

COMMUNIQUE DE PRESSE

SIIC DE PARIS : CHIFFRE D'AFFAIRES ET ACTIVITES DU 4^{EME} TRIMESTRE 2009 ET DE L'EXERCICE 2009

CHIFFRE D'AFFAIRES DU 4^{EME} TRIMESTRE 2009 ET DE L'EXERCICE 2009

PARIS, LE 08 FEVRIER 2010,

Le chiffre d'affaires consolidé du 4^{eme} trimestre 2009 s'établit à 14.049 K€ contre 15.786 K€ au 4^{eme} trimestre 2008, soit une baisse de 11,0 %, et contre 16.477 K€ au 3^{eme} trimestre 2009, soit une baisse de 14,7 %.

Le chiffre d'affaires consolidé de l'exercice 2009 s'établit à 62.785 K€ contre 64.010 K€ pour l'exercice 2008, soit une baisse de 1,91 %. La baisse des revenus locatifs s'explique par les franchises de loyers appliquées lors de la re-commercialisation des surfaces vacantes. En base annuelle, les loyers ont globalement augmenté entre 2008 et 2009 de 2,16 % passant de 64.134 K€ à 65.518 K€.

Table 1. Récapitulatif des chiffres d'affaires trimestriels 2008 vs. 2009

(Montant en milliers d'euros)

	Chiffre d'affaires par trimestre			Chiffre d'affaires cumulé		
	2009	2008	Var.	2009	2008	Var.
1 ^{er} trimestre	15.914	15.808	0,7 %	15.914	15.808	0,7 %
2 ^{eme} trimestre	16.345	15.656	4,4 %	32.259	31.464	2,5 %
3 ^{eme} trimestre	16.477	16.760	-1,7 %	48.736	48.224	1,1 %
4 ^{eme} trimestre	14.049	15.786	-11,0 %	62.785	64.010	-1,9 %
Total annuel	62.785	64.010	-1,9 %	62.785	64.010	-1,9 %

PRINCIPALES ACTIVITES

ACTIVITE PATRIMONIALE

SIIC de Paris n'a pas réalisé d'acquisitions au cours de l'exercice 2009. L'ensemble des cessions intervenues au cours de l'exercice 2009, ont été réalisées au 4^{eme} trimestre 2009. SIIC de Paris a ainsi procédé à la cession de plusieurs actifs non stratégiques pour un montant total de 12.348 K€, dégageant une plus value globale de 4.022 K€ :

- Le 20 novembre 2009, SIIC de Paris a cédé une surface de 956 m² représentant le 6^{eme} et le 7^{eme} étage de l'actif situé au 63 bis, boulevard Bessières, ainsi que 10 parkings, pour un montant net vendeur de 3.626 K€. La plus value de cession réalisée s'est établie à 993 K€.
- Le 22 décembre 2009, SIIC de Paris a cédé un immeuble de bureaux indépendant 1.539 m² situé au 12, rue Ampère pour un montant net vendeur de 7.811 K€. La plus

value ainsi générée dans les comptes s'est élevée à 2.544 K€. Cet immeuble était auparavant classé dans la catégorie « immeubles en développement » du bilan consolidé.

- De plus, SIIC de Paris a cédé en novembre et décembre 2009, pour un montant net vendeur de 911 K€ cinq appartements, trois caves et cinq parkings situés au 118-130, avenue Jean Jaurès dans le 19^{ème} arrondissement. Cette cession a généré une plus value globale de 485 K€.

ACTIVITE TECHNIQUE

INVESTISSEMENTS

Les investissements réalisés au cours du 4^{ème} trimestre 2009 ont totalisé 5.675 K€ dont 4.390 K€ pour le développement de Montrouge. Le détail de ces investissements est donné ci-après aux paragraphes « Opération de développement » et « Travaux de rénovation ».

Au cours de l'exercice 2009, un total de 28,5 M€ de travaux, ont été investis pour la rénovation du patrimoine du Groupe SIIC de Paris et comprennent principalement :

- La rénovation complète de deux bâtiments, représentant 1.450 m², situés au 17, rue Louis Rouquier à Levallois, et ce pour un montant total de 788 K€ ;
- Des travaux d'un montant de 709 K€, du 2^{ème} étage de l'actif situé au 47, rue de Monceau, qui ont été achevés et réceptionnés au premier semestre 2009 ;
- Des travaux d'un montant de 307 K€ correspondant au ravalement des façades de l'immeuble situé 14 rue de Tilsitt ;
- Des travaux d'un montant de 2.055 K€ concernant l'actif situé 129, boulevard Malesherbes ;
- Des investissements de 23,5 M€ concernant l'opération de développement de Montrouge.

OPERATION DE DEVELOPPEMENT

L'opération de développement s'est poursuivie sur l'exercice 2009 conformément au planning initial. La date de livraison finale de l'immeuble, hors restaurant d'entreprise, a eu lieu le 20 janvier 2010. Les derniers aménagements concernant le restaurant d'entreprise nécessiteront trois à quatre mois de travaux complémentaires et seront entrepris en accord avec le futur locataire. Le coût total est estimé à 3,2 M€.

En ce qui concerne la pré-commercialisation, le Groupe a reçu plusieurs marques d'intérêts de preneurs institutionnels, Montrouge étant un marché de report dans le sud de Paris, notamment grâce à l'extension de la ligne 4 du métro. La commercialisation de l'immeuble devrait être achevée pour le troisième trimestre 2010. Une bulle de commercialisation a été installée sur le site et deux agents de premier ordre ont été mandatés.

TRAVAUX DE RENOVATION A VENIR

L'activité technique se prolongera au cours de l'exercice 2010 pour 4 actifs, représentant 3.457 m² :

- Au 129, boulevard Malesherbes : les travaux de rénovation lourde, concernant une surface de 1.281 m², seront finalisés au cours du second semestre 2010. La déclaration réglementaire d'ouverture de chantier a été obtenue le 8 juin 2009. L'entreprise générale a été sélectionnée et les travaux, d'un montant prévisionnel de 5 M€, ont débuté au cours du second semestre 2009.

- Au 163, boulevard Malesherbes : les travaux de rénovation lourde, concernant une surface de 1.613 m², débuteront à la fin du premier semestre 2010 ;
- Au 30, rue Notre Dame des Victoires, des travaux de rafraîchissement sont en cours sur une surface de 208 m² pour un budget de 27 K€ en vue de la re-commercialisation de l'actif ;
- Au 92, avenue de Wagram, des travaux de rénovation sont en cours suite à la libération du 1er étage, représentant 355 m², à la fin du 3ème trimestre 2009. Le budget s'établit à 43 K€ et la livraison est prévue au cours du 1er trimestre 2010.

Table 2. Récapitulatif des principaux projets de rénovation

Actif	Secteur	Surface rénovée / restructurée prévue	Livraison	Loyer moyen attendu
129, boulevard Malesherbes 75017 Paris	QCA	1.281 m ²	S2 2010	650 € / m ² / an
163, boulevard Malesherbes 75017 Paris	QCA	1.613 m ²	S12011	N / A
30, rue Notre Dame des Victoires 75002 Paris	QCA	208 m ²	T1 2010	450 € / m ² / an
92, avenue de Wagram 75017 Paris	QCA	355 m ²	T1 2010	540 € / m ² / an

ACTIVITE DE COMMERCIALISATION

COMMERCIALISATION

Au cours de l'exercice 2009, SIIC de Paris a commercialisé ou re-commercialisé 3.209 m² de surface en comparaison de 10.939 m² commercialisés au cours de l'exercice 2008 et de 16.140 m² commercialisés au cours de l'exercice 2007.

Les surfaces commercialisées correspondent principalement à :

- 1.700 m² de surface commercialisée auprès d'un locataire suite à la rénovation d'une partie de l'actif situé au 47, rue de Monceau ;
- 348 m² de surface commercialisée auprès d'un locataire au 12, rue Le Châtelier suite à l'anticipation du départ d'un locataire ;
- 308 m² de surface, libérée au cours du 1^{er} semestre 2009 par deux locataires, commercialisée auprès de deux nouveaux locataires au 9, avenue Percier ;

Les 3.209 m² de surfaces commercialisées au cours de l'exercice 2009 ont généré un montant total de loyers de 1.397 K€ en valeur annualisée, en progression de 8,9 % par rapport aux précédents loyers. Dans le cadre de la commercialisation des surfaces vacantes, SIIC de Paris a reçu plusieurs marques d'intérêts notamment pour les locaux situés au 1^{er} étage de l'actif situé au 39, avenue Pierre 1^{er} de Serbie, au 63, bis boulevard Bessières et au 92, avenue de Wagram.

VACANCE

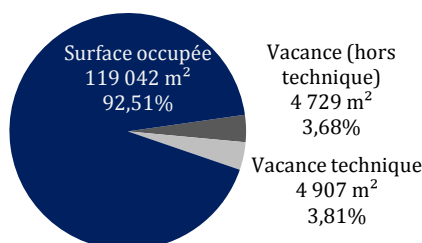
La vacance technique, qui totalise 4.907 m² soit 3,81 % de la surface totale du patrimoine de 128.678 m², est représentée par 4 actifs décrits ci-avant à la partie « Activité technique ».

La vacance réelle (hors vacance technique), qui totalise 4.729 m², est en baisse à 3,68 % au 31 décembre 2009 (4,61% au 30 septembre 2009 soit 6.035 m²) compte tenu principalement de la cession de 956 m² de l'actif situé 63, bis boulevard Bessières et des travaux en cours de finalisation de l'actif situé 92, avenue de Wagram.

La vacance correspond principalement à :

- Une partie de l'immeuble situé au 52, avenue des Champs Pierreux à Nanterre - pour 1.135 m² ;
- L'actif situé au 191, avenue du Général Leclerc à Viroflay, pour 2.540 m².

Table 3. Récapitulatif des taux de vacance au 31 décembre 2009



EVENEMENT EXCEPTIONNEL

SIIC de Paris précise qu'aucun événement exceptionnel n'a eu lieu au cours du 4^{ème} trimestre 2009, ni au cours de l'exercice 2009.

DESCRIPTION GENERALE DE LA SITUATION FINANCIERE DE SIIC DE PARIS

La structure financière du groupe SIIC de Paris n'a pas subi de changements significatifs au cours du 4^{ème} trimestre 2009, hormis la position débitrice de (4.152 K€), au 31 décembre 2009, du découvert de SIIC de Paris 8^{ème} consenti par la banque Palatine. La charge financière s'établit à 5.548 K€ au 4^{ème} trimestre 2009 en recul de 36,2 % par rapport à 8.691 K€ de charge financière au 4^{ème} trimestre 2008. Ce recul est principalement du à la baisse conjuguée de la dette consolidée et des niveaux de taux d'intérêts variables.

La charge financière consolidée a baissé au 31 décembre 2009 de plus de 34,2 % par rapport à l'exercice clos le 31 décembre 2008, avec la charge financière consolidée qui passe de (40.090 K€) à (26.392 K€). Les raisons en sont l'effet en année pleine du remboursement le 30 juin 2009 du prêt intragroupe de 118 M€, la baisse des niveaux de taux d'intérêts variables et l'effet de l'amortissement le 06 juin 2009 des prêts LCF / Natixis et des 2 amortissements anticipés volontaires pour, respectivement, 12,5 M€ et 1,3 M€ de l'emprunt syndiqué de 545 M€.

FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE 2009

MOUVEMENTS SUR LE CAPITAL SOCIAL

SIIC de Paris a procédé, en juin 2009, à une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires au prix unitaire de 171,24 euros à raison de 3 actions nouvelles pour 7 actions anciennes.

A l'issue de cette opération, 774.236 actions nouvelles ont été émises pour un montant global de 132.580.172,64 €. REALIA a souscrit à l'augmentation de capital pour un montant de 117.997.374,24 € par voie de compensation de créance du prêt de 118 M€ consenti le 11 avril 2008 en financement de l'acquisition de l'immeuble « Le Guynemer ». Suite à cette opération, la participation de REALIA dans le capital de SIIC de Paris a été portée à 84,28 %.

Le capital social de SIIC de Paris SA s'établit désormais à 43.626.384 euros, constitué de 27.266.490 actions de 1,6 € de valeur nominale.

DIVISION DU MONTANT NOMINAL DE L'ACTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de la société SIIC de Paris SA du 04 mai 2009 a approuvé une résolution visant à diviser le montant du nominal de l'action par dix et ce, dans le but de fluidifier les échanges sur les titres. Dans sa réunion du 23 octobre 2009, le Conseil d'administration de SIIC de Paris a décidé de faire usage de la délégation qui lui a été octroyée à cet effet. Ainsi, le 03 novembre 2009 l'opération de division est devenue effective. A l'issue de celle-ci, le nombre de titres composant le capital social s'établit à 27.266.490 actions d'une valeur nominale de 1,60 € chacune.

AMORTISSEMENTS ANTICIPES VOLONTAIRES DE L'EMPRUNT SYNDIQUE DE 545 M€

Conformément aux dispositions de l'acte de prêt du 27 avril 2008, SIIC de Paris a procédé, au 30 juin et au 31 décembre 2009, à 2 amortissements anticipés volontaires pour, respectivement, 12,5 M€ et 1,3 M€. Le montant total de 13,8 M€ résulte des cessions d'immeubles intervenues au cours de l'exercice 2008.

DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

L'Assemblée Générale des actionnaires de la société SIIC de Paris SA du 4 mai 2009 a approuvé la proposition du Conseil d'administration du 13 février 2009 et décidé le versement d'un dividende au titre de l'exercice 2008 de 1,75 € par action, soit 3.386 K€ mis en paiement le 11 mai 2009.

L'Assemblée Générale des actionnaires de la société SIIC de Paris 8^{ème} SA du 4 mai 2009 a approuvé la proposition du Conseil d'administration du 13 février 2009 et décidé le versement d'un dividende au titre de l'exercice 2008 de 3,55 € par action, soit 7.055 K€ mis en paiement le 11 mai 2009.

En outre, le Conseil d'administration de la société SIIC de Paris 8^{ème} SA a décidé, le 11 décembre 2009, du versement d'un acompte sur dividende au titre de l'exercice 2009 de 0,60 € par action, soit 6.000 K€ mis en paiement le 18 décembre 2009.

Le dividende total versé aux actionnaires externes par le groupe SIIC de Paris s'est élevé à 5.635 K€.

PROCHAIN COMMUNIQUE

Un communiqué relatif aux résultats annuels sera publié le 05 mars 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.

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