

SIIC DE PARIS 8EME - 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 8^{EME}

Le chiffre d'affaires, constitué exclusivement des loyers et des provisions sur charges sur opérations de location simple, s'établit à 3.970 K€ pour le 1^{er} semestre 2009. Il est à comparer au chiffre d'affaires de 4.175 K€, constaté au 30 juin 2008. La baisse de 4,5 % du chiffre d'affaires, entre ces deux périodes, résulte de la cession, en octobre 2008, de l'immeuble situé 60-62, rue d'Hauteville, qui contribuait à hauteur de 989 K€ aux loyers du 1^{er} semestre 2008. A périmètre constant, le chiffre d'affaires a progressé de 24,6 % entre le 1^{er} semestre 2009 et le 1^{er} semestre 2008, du fait des indexations de loyers, mais également de la commercialisation des locaux de l'immeuble situé au 39, avenue Pierre 1^{er} de Serbie à partir du 2^{ème} semestre 2008.

Le montant des loyers nets perçus par SIIC de Paris 8^{ème} au cours 1^{er} semestre 2009 s'établit quant à lui à 3.528 K€, soit une légère hausse par rapport au 1^{er} semestre 2008 (de l'ordre de 1 %). Après avoir progressé d'environ 9 % au cours du 1^{er} trimestre de l'exercice, il a été constaté une érosion légèrement inférieure à 6 % du montant des loyers nets perçus au cours du 2^{ème} trimestre, à 1.773 K€.

Sur une base annualisée, les loyers ont toutefois globalement augmenté entre le 31 décembre 2008 (post cession de l'immeuble rue d'Hauteville) et le 30 juin 2009, et ce de près de 5 %, passant de 6.848 K€ à 7.190 K€. L'effet favorable de l'indexation des loyers intervient pour environ 460 K€. Les éléments de réduction des loyers sont liés aux départs de 2 locataires tels que précisés ci-après, et représentent une baisse du volume de loyers de 118 K€ en base annuelle.

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

Cessions et Acquisitions

SIIC de Paris 8^{ème} n'a pas réalisé d'acquisitions ou de cessions d'actif immobilier au cours du 1^{er} semestre 2009.

Activité technique

Au cours du 1^{er} semestre 2009, SIIC de Paris 8^{ème} a continué sa politique de valorisation du patrimoine grâce notamment à des travaux d'entretien courants. Les investissements correspondant à ces opérations ont été autofinancés par SIIC de Paris 8^{ème}.

Commercialisation

Dans un environnement économique dégradé, la commercialisation des surfaces vacantes de SIIC de Paris 8^{ème} a été ralentie au cours du 1^{er} semestre 2009. Néanmoins, les perspectives de commercialisation des surfaces vacantes restent bonnes 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.

Taux de vacance

Au 30 juin 2009, le taux de vacance (en % de la surface totale hors vacance technique) s'établit à 3,97 %, soit 544 m², contre 2,15 % au 31 décembre 2008. Comparée à cette date, la vacance a augmenté de 249 m² suite au départ de deux locataires au cours du 1^{er} semestre 2009. La vacance correspond au 1^{er} étage de l'immeuble du 39, avenue Pierre 1^{er} de Serbie (soit 294 m²) et à une surface de 249 m² située au 9, avenue Percier. Le taux de vacance technique est nul sur le portefeuille de SIIC de Paris 8^{ème}.

Au 30 juin 2009, le taux de vacance financière s'établit à 4,16 % contre 2,65 % au 31 décembre 2008. Il convient toutefois de noter que, d'après les analyses CBRE et les données du Panel Immostat à fin juin 2009, la vacance financière pour la zone géographique de Paris Centre Ouest sur laquelle SIIC de Paris 8^{ème} intervient s'établit à 4,80 % en moyenne, ce qui relativise le taux de vacance affiché par la Société à fin juin 2009.

SIIC de Paris 8^{ème} 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 8^{EME} AU 30 JUIN 2009

TABLEAU DE SYNTHESE DES PRINCIPALES DONNEES FINANCIERES DE SIIC DE PARIS 8^{EME}

(en milliers d'euros)

	30/06/2009	30/06/2008	31/12/2008	31/12/2007
Loyers nets	3 528	3 491	7 430	6 201
Résultat d'exploitation	2 419	2 266	4 723	3 701
Résultat exceptionnel	-	-	20 763	172
Résultat net de la période	2 127	1 484	22 431	2 573
Valorisation droits inclus	139 488	193 340	152 302	198 444
Valorisation hors droits	132 663	183 530	144 830	188 521
Dette nette	20 497	49 206	13 970	51 364
ANR de reconstitution ou droits inclus	119 983	148 290	137 448	151 747
ANR de reconstitution ou droits inclus par action	59,99	74,15	68,72	75,87
Ratio Loan-to-value droits inclus	14,69%	25,45%	9,17%	25,88%
Ratio Loan-to-value hors droits	15,45%	26,81%	9,65%	27,25%

Résultats financiers :

Le montant des loyers nets perçus par SIIC de Paris 8^{ème} au cours 1^{er} semestre 2009 s'établit à 3.528 K€, soit une légère hausse par rapport au 1^{er} semestre 2008 (de l'ordre de 1 %). Profitant de la baisse des dotations aux amortissements, le résultat d'exploitation s'inscrit en hausse de près de 7 % par rapport à l'exercice précédent, à 2.419 K€.

Le résultat financier s'établit lui à -292 K€ au 30 juin 2009 contre -782 K€ au 30 juin 2008. Malgré la baisse des produits financiers consécutive à la vente de titres Cofitem-Cofimur en juillet 2008, le résultat financier s'améliore du fait de la diminution de la charge financière résultant de la forte baisse des taux d'intérêts sur la période. Il est rappelé que l'endettement de la Société a été intégralement contracté à taux variable.

Le résultat net s'établit à 2.127 K€ au 30 juin 2009 à comparer au résultat net de 1.484 K€ du 30 juin 2008.

Structure financière

Au 30 juin 2009, SIIC de Paris 8^{ème} possède un patrimoine d'une surface totale de près de 13.700 m² composée de 5 actifs et 139 parkings. La valeur hors droits du patrimoine de SIIC de Paris 8^{ème} s'établit à près de 133 M€ au 30 juin 2009, selon les expertises réalisées par CB Richard Ellis. Cette valorisation est en baisse de 8,40 % par rapport au 31 décembre 2008, baisse liée directement à la hausse des taux de capitalisation de SIIC de Paris 8^{ème}, qui augmentent de 5,17 % au 31 décembre 2008 à 5,61 % au 30 juin 2009.

Au cours du 1^{er} semestre 2009, la Société a procédé, par prélèvement sur sa trésorerie courante, au remboursement d'emprunts pour un montant total de 8.199 K€. La Société a également versé un dividende au titre de l'exercice 2008 de 3,55 € par action, soit un montant global de 7.100 K€ mis en paiement le 11 mai 2009. Cette dernière opération a impacté défavorablement la situation nette de la Société, qui voit sa dette nette augmenter de 47 % entre le 31 décembre 2008 et le 30 juin 2009. Cet impact, conjugué à une baisse conséquente des valeurs d'expertises, affecte le ratio loan-to-value. Celui-ci passe à 14,7 % (droits inclus) au 30 juin 2009, contre 9,2 % au 31 décembre 2008.

L'ANR (Actif Net Réévalué) de reconstitution droits inclus au 30 juin 2009 est en baisse de 14,6 % et s'établit à 119.983 K€. Cette baisse est due principalement à la réduction de la valeur du patrimoine qui génère une plus-value après impôt moindre sur le patrimoine et à la distribution de dividendes.

Prochain communiqué

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

Le présent communiqué, ainsi que l'ensemble des communiqués de SIIC de Paris 8^{ème}, sont disponibles sur le site du Groupe SIIC de Paris à l'adresse www.siicdeparis.fr.

A propos de SIIC de Paris 8^{ème}

SIIC de Paris 8^{ème} 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. Depuis 2005, SIIC de Paris est l'actionnaire majoritaire de SIIC de Paris 8^{ème}. SIIC de Paris 8^{ème} a opté pour le régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) en 2003. L'action SIIC de Paris 8^{ème} 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 Administratif et Financier
Tél : 01 56 64 12 00
Fax : 01 56 64 12 13
riviere@siicdeparis.fr