

SIIC DE PARIS - COMMUNIQUE DE PRESSE

CHIFFRE D'AFFAIRES ET RESULTATS DU 1^{ER} SEMESTRE 2009

Paris, le 7 août 2009,

CHIFFRE D'AFFAIRES DU 1^{ER} SEMESTRE 2009 DE SIIC DE PARIS

Au cours du 1^{er} semestre 2009, le montant des loyers nets perçus par SIIC de Paris s'établit à 31.110 K€, soit une hausse tangible, dans le contexte actuel, par rapport au 1^{er} semestre 2008 (proche de 3 %). Après avoir progressé d'environ 5 % au cours du 1^{er} trimestre de l'exercice, l'activité a été maintenue à la hausse au cours du 2^{ème} trimestre via une commercialisation efficace d'une partie des surfaces vacantes affichées par le Groupe. C'est ainsi que le montant des loyers nets perçus au cours du 2^{ème} trimestre atteint 15.196 K€, contre 15.034 K€ l'année précédente, soit une légère hausse de 1,1 %.

L'activité de SIIC de Paris reste ainsi stable et les conditions macro-économiques actuelles, pourtant très dégradées, n'ont pas affecté directement l'activité courante de la Société.

Sur une base annualisée, les loyers ont globalement augmenté, entre le 31 décembre 2008 et le 30 juin 2009, de 4,16 %, passant de 64.134 K€ à 66.801 K€. L'effet favorable de l'indexation des loyers intervient pour 3.571 K€ dans cette hausse des loyers. Les éléments de réduction des loyers sont liés aux départs de 9 locataires au cours du 1^{er} semestre 2009, et représentent une baisse du volume de loyers de 1.028 K€.

OPERATIONS ET EVENEMENTS IMPORTANTS QUI ONT EU LIEU AU COURS DU 1^{ER} SEMESTRE 2009

Cessions et Acquisitions

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

Investissements : opération de développement et activité technique

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

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

- au 4-10, avenue de la Grande Armée dans le 17^{ème} arrondissement, le Groupe SIIC de Paris a rénové le 6^{ème} étage de l'immeuble soit une surface de 271 m² ;
- au 17, rue Louis Rouquier à Levallois, le Groupe SIIC de Paris a procédé à la rénovation complète de l'actif soit une surface totale de 1.450 m² ;
- au 47, rue de Monceau dans le 8^{ème} arrondissement, le Groupe SIIC de Paris a réalisé la rénovation d'une partie de l'actif soit une surface totale de 1.683 m².

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

Commercialisation

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

Au cours du 2^{ème} semestre 2009, SIIC de Paris commercialisera 3.404 m² de surfaces rénovés au cours du 1^{er} semestre 2009 soit 271 m² de bureaux constituant le 6^{ème} étage du 4-10, avenue de la Grande Armée dans le 17^{ème} arrondissement, 1.450 m² de surface de bureaux située 17, rue Louis Rouquier à Levallois et 1.683 m² de bureaux au 47, rue de Monceau dans le 8^{ème} arrondissement.

La Société précise que les perspectives de commercialisation de ces surfaces et des surfaces vacantes au 30 juin 2009 restent correctes compte tenu de la qualité des actifs, du niveau de rénovation et de leur localisation. D'ores et déjà un bail portant sur l'une des deux surfaces vacantes de l'immeuble situé 9, avenue Percier, a été signé à effet du 1^{er} août 2009. Des contacts très avancés sont également en cours sur l'autre surface vacante de cet immeuble ainsi que sur les 271 m² de l'immeuble situé au 4-10, avenue de la Grande Armée.

Taux de vacance

Au 30 juin 2009, le taux de vacance (en % de la surface totale hors vacance technique) s'établit à 4,61 % soit 6.026 m², contre 4,60 % au 31 décembre 2008. La vacance correspond principalement à 138 m² au 30, rue Notre Dame des Victoires, 249 m² situés 9, avenue Percier suite au départ de deux locataires, au 1^{er} étage de l'immeuble du 39, avenue Pierre 1^{er} de Serbie soit 294 m², à une partie de l'immeuble situé au 52, avenue des Champs Pierreux à Nanterre pour 1.135 m², à l'immeuble situé au 63, bis boulevard Bessières pour 1.494 m² et à l'immeuble situé au 191, avenue du Général Leclerc à Viroflay pour 2.540 m².

Au 30 juin 2009, le taux de vacance financière (hors vacance technique) s'établit à 2,13 %. Le montant total des loyers potentiels sur les locaux vacants est valorisé à 1.554 K€ au 30 juin 2009 en valeur locative de marché contre 1.952 K€ au 31 décembre 2008. La Société précisé que, d'après les analyses CBRE et les données du Panel Immostat à fin juin 2009, la vacance financière pour les zones géographiques de « Paris Centre Ouest », « Paris » et « Île-de-France » sur lesquelles le Groupe SIIC de Paris intervient, s'établit respectivement à 4,8 %, 4,5 % et 6,1 % au 1^{er} juillet 2009. En ce qui concerne SIIC de Paris, ce taux s'établit à 1,8 % pour la zone « Paris Centre Ouest », 1,5 % pour la zone « Paris » et 2,1 % pour la zone « Ile-de-France ».

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

- 271 m² au 4-10, avenue de la Grande Armée dans le 17^{ème} arrondissement : les travaux concernant le 6^{ème} étage sont en cours de réception et la surface correspondante sera commercialisée au cours du 2^{ème} semestre 2009 ;
- 1.281 m² au 129, boulevard Malesherbes dans le 17^{ème} arrondissement : des travaux de restructuration débuteront dans les prochaines semaines pour une livraison au cours du 2^{ème} semestre 2010 ;
- 1.450 m² au 17, rue Louis Rouquier à Levallois : les travaux sont en cours de réception et l'actif sera commercialisé au cours du 2^{ème} semestre 2009 ;
- 1.683 m² au 47, rue de Monceau dans le 8^{ème} arrondissement : les travaux sont en cours de réception et l'actif sera commercialisé au cours du 2^{ème} semestre 2009 ;

- 2.719 m² au 12, rue Ampère / 163, boulevard Malesherbes dans le 17^{ème} arrondissement : des projets de restructuration sont à l'étude.

SIIC de Paris précise qu'aucun évènement exceptionnel n'a eu lieu au cours du 1^{er} semestre 2009 dans le cadre de son activité.

RESULTATS ENREGISTRES AU COURS DU 1^{ER} SEMESTRE 2009 ET SITUATION FINANCIERE DE SIIC DE PARIS AU 30 JUIN 2009

TABLEAU DE SYNTHESE DES PRINCIPALES DONNEES FINANCIERES DE SIIC DE PARIS

	<i>(en milliers d'euros)</i>			
	30/06/2009	30/06/2008	31/12/2008	31/12/2007
Revenus locatifs nets	31 110	30 240	61 423	52 368
Résultat opérationnel	12 606	25 008	35 462	36 400
Résultat net de la période	- 3 040	5 443	98	8 789
Valorisation droits inclus	1 246	1 349	1 299	1 461
Valorisation hors droits	1 178	1 313	1 233	1 386
Dette nette	529	701	655	698
ANR de reconstitution ou droits inclus	674 700	675 452	600 605	732 434
ANR de reconstitution ou droits inclus par action	247,4	346,0	307,6	375,1
Ratio Loan-to-value droits inclus	42,45%	51,97%	50,40%	47,79%
Ratio Loan-to-value hors droits	44,89%	53,40%	53,11%	50,37%

Résultats financiers :

La progression des revenus locatifs nets et la baisse des coûts de structure nets se sont poursuivies au cours du 1^{er} semestre 2009. Malgré ces tendances, et du fait d'une provision pour dépréciation d'actifs de (10.177 K€), le résultat opérationnel au 30 juin 2009 est en repli à 12.606 K€ (soit - 49,6 % par rapport à l'exercice 2008). La bonne performance de l'exploitation courante est donc significativement obérée par la baisse de valeur des actifs du portefeuille et la provision pour dépréciation qui en résulte.

Le coût de l'endettement est significativement inférieur au 30 juin 2009 : (15.532 K€) comparé à (20.529 K€) au 30 juin 2008. Cette baisse, de près de 5 M€, des charges financières a pour origines l'amortissement partiel ou total de certains financements accordés par le passé au Groupe mais également la baisse continue au cours du 1^{er} semestre 2009 des taux d'intérêts, étant rappelé que l'intégralité de la dette de SIIC de Paris a été contractée à taux variable.

Dans ce contexte, le résultat net du Groupe SIIC de Paris s'établit à (3.040 K€) au 30 juin 2009 à comparer au résultat net de 5.443 K€ du 30 juin 2008.

Structure financière

Au 30 juin 2009, le patrimoine du Groupe SIIC de Paris représente une surface totale de 130.700 m² composée de 37 actifs et 1.575 parkings. Au 30 juin 2009, la valeur hors droits du patrimoine du Groupe s'établit à près de 1.178 M€ selon les expertises réalisées par CB Richard Ellis. Cette valorisation est en baisse de 4,44 % par rapport au 31 décembre 2008, baisse liée directement à la hausse des taux de capitalisation, qui augmentent de 5,43 % au 31 décembre 2008 à 5,84 % au 30 juin 2009.

En juin 2009, la Société a procédé à une augmentation de capital de 132,5 M€. REALIA, actionnaire de référence du Groupe, a souscrit à l'augmentation de capital pour un montant de 118 M€ par voie de compensation de créance pour le même montant. Suite à cette opération, la

participation de REALIA dans le capital de SIIC de Paris a été portée à 84,24 %. Cette opération a permis à SIIC de Paris de renforcer ses fonds propres et de diminuer le niveau de sa dette, améliorant ainsi ses ratios (Loan-to-Value et couverture du service de la dette) relatifs aux dispositions du contrat de financement du Groupe de SIIC de Paris. Ainsi, cette opération a permis de réduire significativement le ratio Loan-to-Value, qui passe de 50,4 % au 31 décembre 2008 à 42,5 % au 30 juin 2009, et ce malgré une baisse de 4,1 % de la valeur droits inclus des actifs.

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

Prochain communiqué :

Un communiqué relatif à l'activité du 3^{ème} trimestre 2009 sera publié avant le 15 novembre 2009.

Ce communiqué, ainsi que l'ensemble des communiqués de SIIC de Paris, sont disponibles sur le site du Groupe SIIC de Paris à l'adresse www.sicdeparis.fr.

A propos de SIIC de Paris :

SIIC de Paris est une foncière spécialisée dans la détention et la gestion d'actifs immobiliers de bureaux situés à Paris et principalement dans le quartier central des affaires. SIIC de Paris a opté pour le régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) en 2004. Depuis 2006, le groupe espagnol REALIA est l'actionnaire majoritaire de SIIC de Paris. L'action SIIC de Paris est cotée à Euronext Paris - Compartiment B sous le code ISIN FR0000057937. Le titre SIIC de Paris fait partie de l'indice « IEIF SIIC France » depuis 2004 et a intégré l'indice « IEIF Europe » depuis le 25 mars 2008.

Contact :

Lionel Rivière - Directeur Administratif et Financier
Tél : 01 56 64 12 00
Fax : 01 56 64 12 13
riviere@sicdeparis.fr