

## COMMUNIQUE DE PRESSE

### SIIC DE PARIS : CHIFFRE D'AFFAIRES ET ACTIVITES DU 3<sup>EME</sup> TRIMESTRE 2009

PARIS, LE 03 NOVEMBRE 2009,

#### CHIFFRE D'AFFAIRES DU 3<sup>EME</sup> TRIMESTRE 2009 DE SIIC DE PARIS

Le chiffre d'affaires consolidé du 3<sup>eme</sup> trimestre 2009 s'établit à 16.477 K€ contre 16.345 K€ au deuxième trimestre 2009, soit une progression brute de 0,81 %.

	Chiffre d'affaires			Chiffre d'affaires cumulé		
	2008 K€	2009 K€	Var. %	2008 K€	2009 K€	Var. %
1 <sup>er</sup> trimestre	15 808	15 914	0,7%	15 808	15 914	0,7%
2 <sup>ème</sup> trimestre	15 656	16 345	4,4%	31 464	32 259	2,5%
3 <sup>ème</sup> trimestre	16 760	16 477	-1,7%	48 224	48 736	1,1%
4 <sup>ème</sup> trimestre	15 786	na	na	64 010	na	na
<b>Total annuel</b>	<b>64 010</b>	<b>na</b>	<b>na</b>	<b>64 010</b>	<b>na</b>	<b>na</b>

Compte de résultat par zones géographiques	TOTAL	Paris - Quartier central des affaires	Paris - Hors QCA	Ile-de- France	Province
<b>REVENUS LOCATIFS NETS</b>	<b>47 286</b>	<b>33 237</b>	<b>8 810</b>	<b>5 209</b>	<b>30</b>
Revenus locatifs	48 735	34 032	9 269	5 399	35
Charges locatives non récupérées	(1 316)	(709)	(413)	(189)	(5)
<i>Charges refacturées</i>	5 000	2 655	1 671	674	-
<i>Charges refacturables</i>	(5 014)	(2 670)	(1 670)	(674)	-
<i>Charges non récupérables</i>	(1 302)	(694)	(414)	(189)	(5)
Autres produits nets	(93)	(62)	(30)	(1)	-
<i>Charges nettes sur créances douteuses</i>	(191)	(161)	(30)	-	-
<i>Autres produits</i>	98	99	-	(1)	-
<i>Autres charges</i>	-	-	-	-	-
Frais de gestion	(40)	(24)	(16)	-	-
<b>AUTRES PRODUITS ET CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>(19 769)</b>	<b>(13 606)</b>	<b>(2 352)</b>	<b>(3 811)</b>	<b>-</b>
Dotations aux amortissements des immeubles de placement	(9 592)	(5 833)	(2 352)	(1 407)	-
Dotation nette aux provisions sur actifs	(10 177)	(7 773)	-	(2 404)	-
<b>Résultat d'exploitation avant frais financiers et charges générales d'exploitation</b>	<b>27 517</b>	<b>19 631</b>	<b>6 458</b>	<b>1 398</b>	<b>30</b>

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

## **OPERATIONS ET EVENEMENTS IMPORTANTS QUI ONT EU LIEU AU COURS DU 3<sup>EME</sup> TRIMESTRE 2009**

### Cessions et Acquisitions

SIIC de Paris n'a pas réalisé d'acquisitions ou de cessions d'actif immobilier entre le 1<sup>er</sup> juillet 2009 et le 30 septembre 2009.

Néanmoins, le Groupe SIIC de Paris a signé 2 promesses de vente, dont la signature définitive est prévue avant la fin de l'année 2009. Ces promesses portent sur 2 plateaux (6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> étages, soit 954 m<sup>2</sup> jusqu'ici vacants) et 10 parkings de l'actif situé au 63 bis, boulevard Bessières ; et également sur l'actif situé aux Cadestaux, à Vitrolles. De plus, la vente à la découpe de l'immeuble résidentiel « Le Belvédère » se poursuit et 3 promesses de ventes portant sur une surface totale de 176 M<sup>2</sup> et 3 parkings, ont été signées sur la période.

Le Groupe SIIC de Paris souhaite continuer le plan de cessions initié en 2008 afin de rationaliser son portefeuille d'actifs mais reporté compte tenu de la dégradation des conditions macro-économiques. En ce sens, d'autres cessions sont envisagées au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2009.

### Investissements : opération de développement et activité technique

Les investissements réalisés au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2009 ont totalisé 13.650 K€ dont 12.102 K€ pour l'actif en cours de développement à Montrouge. Le détail de ces investissements est donné ci-après.

#### *Opération de développement*

L'opération de développement située rue François Ory, à Montrouge (92) s'est poursuivie sur le 3<sup>ème</sup> trimestre conformément au planning initial qui prévoit une livraison début 2010.

En ce qui concerne la pré-commercialisation, le Groupe a reçu plusieurs marques d'intérêts de preneurs institutionnels. SIIC de Paris estime que la commercialisation de l'actif se finalisera au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2010.

#### *Activité technique*

L'activité technique s'est prolongée au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2009 avec 5.658 m<sup>2</sup> en cours de travaux :

- Concernant l'actif situé au 129, boulevard Malesherbes - Paris 17<sup>ème</sup> arrondissement qui représente 1.281 m<sup>2</sup>, les travaux de curage, désamiantage et déplombage se sont achevés fin mai 2009. Le permis de construire est purgé de tout recours depuis mai 2009 et la déclaration réglementaire d'ouverture de chantier a été obtenue le 8 juin 2009. L'entreprise générale a été sélectionnée. Des travaux pour un montant de 701 K€ ont été réalisés au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2009. Les travaux, d'un montant prévisionnel de 5,0 M€ s'achèveront au début du second semestre 2010.
- Des travaux de rénovation de l'actif situé au 17, rue Louis Rouquier - Levallois représentant 1.450 m<sup>2</sup>, ont été effectués au 3<sup>ème</sup> trimestre 2009 pour un montant de 136 K€. Des travaux d'aménagement sont prévus au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2009 pour un budget de 84 K€ ;
- Au 30, rue Notre Dame des Victoires - Paris 2<sup>ème</sup> arrondissement, des travaux de rafraichissement sont en cours sur une surface de 208 m<sup>2</sup> pour un budget de 27 K€ en vue de la re-commercialisation de l'actif ;
- Au 12, rue Ampère / 163, boulevard Malesherbes - Paris 17<sup>ème</sup> arrondissement, des projets de restructuration sont toujours à l'étude. SIIC de Paris a également reçu des

propositions pour cet actif. Ces propositions sont en cours d'étude par le Groupe dans le cadre de son plan de cession d'actifs non-stratégiques.

### Commercialisation

Au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2009, la commercialisation de surfaces vacantes s'est accélérée avec 2.915 m<sup>2</sup> de surfaces commercialisées ou re-commercialisées et une augmentation de 7,7 % des loyers comparés aux précédents loyers. Les surfaces commercialisées au 3<sup>ème</sup> trimestre comprennent notamment :

- 1.700 m<sup>2</sup> de surface commercialisée auprès d'un locataire suite à la rénovation d'une partie de l'actif situé au 47, rue de Monceau - Paris 8<sup>ème</sup> arrondissement ;
- 348 m<sup>2</sup> de surface commercialisée auprès d'un locataire au 12, rue Le Châtelier - Paris 17<sup>ème</sup> arrondissement - suite à l'anticipation du départ d'un locataire ;
- 308 m<sup>2</sup> de surface (surface libérée au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2009) commercialisée auprès de deux locataires au 9, avenue Percier - Paris 8<sup>ème</sup> arrondissement ;
- 273 m<sup>2</sup> de surface commercialisée auprès d'un locataire au 4-10, avenue de la Grande Armée - Paris 17<sup>ème</sup> arrondissement suite à la rénovation de cette surface au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2009 ;
- 286 m<sup>2</sup> de surfaces re-commercialisées au 30, rue Notre Dame des Victoires - Paris 2<sup>ème</sup> arrondissement, au 31-33, rue Danielle Casanova - Paris 1<sup>er</sup> arrondissement et au 2, rue du Quatre Septembre - Paris 2<sup>ème</sup> arrondissement.

Dans le cadre de la commercialisation des surfaces vacantes, SIIC de Paris a également reçu plusieurs marques d'intérêts notamment pour les locaux situés au 1<sup>er</sup> étage de l'actif situé au 39, avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie - Paris 8<sup>ème</sup> arrondissement, au 63, bis boulevard Bessières - Paris 17<sup>ème</sup> arrondissement et au 92, avenue de Wagram - Paris 17<sup>ème</sup> arrondissement.

### Taux de vacance

La vacance technique, qui totalise 5.658 m<sup>2</sup> soit 4,33 % de la surface totale du patrimoine de 130.781 m<sup>2</sup>, est représentée par 4 actifs décrits ci-avant à la partie « Activité technique ».

La vacance réelle (hors vacance technique), qui totalise 6.035 m<sup>2</sup>, est stable à 4,61 % au 30 septembre 2009 (4,61% au 30 juin 2009 soit 6.026 m<sup>2</sup>). Elle correspond principalement au 1<sup>er</sup> étage de l'actif situé au 39, avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie - Paris 8<sup>ème</sup> arrondissement - soit 294 m<sup>2</sup>, à 355 m<sup>2</sup> de surface libérée au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre au 92, avenue de Wagram - Paris 17<sup>ème</sup> arrondissement, une partie de l'immeuble situé au 52, avenue des Champs Pierreux - Nanterre - pour 1.135 m<sup>2</sup>, l'immeuble situé au 63, bis boulevard Bessières - Paris 17<sup>ème</sup> arrondissement - pour 1.431 m<sup>2</sup>, et à l'immeuble situé au 191, avenue du Général Leclerc - Viroflay - pour 2.540 m<sup>2</sup>.

#### Récapitulatif des taux de vacance au 30 septembre 2009

	En m <sup>2</sup>	En %
Vacance technique	5 658	4,33%
Vacance réelle	6 035	4,61%
Total surface vacante	11 693	8,94%
Surface occupée	119 088	91,06%
<b>Surface totale du patrimoine</b>	<b>130 781</b>	<b>100%</b>

SIIC de Paris précise qu'aucun évènement exceptionnel n'a eu lieu au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2009.

**DESCRIPTION GENERALE DE LA SITUATION FINANCIERE DE SIIC DE PARIS ET DE SES FILIALES**

La structure financière du groupe SIIC de Paris n'a pas subi de changements significatifs au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2009. Le coût de l'endettement net s'établit à 5.312 K€ au 3<sup>ème</sup> trimestre 2009 en recul de 47,7 % par rapport à 10.160 K€ de coût d'endettement net au 3<sup>ème</sup> trimestre 2008. Ce recul est principalement dû à la baisse conjuguée de la dette consolidée et des niveaux de taux d'intérêts variables. SIIC de Paris précise qu'un refinancement est en cours de négociation concernant l'immeuble situé 9, avenue Percier - Paris 8<sup>ème</sup> arrondissement.

**PROCHAIN COMMUNIQUE :**

Un communiqué relatif au chiffre d'affaires du 4<sup>ème</sup> trimestre 2009, et au chiffre d'affaires annuel sera publié avant le 15 février 2010.

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.siicdeparis.fr](http://www.siicdeparis.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 QCA (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@siicdeparis.fr](mailto:riviere@siicdeparis.fr)