

---

## COMMUNIQUE DE PRESSE

---

### SIIC DE PARIS 8<sup>ème</sup> : RESULTATS ANNUELS 2010

---

**PARIS, LE 24 FEVRIER 2011**

---

#### DIVIDENDES

---

Le Conseil d'administration de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>, dans sa réunion du 23 février 2011, présidée par Monsieur Ignacio Bayón Mariné, a arrêté les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2010 et annonce sa décision de proposer à l'Assemblée Générale Annuelle un dividende de 0,33 € par action, soit un montant total de 3.300 K€. Ce dividende bénéficiera en totalité du taux de réfaction de 40 % pour le calcul de l'impôt sur le revenu.

---

#### ACTIVITE 2010

---

A fin 2010, la valeur droits inclus du patrimoine de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>, composé de 5 actifs immobiliers et 133 parkings exclusivement situés dans le 8<sup>ème</sup> arrondissement, au cœur du Quartier Central des Affaires, s'établit à 130,2 M€, selon les expertises réalisées par CB Richard Ellis. La valorisation du patrimoine subit une légère baisse de (0,6 %) comparée à la valorisation au 31 décembre 2009.

SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> confirme son positionnement de foncière spécialiste des actifs de bureaux avec 85 % des surfaces, et 93 % de la valeur, représenté par cette typologie d'actif.

SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> a continué la mise en valeur de son patrimoine avec quelques travaux de rénovation accomplis en 2010, pour un montant total de 103 K€.

Au cours de l'exercice 2010, SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> a commercialisé 295 m<sup>2</sup> de surface vacante de l'immeuble situé au 39, avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie. Ainsi, à la fin de l'exercice 2010, le taux de vacance du patrimoine de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> est nul.

Dans un contexte d'indexation négative et de renégociation des loyers, les revenus locatifs sont stables, notamment grâce à l'effet de compensation généré la commercialisation d'une surface de 295 m<sup>2</sup> au 39, avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie. Les comptes annuels de l'exercice 2010 font ressortir un résultat net après impôts de 3.354 K€, en baisse de (26 %) par rapport à l'exercice 2009, et ce essentiellement compte tenu de l'imposition au régime de droit commun suite à la suspension temporaire du régime SIIC pour l'exercice 2010.

La valorisation du patrimoine subit une légère baisse de (0,6 %) comparée à la valorisation au 31 décembre 2009. En complément de la baisse de l'endettement net de près de 3 millions d'euros, la stabilité de la valeur du patrimoine entre le 31 décembre 2009 et le 31 décembre 2010, permet au ratio loan-to-value de baisser de 18 % à fin 2009 à 16 % à fin 2010. L'actif net réévalué de reconstitution (droits inclus) est en légère hausse et ce compte tenu de la stabilité de la plus-value sur le patrimoine après impôts, et de l'augmentation des capitaux propres.

## SITUATION FINANCIERE RESUMEE

**Table 1. Compte de résultats annuels au 31 décembre 2010 de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>**

*(En milliers d'euros)*

	31/12/2010	31/12/2009
<b>Produits d'exploitation</b>	<b>8.761</b>	<b>8.373</b>
Dont Produits sur opérations de location simple	8.742	8.350
Dont Loyers nets	6.881	7.065
Charges d'exploitation	3.495	3.892
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>5.266</b>	<b>4.481</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>(243)</b>	<b>(437)</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>-</b>	<b>(13)</b>
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>5.023</b>	<b>4.031</b>
Impôt sur les bénéfices	(1.669)	(515)
<b>Résultat net</b>	<b>3.354</b>	<b>4.546</b>

### REVENUS LOCATIFS NETS

Le chiffre d'affaires de 8.161 K€, constitué exclusivement des loyers et des provisions sur charges sur opérations de location simple, est à comparer au chiffre d'affaires constaté au 31 décembre 2009, qui s'élevait à 8.182 K€. La stabilité du chiffre d'affaires au cours des deux derniers exercices est liée à la compensation de l'effet négatif de l'indexation des loyers par la commercialisation d'une surface de 295 m<sup>2</sup> au 39, avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie.

### RESULTAT D'EXPLOITATION

Le résultat d'exploitation est en hausse de 17,5 %, et ce malgré une réduction de (2,6 %) des loyers nets. En effet, la réduction des charges sur créances douteuses à (457 K€) contre (681 K€) et des autres frais administratifs à (211 K€) contre (385 K€) cumulée à l'augmentation des reprises de provisions sur créances douteuses de 135 K€ à 549 K€, suite au règlement de litiges clients au cours de l'exercice 2010, ont permis de générer un résultat d'exploitation de 5.266 K€ en 2010.

### RESULTAT NET

Les comptes annuels de l'exercice 2010 font ressortir un résultat net après impôts de 3.354 K€ à comparer à 4.546 K€ pour l'exercice 2009. Le résultat net est en baisse de (26 %) par rapport à l'exercice 2009, et ce essentiellement compte tenu de l'imposition au régime de droit commun suite à la suspension temporaire du régime SIIC pour l'exercice 2010.

## PATRIMOINE, CAPITAUX ET ENDETTEMENT NET

### VALORISATION DU PATRIMOINE ET VARIATION DE VALEUR

La valorisation droits inclus du patrimoine de la Société, au 31 décembre 2010, s'établit à 130,2 M€. A périmètre constant, elle subit une légère inflexion de (0,6 %) comparée à la valorisation au 31 décembre 2009.

### RATIO LOAN-TO-VALUE (LTV)

L'endettement net de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> a baissé de près de 3.000 K€ au cours de l'exercice, passant de 23.664 K€ à 20.608 K€. En complément de la baisse de l'endettement net, la stabilité de la valeur du patrimoine entre le 31 décembre 2009 et le 31 décembre 2010, permet au ratio loan-to-value de baisser de 18,05 % à fin 2009 à 15,83 % à fin 2010 (en valeur droits inclus).

Table 2. Ratio loan-to-value

<i>(En milliers d'euros)</i>				
	31/12/2010	31/12/2009	Variation	31/12/2008
<b>Dette nette</b>	<b>20.608</b>	<b>23.664</b>	<b>(3.056)</b>	<b>13.970</b>
Valorisation Droit Inclus des Actifs	130.201	131.117	(916)	152.302
<b>Ratio Loan-To-Value (droits inclus)</b>	<b>15,83 %</b>	<b>18,05 %</b>	<b>(222 pb)</b>	<b>9,17 %</b>
Valorisation Hors Droit des Actifs	123.844	124.689	(845)	144.830
<b>Ratio Loan-To-Value (hors droits)</b>	<b>16,64 %</b>	<b>18,98 %</b>	<b>(234 pb)</b>	<b>9,65 %</b>

### ACTIF NET REEVALUE

L'actif net réévalué de reconstitution (droits inclus) est en légère hausse de 4,4 %, et ce compte tenu de la stabilité de la plus-value sur le patrimoine après impôts, et de l'augmentation des capitaux propres. L'actif net réévalué de reconstitution droits inclus après fiscalité latente s'élève au 31 décembre 2010 à 11,35 € par action contre 10,86 € au 31 décembre 2009.

Table 3. Actif net réévalué

	ANR de reconstitution		ANR de liquidation	
	31/12/2010 (en K€)	31/12/2009 (en K€)	31/12/2010 (en K€)	31/12/2009 (en K€)
Capitaux Propres Part du Groupe	50.828	48.494	50.827	48.494
Plus-value après IS sur patrimoine	59.405	59.518	53.049	53.089
Titres	3.197	601	3.197	601
<b>Actif net réévalué</b>	<b>113.430</b>	<b>108 614</b>	<b>107.073</b>	<b>102.185</b>
<b>Actif net réévalué (en € / action)</b>	<b>11,34</b>	<b>10,86</b>	<b>10,71</b>	<b>10,22</b>

---

## PERSPECTIVES

---

SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> anticipe les travaux de rénovation et de mise en valeur des immeubles lors de l'élaboration du plan pluriannuel à 3 ans. Le montant total des investissements ainsi planifiés s'élève à 3.416 K€, dont 686 K€ en 2011, 1.752 K€ en 2012 et 978 K€ en 2013. Pour 2011, ces travaux vont concerner les immeubles situés 142, boulevard Haussmann et 9, avenue Percier.

La rénovation de ces immeubles permet à SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> de sécuriser les locataires et d'envisager une hausse des loyers. L'ensemble des rénovations effectué par SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> contribue également à la hausse de la valeur patrimoniale des actifs.

## PROCHAIN COMMUNIQUE

---

Un communiqué relatif à la publication du Document de Référence 2010 sera publié le 21 avril 2011.

Ce communiqué, ainsi que l'ensemble des communiqués de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>, sont disponibles sur le site internet du Groupe SIIC de Paris à l'adresse [www.siicdeparis.fr](http://www.siicdeparis.fr).

## A PROPOS DE SIIC DE PARIS 8<sup>ÈME</sup>

---

SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> est une foncière spécialisée dans la détention et la gestion d'actifs immobiliers de bureaux situés à Paris et principalement dans le QCA (Quartier Central des Affaires). Depuis 2005, SIIC de Paris est l'actionnaire majoritaire de SIIC de Paris 8<sup>ème</sup>. SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> a opté pour le régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) en 2003. L'action SIIC de Paris 8<sup>ème</sup> est cotée à Euronext Paris – Compartiment C sous le code ISIN FR0000077844. Le titre SIIC de Paris fait partie de l'indice « IEIF SIIC France ».

## CONTACT

---

Lionel Rivière - Directeur Général Finances

Tél : 01 56 64 12 00

Fax : 01 56 64 12 13

[riviere@siicdeparis.fr](mailto:riviere@siicdeparis.fr)