

SILIC

Société Anonyme au capital de 69.686.700 euros
Siège Social : 4 Place de Rio de Janeiro - 75008 PARIS
572 045 151 RCS PARIS
Code NAF 702 C - N° SIRET 572 045 151 00022

INFORMATION FINANCIERE TRIMESTRIELLE

3^{ème} TRIMESTRE 2008

Dans un environnement économique et financier particulièrement difficile, les résultats du groupe pour les 9 premiers mois de l'année sont en tous points conformes aux anticipations. Ils confirment la perspective annoncée en début d'année d'une croissance du Cash-Flow Courant en 2008 de même ordre que celle constatée en 2007.

L'activité commerciale du 3^{ème} trimestre a généré 23.200 m² de signatures nouvelles, portant le total des baux signés en 2008 à 77.600 m² (82.000 m² sur la même période en 2007). Cette performance, dans un marché en recul de 10%¹, a été confortée en octobre par la location de la quasi-totalité de l'immeuble « Miami » (20.000 m² à Orly-Rungis) à Ricoh France sur une base locative de 250€/m² HT/HC par an, hors parkings pour 6 ans fermes.

Après la pré-commercialisation en début d'année de l'extension de « Grand Axe », cette nouvelle transaction sur un immeuble neuf de grande taille, réalisée 6 mois avant la livraison, témoigne une nouvelle fois de l'attrait des opérations de SILIC pour les grands utilisateurs tertiaires.

Les indicateurs de gestion au 30.09.2008 – conformes aux prévisions – continuent de bénéficier de l'amélioration des conditions d'exploitation du patrimoine.

- Les loyers progressent de 7,4% sur un an pour atteindre 115,8 M€ (107,8 M€ au 30.09.2007), essentiellement sous l'effet de la hausse moyenne de l'occupation (+2pts) et de l'indexation. Ainsi, l'augmentation à périmètre identique atteint 5,4% tandis que les variations de périmètre expliquent 2% de la hausse constatée.
- La sinistralité locative est inexistante en 2008, comme les exercices précédents.
- L'Excédent Brut d'Exploitation bénéficie de la contraction du coût de la vacance dans un contexte de maîtrise des frais de structure et connaît une croissance supérieure à celle des revenus.
- Après frais financiers, le Cash-Flow Courant affiche une hausse équivalente à celle de l'EBE, le coût de financement (4,9%) étant plafonné sous l'effet des couvertures en place.

Le développement du patrimoine se poursuit selon le calendrier du plan pluriannuel, les immeubles en construction rencontrant le succès commercial escompté :

- Les opérations initiées courant 2007 (45.000 m²) seront livrées, comme prévu, en 2009.
 - Les 20.000 m² de « Miami » à Orly-Rungis, désormais loués à 85%, seront livrés à la fin du 1^{er} trimestre et offriront un rendement de 9,7% sur la base d'un coût de 55,3 M€.
 - Les travaux d'« Axe Seine » (25.000 m² de bureaux à Nanterre-Seine) se poursuivent. Cet immeuble livrable dans un an (4^{ème} trimestre 2009) fait l'objet de contacts commerciaux avancés.

¹ Source immostat : 1.821.000 m² placés en Ile de France sur les 9 premiers mois de l'année contre 2.034.000 m² sur la même période de 2007.

- La construction de la seconde tranche de l'opération « Grand Axe » (17.000 m² à Nanterre-Préfecture, intégralement loués à AXA pour 9 ans fermes) est entrée dans sa phase active au 3^{ème} trimestre pour une livraison prévue au 4^{ème} trimestre 2010.
- Actant de la commercialisation du « Miami », la construction d'un nouvel immeuble de 15.000 m² de bureaux à Orly-Rungis (« Montréal ») a été lancée. La rentabilité de cet investissement estimé à 43,2 M€, est prévue à 9,4%. Sa livraison devrait intervenir début 2011.

Par ailleurs, un petit immeuble de 2.400 m² a été acquis, portant l'implantation de SILIC à Nanterre-Seine à 69.000 m². La maîtrise de cette opération permettra de renforcer le potentiel de développement de cet ensemble qui représentera, dès achèvement d' « Axe Seine », près de 100.000 m².

Conformément à la politique financière que s'est fixée SILIC, ces opérations sont intégralement financées, dès leur lancement.

Les ressources financières ont été renforcées au 3^{ème} trimestre 2008 par la mise en place d'une ligne de crédit complémentaire de 80 M€ à 5 ans dont les conditions de marge (80pb), bien qu'en hausse, restent largement compatibles avec les objectifs de rentabilité des investissements.

Cette transaction récente confirme la capacité de SILIC à lever les financements nécessaires à son développement et traduit la bonne appréciation de la solidité de sa structure financière.

Au total, les financements bancaires confirmés au 30.09.2008 représentent 1.266 M€ et bénéficient d'une maturité résiduelle de 5 ans. Seuls 9% d'entre eux (115 M€) devront être refinancés d'ici à fin 2009.

L'endettement utilisé représentant 975 M€, les ressources confirmées restent disponibles à hauteur de 291 M€ et couvrent très largement les besoins liés au financement des opérations immobilières en cours jusqu'à leur complet achèvement.

Paris, le 24 octobre 2008.