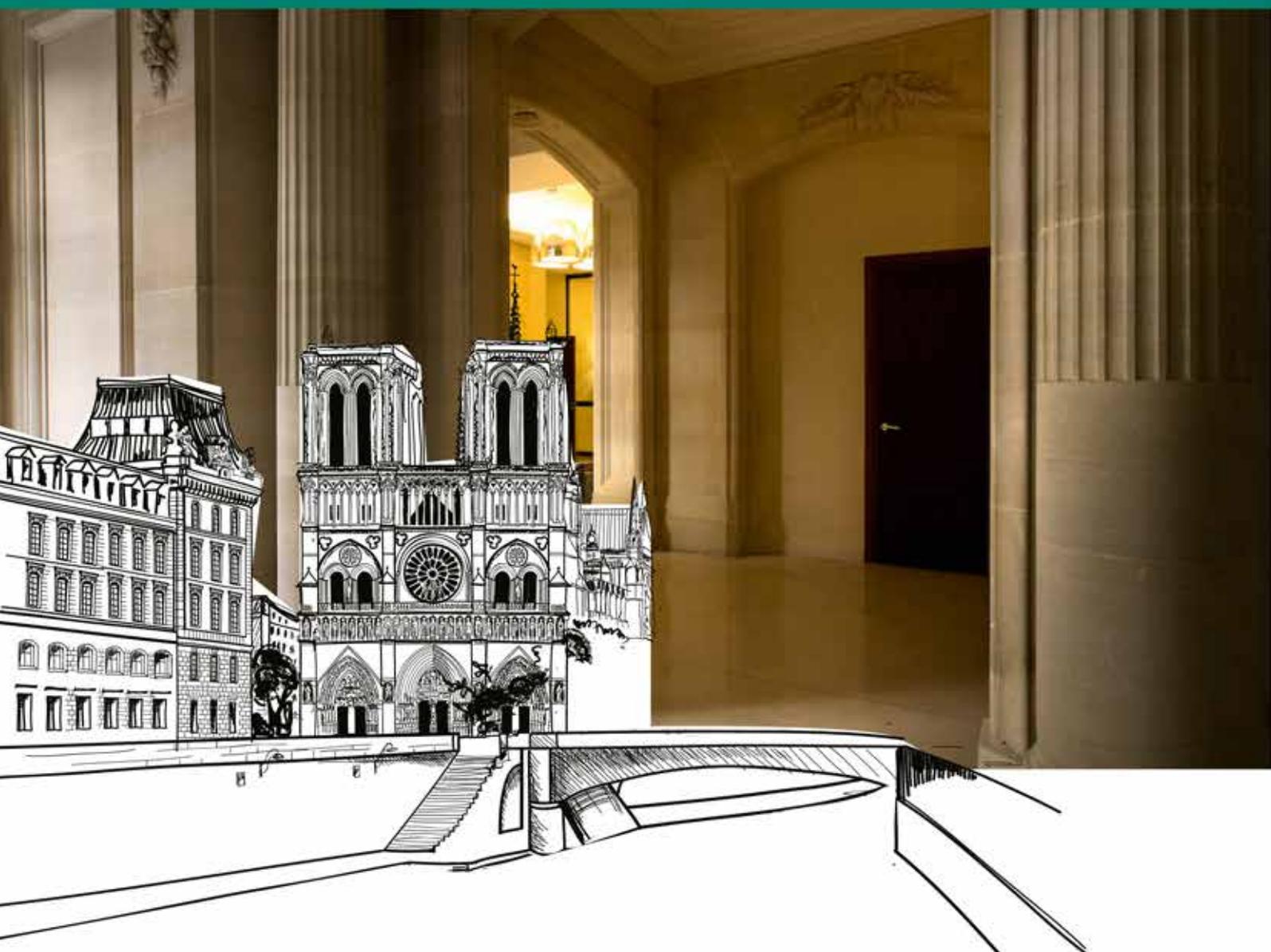
Saint-Honoré SEREG



Denis Van Strien

7

DESCRIPTION DES PRINCIPALES
transactions entre parties liées
au cours du 1^{er} semestre 2014



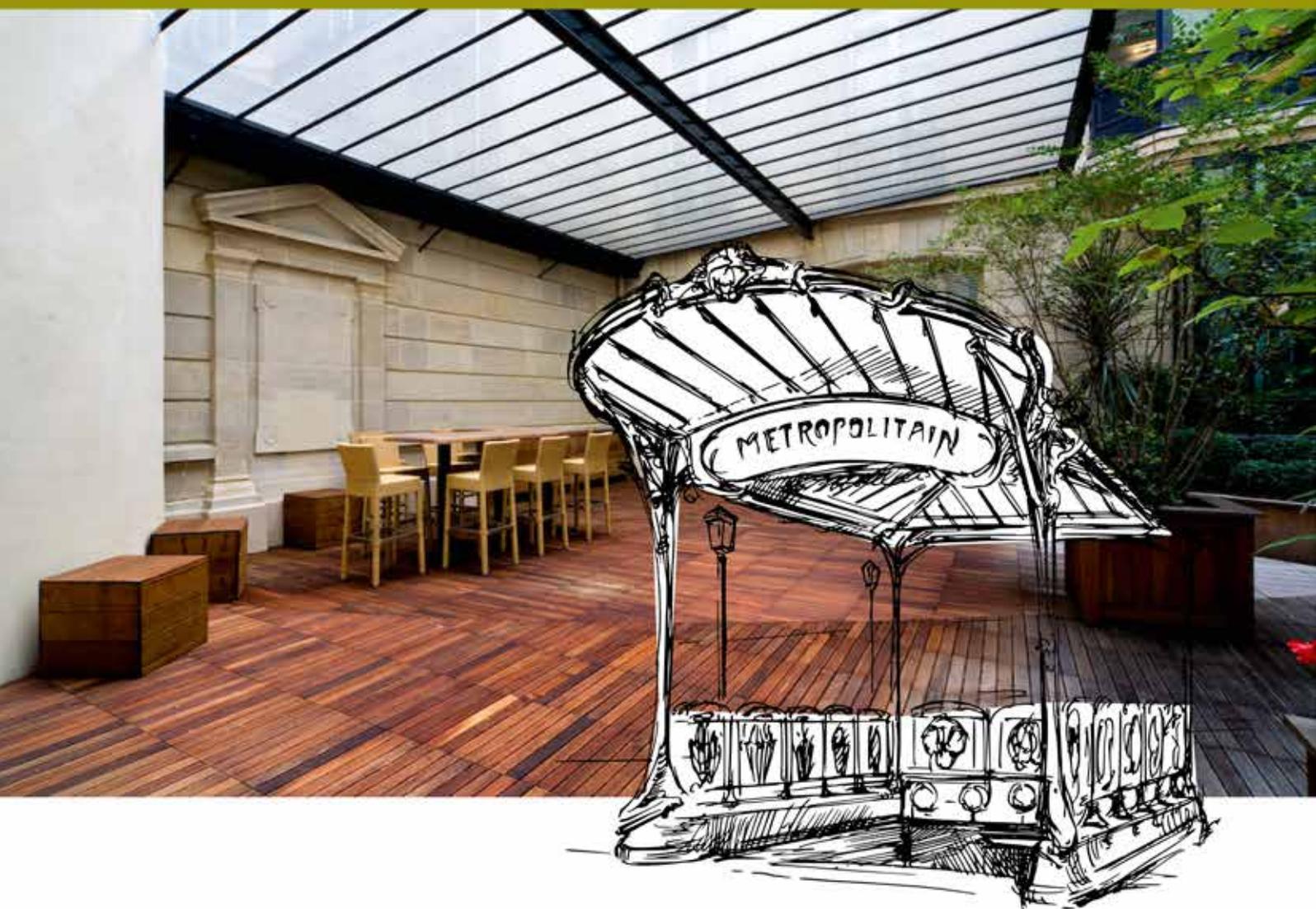
Sont considérées comme parties liées au sens des préconisations de la norme IAS 24, les sociétés Société Foncière Lyonnaise, REALIA Patrimonio SLU et REALIA Business SA. Cette dernière détient 100 % de REALIA Patrimonio SLU qui détient elle-même 58,95 % de SIIC de Paris au 30 juin 2014. Société Foncière Lyonnaise détient quant à elle 29,63 % de SIIC de Paris au 30 juin 2014.

Les opérations significatives avec ces parties liées résultent des conventions décrites au chapitre 6. § 2. « Notes et annexes aux comptes consolidés » notamment en section 2.4.B. « Information relative aux parties liées (IAS 24) » du présent rapport.

Le Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés, au titre de l'exercice 2013, est disponible en Partie 2 « Informations juridiques et financières » au chapitre 6. « Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés », soit en page 150, du Document de référence déposé le 17 avril 2014 auprès de l'Autorité des marchés financiers sous le numéro D.14-0383.

8

DÉCLARATION DE LA PERSONNE
responsable du document



I. DÉNOMINATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE _____

Monsieur Yan Perchet, Président du Conseil d'administration et Directeur général, est la personne responsable du présent Rapport Financier Semestriel.

Monsieur Yan Perchet

24, place Vendôme, 75001 PARIS

Tél. : 01 56 64 12 00

Fax : 01 56 64 12 13

II. ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE _____

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes condensés pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le Rapport Financier Semestriel, du présent rapport, 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 1^{er} août 2014.



Monsieur Yan Perchet

Président du Conseil d'administration et Directeur général

Conception / réalisation : sequoia  maheia group

Préparation du texte :  GENESTA
Genesta Finance.

siic de PARIS
Groupe Eurosic

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