
COMMUNIQUE DE PRESSE

SIIC DE PARIS : RESULTATS ANNUELS 2010

PARIS, LE 24 FEVRIER 2011,

Le Conseil d'administration de SIIC de Paris, dans sa réunion du 23 février 2011, présidée par Monsieur Ignacio Bayón Mariné, a arrêté les comptes individuels et consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2010.

ACTIVITE 2010

Au 31 décembre 2010, le Groupe SIIC de Paris possède un patrimoine de 193.188 m² valorisé à 1.511 M€ (valorisation droits inclus). Il est composé de 39 actifs (dont 37 actifs d'immeubles et 2 ensembles de parkings) localisés pour 56 % dans Paris et 33 % dans le quartier d'affaires de La Défense et constitué pour 97 % de surfaces de bureaux.

La valorisation prend en compte les deux actifs de bureaux apportés par Société Foncière Lyonnaise pour 304.149 K€ (valorisation droits inclus), la variation de valeur à périmètre constant pour 9.282 K€ et les cessions de l'exercice 2010 qui ont porté sur un total de 5.306 K€ (immeuble situé 12, rue Le Chatelier et 10 appartements du Belvédère situé 118-130, avenue Jean Jaurès).

Au cours de l'exercice 2010, le Groupe SIIC de Paris a continué sa politique de valorisation du patrimoine grâce notamment à la rénovation de ses actifs. Les investissements de 10.639 K€ concernent principalement l'opération de développement à Montrouge (7.671 K€) et la restructuration de l'immeuble situé 129, Boulevard Malesherbes (2.334 K€).

Grâce à la rénovation régulière de son patrimoine et une gestion locative efficace (10.939 m² commercialisés en 2008, 19.746 m² en 2009 et 21.642 m² en 2010), le patrimoine du Groupe SIIC de Paris présente au 31 décembre 2010, un faible taux de vacance de 3,36 %.

Dans un contexte d'indexation négative et de renégociation des loyers, les revenus locatifs restent stables compte tenu d'une bonne performance de la gestion des activités de la Société, et notamment de l'effet en année pleine des commercialisations de l'exercice précédent. Néanmoins, les revenus locatifs nets sont en retrait de (5 %) sur la période 2010 compte tenu d'une hausse des charges locatives non récupérables et de la hausse des autres produits nets notamment suite à un litige client ayant entraîné une dotation pour créances douteuses au troisième trimestre 2010.

Le résultat net consolidé après impôt s'établit à 11.760 K€ au 31 décembre 2010 contre (5.966 K€) à fin 2009. La baisse du coût de l'endettement et la réduction de la dotation nette aux provisions sur actifs sont les principaux éléments qui permettent de faire croître le résultat net de SIIC de Paris pour l'exercice 2010, et ce malgré l'impact négatif de l'impôt sur les sociétés et de l'exit tax.

La valorisation du patrimoine immobilier au 31 décembre 2010 s'établit à 1.428 M€, soit une hausse brute de 26 %, compte tenu de l'apport d'actifs par SFL, et une hausse à périmètre constant de 0,8 %, constat de la reprise de la légère inflexion des taux de capitalisation à fin 2010 ainsi que l'impact positif des renouvellements de baux de la période. La dette nette est stable entre le 31 décembre 2009 et le 31 décembre 2010 ; en conséquence, le ratio loan-to-value passe de 43,5 % au 31 décembre 2009 à 34,8 % au 31 décembre 2010 en valeur du patrimoine droits inclus. L'actif net réévalué de reconstitution (droits inclus) au 31 décembre 2010 est en hausse de 45 %. En effet, l'apport d'actifs par SFL permet d'augmenter la plus-value potentielle sur le patrimoine et la rémunération de cet apport par émission de titres permet d'augmenter les fonds propres de 283.203 K€ net des frais d'augmentation de capital.

La Société n'ayant pas d'obligation de distribution de dividende au titre de l'exercice 2010, le Conseil a décidé de proposer à l'Assemblée Générale Annuelle comme seul dividende versé en 2011, le solde de l'obligation de distribution de l'exercice 2009 de 1.814 K€, soit 0,04 € par action. Le Conseil a en effet considéré, qu'étant donné les forts investissements à réaliser sur l'exercice 2011 en matière de travaux, il n'était pas souhaitable de risquer d'obérer le cash flow courant de la Société.

SITUATION FINANCIERE RESUMEE

Table 1. Compte de résultats annuels consolidés au 31 décembre 2010 de SIIC de Paris

(En milliers d'euros)

	31/12/2010	31/12/2009
Revenus locatifs nets	57.446	60.166
Coûts de structure nets	(3.570)	(3.643)
Autres	(15.404)	(39.996)
Dont Dotation nette aux provisions sur actifs	3.276	(26.291)
Résultat de cessions des immeubles de placement	2.019	4.022
Résultat opérationnel net	40.491	20.549
Coût de l'endettement net	(21.529)	(26.191)
Autres (Dividendes et Produits nets sur cessions de titres non consolidés)	75	256
Résultat courant avant impôts	19.037	(5.386)
Impôt et Exit tax	(7.277)	(580)
Résultat net	11.760	(5.966)

REVENUS LOCATIFS ET COUTS DE STRUCTURE NETS

Les revenus locatifs nets sont en retrait de (5 %) sur la période 2010, compte tenu de l'impact des indexations négatives et d'une hausse des charges locatives non récupérables, ainsi que la hausse des autres produits nets notamment suite à un litige client ayant entraîné une dotation pour créances douteuses au troisième trimestre 2010. Les coûts de structure nets consolidés sont stables entre les 31 décembre 2009 et le 31 décembre 2010 et ce, après une réduction de (29 %) au cours de l'exercice 2009.

RESULTAT OPERATIONNEL

Le résultat opérationnel net est en hausse de 97 %, passant de 20.549 K€ en 2009 à 40.491 K€ en 2010. En effet, malgré la légère baisse de (5 %) des revenus locatifs nets, consécutive de la hausse des charges locatives non récupérées et des autres produits nets, la hausse de la valeur du patrimoine permet d'enregistrer une dotation nette aux provisions sur actifs positive de 3.276 K€ en 2010, à comparer à (26.291 K€) en 2009. Cette appréciation permet de constater un début de reprise du marché immobilier à fin 2010.

RESULTAT FINANCIER

En 2010, le coût de l'endettement net consolidé a diminué de (18 %) par rapport à 2009, pour passer de (26.191 K€) à (21.529 K€). Les raisons en sont l'effet en année pleine du remboursement le 30 juin 2009 du prêt Natixis / LCF, la baisse des niveaux de taux d'intérêts variables. Ainsi au cours de l'exercice 2009 et de l'exercice 2010, la moyenne mensuelle du taux EURIBOR 3 mois est de respectivement 1,232 % et 0,811 %.

RESULTAT NET CONSOLIDE

Le résultat net consolidé après impôt s'établit à 11.760 K€ au 31 décembre 2010 contre (5.966 K€) à fin 2009. La baisse de (18 %) du coût de l'endettement et la réduction de la dotation nette aux provisions sur actifs de 29.567 K€ sont les principaux éléments qui permettent de faire croître le résultat net de SIIC de Paris pour l'exercice 2010, et ce malgré la légère décroissance des revenus locatifs nets, et de l'impact négatif de l'impôt (5.465 K€) et de l'exit tax de (1.812 K€).

CASH FLOW RECURRENT

Le cash-flow récurrent consolidé est en hausse de 15 %, notamment grâce à la croissance de 97 % du résultat opérationnel et de la baisse du coût de l'endettement de (18 %). Néanmoins, à compter du 27 décembre 2010, le nombre d'actions de SIIC de Paris ayant augmenté de 56 %, le cash-flow récurrent consolidé par action est en baisse de (27 %).

Table 2. Groupe SIIC de Paris - Cash flow récurrent au 31 décembre 2010

(En milliers d'euros sauf données par action)

	31/12/2010	31/12/2009	Variation (en valeur)	Variation (en %)
Résultat opérationnel net	40.491	20.549	19.942	97,0 %
Résultat de cession	(2.019)	(4.022)	2.003	(49,8 %)
Coût de l'endettement	(21.529)	(26.191)	4.662	(17,8 %)
Amortissements et provisions	16.928	39.463	(22.535)	(57,1 %)
Autres retraitements	237	0	na	na
Cash flow récurrent total	34.108	29.799	4.309	14,5 %
Cash flow récurrent part du groupe	33.572	24.435	9.137	37,4 %
Nombre d'actions	42.565.130	27.266.490	15.298.640	56,1 %
Cash flow récurrent par action	0,80	1,09	(0,29)	(26,6 %)
Cash flow récurrent part du groupe par action	0,79	0,90	(0,11)	(12,2 %)

PATRIMOINE, CAPITAUX ET ENDETTEMENT NET

VALORISATION DU PATRIMOINE ET VARIATION DE VALEUR

La valorisation hors droits du patrimoine immobilier du Groupe au 31 décembre 2010 s'établit à 1.428 M€. Cette valorisation au 31 décembre 2010 traduit une hausse brute de 26 %, soit de 290 M€, et une variation positive à périmètre constant de 0,8 % par rapport au 31 décembre 2009. Cette variation de valeur à périmètre constant est le constat de la reprise de la légère inflexion des taux de capitalisation à fin 2010, ainsi que l'impact positif des renouvellements de baux de la période.

RATIO LOAN TO VALUE (LTV)

Le ratio *loan-to-value* passe de 43,5 % au 31 décembre 2009 à 34,8 % au 31 décembre 2010 en valeur du patrimoine droits inclus. Cette baisse résulte principalement de la hausse de la valeur du patrimoine notamment suite à l'apport des actifs de SFL rémunéré par l'émission de titres SIIC de Paris. La dette nette est stable entre le 31 décembre 2009 et le 31 décembre 2010.

Table 3. Groupe SIIC de Paris - Loan-To-Value

(En milliers d'euros)

	31/12/2010	31/12/2009	Variation	31/12/2008
Dette nette	525.325	524.697	628	654.787
Valorisation Droit Inclus des Actifs	1.510.547	1.205.317	305.230	1.299.190
Ratio Loan-To-Value (droits inclus)	34,78 %	43,53 %	(875 pb)	50,40 %
Valorisation Hors Droit des Actifs	1.428.487	1.138.121	290.366	1.232.860
Ratio Loan-To-Value (hors droits)	36,77 %	46,10 %	(933 pb)	53,11 %

ACTIF NET RÉÉVALUÉ

L'actif net réévalué de reconstitution (droits inclus) au 31 décembre 2010 est en hausse de 45 % et s'établit à 932.323 K€ contre 642.744 K€ au 31 décembre 2009. En effet, l'apport d'actifs par SFL permet d'augmenter la plus-value potentielle sur le patrimoine et la rémunération de cet apport par émission de titres permet d'augmenter le capital social de 283.203 K€.

Table 4. Groupe SIIC de Paris - 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	651.295	384.754	651.295	384.754
Plus-value après IS sur patrimoine	281.028	255.567	199.540	189.528
Titres	0	2.424	0	2.424
Actif net réévalué	932.323	642.744	850.835	576.705
Actif net réévalué (en € / action)	21,90	23,57	19,99	21,15

PERSPECTIVES

Au cours de l'exercice 2011, SIIC de Paris prévoit également la restructuration des 3 actifs classés en vacance technique :

- Au 163, boulevard Malesherbes, il est prévu une restructuration complète de l'actif pour un budget de 4,9 M€ et une livraison au 2^{ème} trimestre 2012 ;
- Au 2, rue du Quatre Septembre, une restructuration d'un montant estimé à 1,6 M€ est prévu avec une livraison au cours du 3^{ème} trimestre 2011 ;
- Concernant l'actif « Les Miroirs », il est prévu une rénovation lourde pour un budget de travaux estimé à environ 25,0 M€ hors honoraires. La fin des travaux est prévue pour le 4^{ème} trimestre 2012.

La rénovation de ces immeubles permet à SIIC de Paris d'envisager une hausse importante des loyers avec plus de 14,3 M€ de loyers supplémentaires en année pleine. L'ensemble des rénovations effectué par SIIC de Paris contribue également à la hausse de la valeur patrimoniale des actifs.

Compte tenu des conditions macro-économiques défavorables au cours des exercices 2008 et 2009 et de la suspension temporaire du régime SIIC au cours de l'exercice 2010, le plan de cession prévu initialement pour 2008/2010 n'a pu être mené à son terme. Une réflexion a été menée afin de le déployer sur la période 2011 - 2013 après réajustement des objectifs aux conditions de marché actuelles.

Aussi, SIIC de Paris informe de la cession pour le premier semestre 2011 d'un ensemble de 3 actifs non stratégiques pour un montant proche de 25.000 K€ net vendeur. A ce jour, deux promesses de vente sont d'ores et déjà signées.

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, 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 Général Finances
Tél : 01 56 64 12 00
Fax : 01 56 64 12 13
riviere@siicdeparis.fr