

COMMUNIQUE DE PRESSE

SIIC DE PARIS : CHIFFRE D'AFFAIRES, RESULTATS ET ACTIVITES DU 1^{ER} SEMESTRE 2014

PARIS, LE 24 JUILLET 2014,

CHIFFRE D'AFFAIRES DU 2^E TRIMESTRE 2014 ET DU 1^{ER} SEMESTRE 2014

Les revenus locatifs bruts du 2^e trimestre 2014 sont :

- en hausse de 2,5 % par rapport au 1^{er} trimestre 2014 compte tenu des commercialisations intervenues sur la période,
- en baisse de -13,4 % par rapport au 2^{ème} trimestre 2013 en raison des cessions intervenues entre le 30 juin 2013 et le 30 juin 2014 et de la vacance partielle de l'actif sis 12, cours Michelet.

Les revenus locatifs bruts du 1^{er} semestre 2014 s'élèvent à 31 175 K€ et sont en baisse de -15,0 % par rapport au premier semestre 2013. Cette baisse est principalement due à la vacance partielle de l'actif sis 12, cours Michelet.

Table 1. Récapitulatif des chiffres d'affaires trimestriels 2014 vs. 2013

(Montant en milliers d'euros)

	Chiffre d'affaires par trimestre			Chiffre d'affaires cumulé		
	2014	2013	Var.	2014	2013	Var.
1 ^{er} trimestre	15 398	18 462	-16,6 %	15 398	18 462	-16,6 %
2 ^e trimestre	15 777	18 215	-13,4 %	31 175	36 677	-15,0 %

(Montant en milliers d'euros)

Les revenus locatifs nets du 2^{ème} trimestre 2014 sont en augmentation de 4,5 % par rapport au 1^{er} trimestre 2014 compte tenu de la compensation de la hausse des « Charges locatives non récupérées » par les « Autres produits nets. »

Table 2. Revenus locatifs nets des deux premiers trimestres 2014

(Montant en milliers d'euros)

	T2 2014	T1 2014	Var.
Revenus locatifs nets	13 563	12 977	4,5 %
Dont Revenus locatifs	15 777	15 398	2,5 %
Dont Charges locatives non récupérées	(3 235)	(2 420)	33,7 %
Dont Autres produits nets	1 033	9	na
Dont Frais de gestion	(12)	(10)	16,3 %

RESULTATS, CASH FLOW RECURRENT ET ANR

Au 1^{er} semestre 2014, le résultat opérationnel net s'établit à 7 598 K€ contre 30 369 K€ au 1^{er} semestre 2013.

Cette baisse s'explique à la fois par :

- l'augmentation des dotations et reprises nettes aux provisions sur actifs soit (11 467) K€ au 1^{er} semestre 2014 contre (1 089) K€ au 1^{er} semestre 2013,
- la baisse des revenus locatifs nets qui passent de 33 913 K€ au 1^{er} semestre 2013 à 26 540 K€ au 1^{er} semestre 2014,
- la baisse de 2 495 K€ du résultat de cession d'immeubles de placement (4 741 K€ au 1^{er} semestre 2014 contre 7 236 K€ au 1^{er} semestre 2013),
- l'augmentation des dotations aux amortissements des immeubles de placement, soit (9 648) K€ au 1^{er} semestre 2014 contre (8 059) K€ au 1^{er} semestre 2013, en raison de la mise en service de l'actif « Les Miroirs ».

Le cash-flow récurrent consolidé est en baisse de -39,5 %, entre le 1^{er} semestre 2013 et le 1^{er} semestre 2014, compte tenu principalement de la vacance partielle de l'actif sis 12, cours Michelet.

L'actif net réévalué de liquidation (hors droits) au 30 juin 2014 est en baisse de (2,3 %) et s'établit à 1 014 748 K€ contre 1 038 905 K€ au 31 décembre 2013. Cette baisse s'explique principalement par la distribution du dividende 2013 et la baisse de la valeur des actifs.

PRINCIPALES ACTIVITES AU COURS DU 1^{ER} SEMESTRE

ACTIVITE PATRIMONIALE

Au 30 juin 2014, le patrimoine du groupe SIIC de Paris totalise 177 269 m² répartis sur 29 actifs d'immeubles auxquels s'ajoutent deux actifs de parkings.

Dans le cadre de sa politique d'arbitrage d'actifs non stratégiques, SIIC de Paris a procédé à la cession de 2 343 m² de surfaces de bureaux :

- cession de l'immeuble situé au 43-47, avenue de la Grande Armée, représentant 900 m², pour un prix net vendeur de 8 186 K€. La plus-value dégagée s'élève à 2 654 K€.
- cession de l'immeuble situé au 17 rue Louis Rouquier à Levallois-Perret, représentant 1 443 m², pour un prix net vendeur de 5 940 K€. La plus-value générée s'élève à 2 087 K€.

SIIC de Paris n'a pas réalisé d'acquisition au cours du premier semestre 2014.

ACTIVITE TECHNIQUE

Au cours du 1^{er} semestre 2014, le groupe SIIC de Paris a poursuivi sa politique de valorisation de son patrimoine avec notamment la réception des travaux de 4 actifs :

- L'actif « Les Miroirs » a été livré au cours du 1^{er} trimestre 2014 ; le total des investissements s'élève à 55,4 M€ dont 2,8 M€ au cours du 1^{er} semestre 2014 ;
- Les travaux de rénovation de l'actif sis 36, rue de Liège se sont achevés au cours du 1^{er} trimestre ; les investissements s'élèvent à 2,5 M€ dont 0,9 M€ au cours du 1^{er} semestre 2014 ;
- Les travaux de rénovation de l'actif sis 22-24, place Vendôme / 31-33, rue Danielle Casanova ont été achevés au 1^{er} trimestre 2014 ; le total des investissements s'élève à 3,6 M€ dont 0,5 M€ au cours du 1^{er} semestre 2014 ;
- Les travaux de l'actif situé 10, rue de Tilsitt ont été finalisés au cours du 1^{er} semestre 2014 ; les investissements s'élèvent à 1,4 M€ dont 0,3 M€ au cours du 1^{er} semestre 2014.

En 2014, le groupe poursuivra sa politique de rénovation avec notamment des travaux de rénovation des 2 actifs classés en vacance technique :

- 163, boulevard Malesherbes, des travaux de restructuration sont en cours ; des investissements de 0,8 M€ ont été réalisés au cours du 1^{er} semestre 2014 ;
- 36 rue de Naples, des travaux de rénovation sont en cours suite au départ du locataire.

Des travaux de rénovation légère ont été réalisés sur 9 autres actifs du patrimoine pour un total de 1,4 M€.

Le Groupe a investi un total de 6,8 M€ au cours du 1^{er} semestre 2014 dans le cadre de sa politique de valorisation de son patrimoine.

ACTIVITE LOCATIVE

COMMERCIALISATION

Dans un environnement de marché incertain, le Groupe poursuit ses efforts de commercialisation afin de réduire le taux de vacance de ses surfaces de bureaux.

Au cours du 1^{er} semestre 2014, SIIC de Paris a :

- commercialisé une surface de bureaux de 1 588 m² au 36, rue de Liège,
- renouvelé le bail de Van Cleef & Arpels, pour 1 650 m², suite à la livraison des travaux de l'actif sis 22-24, place Vendôme / 31-33, rue Danielle Casanova.

Il est à noter que SIIC de Paris a également commercialisé 900 m² de surface vacante au 43-47, avenue de la Grande Armée.

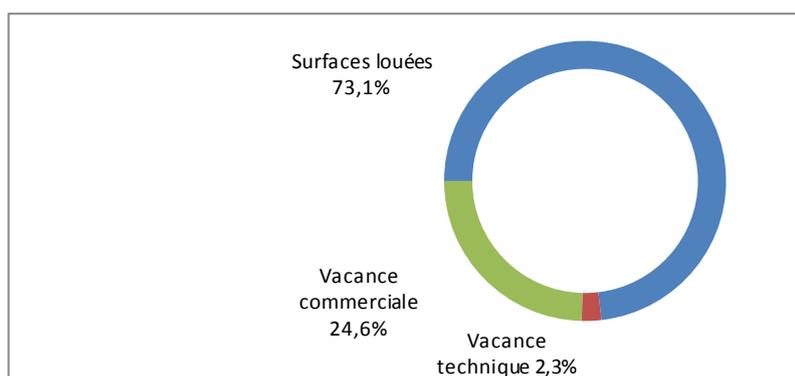
TAUX DE VACANCE

Au 30 juin 2014, le taux de vacance commerciale bureaux¹ s'établit à 24,6 %, contre 12,6 % au 31 décembre 2013. La vacance commerciale bureaux représente 42 236 m² et son évolution, depuis le 31 décembre 2013, est principalement due aux éléments suivants :

- commercialisation puis cession de l'actif situé au 43-47, avenue de la Grande Armée (900 m² de surface vacante au 31 décembre 2013),
- cession de l'actif situé au 17, rue Louis Rouquier à Levallois (1 443 m² de surface vacante au 31 décembre 2013),
- l'immeuble sis 18, quai d'Alsace, pour 22 375 m², était classé en vacance technique au 31 décembre 2013 et ses travaux ont été finalisés au cours du 1^{er} semestre 2014 ; il est actuellement en cours de commercialisation.

La vacance technique bureaux représente 3 865 m² soit 2,3 % des surfaces de bureaux et près de 2,0 M€ de loyers potentiels. Au 30 juin 2014, la vacance technique est en baisse compte tenu de la fin des travaux pour les actifs situés 18 quai d'Alsace, 36 rue de Liège et 22-24 place Vendôme.

Table 3. Surfaces louées de bureaux, vacance commerciale « Bureaux » et vacance technique « Bureaux »



EVENEMENTS EXCEPTIONNELS

DIVIDENDES

L'Assemblée générale des actionnaires de SIIC de Paris en date du 28 mai 2014 a approuvé la proposition du Conseil d'administration du 12 février 2014 et décidé du versement d'un dividende de 0,57 € par action au titre de l'exercice 2013, soit 24 565 K€.

Un acompte sur dividende de l'exercice 2013 de 0,23 € par action décidé par le Conseil d'administration du 5 mai 2014 a été mis en paiement le 15 mai 2014 pour un montant total de 9 907 K€. Le solde du dividende à distribuer, soit 14 658 K€ représentant 0,34 € par action, a été mis en paiement le 11 juillet 2014.

¹ Le taux de vacance commerciale bureaux exprime, en pourcentage, le rapport existant entre les surfaces de bureaux du patrimoine qui ne sont pas louées et la surface totale du patrimoine de bureaux. Le taux de vacance commerciale bureaux est calculé hors surfaces de bureaux en cours de rénovation lourde et représentées par les surfaces classées en vacance technique.

CHANGEMENT D'ACTIONNAIRES

Le 23 juillet 2014, Eurosic a annoncé avoir finalisé l'acquisition des participations de Realia et de Société Foncière Lyonnaise SA (SFL) dans SIIC de Paris, après avoir obtenu l'autorisation de l'Autorité de la concurrence.

Avec l'acquisition de ces participations au prix de 21,43 euros par action pour celles acquises auprès de Realia et de 23,88 euros par action pour celles de SFL, Eurosic détient désormais 38.173.710 actions représentant 88,58% du capital et des droits de vote de SIIC de Paris.

Par ailleurs, Eurosic a signé le même jour un accord relatif à l'acquisition de l'intégralité des 1.394.560 titres détenus par Garber Investments BV représentant 3,24% du capital et des droits de vote de SIIC de Paris au prix de 23,88 euros par action.

OFFRE PUBLIQUE

Conformément à la réglementation en vigueur, Eurosic a annoncé qu'elle déposera dans le courant du mois de septembre une offre publique d'achat obligatoire visant les actions SIIC de Paris qu'elle ne détient pas, à un prix équivalent à celui payé pour les actions acquises auprès de SFL et Garber Investments, soit 23,88 euros par action (après prise en compte du paiement par SIIC de Paris de 34 centimes par action le 11 juillet 2014 comme solde du dividende au titre de l'exercice 2013).

Dans l'hypothèse où Eurosic viendrait à détenir au moins 95 % du capital et des droits de vote de SIIC de Paris à l'issue de l'offre publique, celle-ci sera suivie d'un retrait obligatoire.

Le Conseil d'Administration de SIIC de Paris, réuni le 23 juillet 2014, a coopté trois nouveaux membres représentant Eurosic, Gérard Aubert, Carole Faucher et Yan Perchet, ainsi que deux administrateurs indépendants, Luc Guinefort et Benoît Hérault en remplacement des membres du Conseil d'Administration démissionnaires. Par ailleurs, Monsieur Ignacio Bayon Marine est nommé président d'honneur de SIIC de Paris.

Le Conseil d'Administration de SIIC de Paris a ensuite désigné le cabinet Ledouble SA en qualité d'expert indépendant qui sera chargé d'émettre, en application des dispositions de l'article 261-1 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, un rapport sur les conditions financières du projet d'offre publique.

Le rapport de l'expert indépendant et l'avis motivé du Conseil d'Administration de SIIC de Paris figureront dans le projet de note en réponse qui sera établi par SIIC de Paris et qui sera soumis au visa de l'Autorité des marchés financiers selon les modalités prévues par la réglementation applicable.

PROCHAIN COMMUNIQUE

Un communiqué relatif à la publication du rapport financier semestriel sera publié le 28 août 2014.

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 société d'investissement immobilier cotée (SIIC) du Groupe Eurosic qui détient et gère un patrimoine évalué à près de 3 milliards d'euros à fin juillet 2014, principalement composé de bureaux récents, situés à Paris, en première couronne parisienne et dans les grandes métropoles régionales.

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