
COMMUNIQUE DE PRESSE

SIIC DE PARIS : RESULTATS ANNUELS 2011

PARIS, LE 15 FEVRIER 2012,

Le Conseil d'administration de SIIC de Paris, dans sa réunion du 15 février 2012 présidée par Monsieur Ignacio Bayón Mariné, a arrêté les comptes individuels et consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2011.

SYNOPSIS

Le Groupe SIIC de Paris possède un patrimoine de 188.163 m², composé de 36 actifs, dont 34 immeubles et 2 ensembles de parkings, localisé pour 50 % dans Paris et 28 % dans le quartier d'affaires de La Défense. Il est constitué pour 97 % de surfaces de bureaux.

Au cours de l'exercice 2011, le Groupe SIIC de Paris a continué sa politique de valorisation du patrimoine grâce notamment à la rénovation de ses actifs. Les investissements relatifs aux immeubles de placement a totalisé 6.560 K€.

La forte hausse du résultat net, qui passe de 11.760 K€ en 2010 à 42.904 K€ en 2011, s'explique par l'importante augmentation du résultat opérationnel net, la stabilité du coût de l'endettement net et la diminution de la charge d'impôt pour l'exercice 2011.

Au 31 décembre 2011, la valeur du patrimoine s'établit à 1.510,2 M€ droits inclus soit 1.428,0 M€ hors droits. Cette valorisation prend en compte la variation de valeur à périmètre constant pour 30.737 K€ (hors droits) et les cessions de l'exercice 2011 pour 31.192 K€, le prix net vendeur s'élevant à 33.245 K€.

SITUATION FINANCIERE RESUMEE

Table 1. Compte de résultat annuel consolidé de SIIC de Paris

(En milliers d'euros)

	Exercice 2011	Exercice 2010	Exercice 2009
Revenus locatifs nets	67.390	57.446	60.166
Coûts de structure nets	(4.196)	(3.570)	(3.643)
Autres	(10.648)	(15.404)	(39.996)
Dont Dotation nette aux provisions sur actifs	6.456	3.276	(26.291)
Résultat de cessions des immeubles de placement cédés	13.475	2.019	4.022
Résultat opérationnel net	66.021	40.491	20.549
Coût de l'endettement net	(21.948)	(21.529)	(26.191)
Autres (Dividendes et Produits nets sur cessions de titres non consolidés)	206	75	256
Résultat courant avant impôts	44.279	19.037	(5.386)
Impôt et Exit tax	(1.375)	(7.277)	(580)
Résultat net	42.904	11.760	(5.966)

RESULTAT OPERATIONNEL NET

Le résultat opérationnel net est en forte hausse compte tenu :

- De la progression de 18,0 % des revenus locatifs consolidés, qui s'explique principalement par l'entrée dans le périmètre immobilier de la « Tour Coface » ;
- Des cessions significatives sur l'exercice 2011, contribuant au résultat à hauteur de 13.475 K€ comparé à 2.019 K€ en 2010.

RESULTAT FINANCIER

En 2011, le coût de l'endettement net consolidé est quasiment stable par rapport à 2010 et ce, compte tenu de la compensation de l'augmentation de l'Euribor 3 mois au cours de l'année par la baisse de l'endettement brut et la couverture de taux mise en place par le Groupe SIIC de Paris. Au cours de l'exercice 2010 et de l'exercice 2011, la moyenne mensuelle du taux Euribor 3 mois est respectivement de 1,232 % et 1,381 %.

RESULTAT NET CONSOLIDE

Le résultat net s'établit à 42.904 K€ en hausse de 264,8 %. Cette forte hausse s'explique par l'augmentation significative du résultat opérationnel net, la stabilité du coût de l'endettement net et une charge d'impôt très faible pour l'exercice 2011, soit (1.375 K€) à comparer à (7.277 K€) au 31 décembre 2010.

CASH FLOW RECURRENT

Le cash flow récurrent consolidé est en hausse de 20,2 %, notamment grâce à la croissance de 36,6 % du « résultat opérationnel net hors résultat de cessions ».

Table 2. Groupe SIIC de Paris - Cash flow récurrent

(En milliers d'euros sauf données par action)

	Exercice 2011	Exercice 2010	Exercice 2009
Résultat opérationnel net	66.021	40.491	20.549
Résultat de cession	(13.475)	(2.019)	(4.022)
Coût de l'endettement net	(21.948)	(21.529)	(26.191)
Amortissements et provisions	10.587	16.928	39.463
Autres éléments non récurrents	(173)	237	0
Cash flow récurrent	41.012	34.108	29.799
Nombre d'actions	42.565.130	42.565.130	27.266.490
Cash flow récurrent par action	0,96	0,80	1,09

PATRIMOINE, CAPITAUX ET ENDETTEMENT NET

VALORISATION DU PATRIMOINE ET VARIATION DE VALEUR

La valorisation hors droits du patrimoine immobilier du Groupe au 31 décembre 2011 s'établit à 1.428 M€. Cette valorisation traduit une stabilité des valeurs hors prise en compte des cessions. A périmètre comparable, la valorisation du patrimoine progresse de 2,15 % par rapport au 31 décembre 2010. Cette variation de valeur à périmètre constant reflète la reprise de la baisse des taux de capitalisation à fin 2011.

RATIO LOAN TO VALUE (LTV)

Compte tenu d'une baisse de la dette de (6,3 %) entre 2010 et 2011 et d'une valorisation stable des actifs, le ratio d'endettement net bancaire passe de 34,8 % à 32,6 %.

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

(En milliers d'euros)

	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Dette nette	491.954	525.325	524.697
Valorisation Droit Inclus des Actifs	1.510.213	1.510.547	1.205.317
Ratio Loan-To-Value (droits inclus)	32,58 %	34,78 %	43,53 %
Valorisation Hors Droit des Actifs	1.428.031	1.428.487	1.138.121
Ratio Loan-To-Value (hors droits)	34,45 %	36,77 %	46,10 %

ACTIF NET RÉÉVALUÉ

L'actif net réévalué de reconstitution (droits inclus) au 31 décembre 2011 est en hausse de 5,8 % et s'établit à 986.058 K€ contre 932.323 K€ au 31 décembre 2010. Ses deux principaux composants, les capitaux propres et la plus-value potentielle sur le patrimoine, sont en hausse de respectivement 4,0 % et 9,6 %.

Table 4. Groupe SIIC de Paris - Actif net réévalué

(En milliers d'euros sauf données par action)

	ANR de reconstitution			ANR de liquidation		
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Capitaux Propres - part attribuable aux actionnaires de la société mère	677.617	651.295	384.754	677.617	651.295	384.754
Plus-value sur patrimoine - part attribuable aux actionnaires de la société mère	308.082	281.028	255.567	226.450	199.540	189.528
Actions propres (net d'impôts)	359	0	2.424	359	0	2.424
Actif net réévalué	986.058	932.323	642.744	904.426	850.835	576.705
Actif net réévalué (en € / action)	23,17	21,90	23,57	21,25	19,99	21,15

DIVIDENDE

Le Conseil d'administration du 15 février 2012 a décidé de proposer à l'Assemblée Générale Annuelle des actionnaires un dividende de 4.256.513.

Il est rappelé que le Conseil d'administration a approuvé, en réunion du 10 mai 2011, le versement d'un acompte sur le dividende de l'exercice 2011, d'un montant de 14.046.492,90 €.

PERSPECTIVES

Pour l'exercice 2012, le montant total des investissements planifiés dans le plan pluriannuel de travaux s'élève à 44,7 M€ ; ces travaux vont concerner principalement les 5 actifs suivants :

- « Les Miroirs » pour la restructuration lourde pour environ 32 M€ qui s'étaleront jusqu'à la fin du 1^{er} trimestre 2013 ;
- 163, boulevard Malesherbes pour environ 3,8 M€ pour des travaux d'aménagements intérieurs ;
- 85-89, quai André Citroën pour environ 1,7 M€ pour des travaux d'équipements techniques ;
- 39 avenue Pierre 1^{er} de Serbie pour un montant de 1,1 M€ pour des travaux de rénovation des ouvrants ;
- 8, rue Lavoisier pour environ 1,7 M€ pour des travaux d'aménagements intérieurs.

La rénovation de ces immeubles permet à SIIC de Paris d'envisager une hausse des loyers en année pleine. L'ensemble des rénovations effectué par SIIC de Paris contribue également à la hausse de la valeur patrimoniale des actifs.

SIIC de Paris envisage de céder sur l'exercice 2012, un certain nombre d'actifs non stratégiques. A ce jour, deux actifs sont sous promesse de vente.

PROCHAIN COMMUNIQUE

Un communiqué relatif à la publication du rapport annuel de l'exercice 2011 sera publié le 23 avril 2012.

Ce communiqué, ainsi que l'ensemble des communiqués de SIIC de Paris, sont disponibles sur le site internet 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

Santiago de Graeve - Directeur Administratif et Financier

Tél : 01 56 64 12 00

Fax : 01 56 64 12 13

degraeve@siicdeparis.fr