

COMMUNIQUE DE PRESSE

SIIC DE PARIS : RESULTATS ANNUELS 2013

PARIS, LE 13 FEVRIER 2014,

Le Conseil d'administration de SIIC de Paris, dans sa réunion du 12 février 2014 présidée par Monsieur Ignacio Bayón Mariné, a arrêté les comptes individuels et consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2013.

SYNOPSIS

Le Groupe SIIC de Paris possède un patrimoine de 179 699 m², composé de 34 actifs, dont 31 immeubles et 3 ensembles de parkings, localisé pour 66 % dans Paris et 26 % dans le quartier d'affaires de La Défense. Il est constitué pour 97 % de surfaces de bureaux.

Au 31 décembre 2013, la valorisation, hors droits du patrimoine immobilier du Groupe, s'établit à 1 512,9 M€, contre 1 463,1 M€ à fin 2012, soit en progression de 3,4 % (y compris cessions) et de 4,9 % à périmètre constant.

SITUATION FINANCIERE RESUMEE

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

(En milliers d'euros)

	Exercice 2013	Exercice 2012	Exercice 2011
Revenus locatifs nets	62 403	67 442	67 390
Coûts de structure nets	(4 370)	(4 311)	(4 196)
Autres	(31 538)	(4 885)	(10 648)
Dont Reprises nettes aux provisions sur actifs	(15 056)	9 399	6 456
Résultat de cessions des immeubles de placement	7 240	8 878	13 475
Résultat opérationnel net	33 735	67 124	66 021
Coût de l'endettement net	(18 964)	(19 817)	(21 948)
Produits nets sur cessions de titres non consolidés	63	222	206
Résultat courant avant impôts	14 834	47 529	44 279
Impôt	(153)	(1 186)	(1 375)
Résultat net	14 681	46 343	42 904

REVENUS LOCATIFS

Les revenus locatifs annuels bruts sont en baisse de (6,0 %) entre 2012 et 2013, l'effet des cessions intervenues entre 2012 et 2013 ainsi que la libération de surfaces représentent (11,4 %) de baisse dans les revenus locatifs, compensée par la commercialisation et la signature de nouveaux avenants qui représentent une hausse de 5,4 %.

Les charges locatives non récupérées sont en hausse de 16,4 % en raison de la vacance partielle de l'actif sis 12, cours Michelet à La Défense.

En conséquence, les revenus locatifs annuels nets sont en baisse de (7,5 %), entre 2012 et 2013.

RESULTAT OPERATIONNEL NET

Le résultat opérationnel net est en baisse de (49,7 %) entre 2012 et 2013 compte tenu de :

- revenus locatifs nets en baisse de (7,5 %) comme expliqué ci-avant,
- d'une dépréciation nette de reprise de (15 056 K€) sur l'exercice 2013, qui se décompose en une reprise de provision de 16 251 K€ au titre des immeubles de placement et une dotation de provision de (31 307 K€) au titre des immeubles en développement, au lieu d'une reprise nette de + 9 399 K€ pour l'exercice 2012,
- et de cessions moindres sur l'exercice 2013, contribuant au résultat à hauteur de 7 240 K€, à comparer à 8 878 K€ sur l'exercice 2012.

COUT DE L'ENDETTEMENT NET

La baisse de (2,8 %) des emprunts et dettes financières et la baisse de l'Euribor 1 mois a permis une diminution de (4,3 %) du coût de l'endettement net. En 2013, la moyenne mensuelle du taux Euribor 1 mois s'établit à 0,130 % à comparer à 0,326 %, au cours de l'exercice 2012.

RESULTAT NET CONSOLIDE

Compte tenu des éléments décrits ci-avant et notamment de la baisse du résultat net entre 2012 et 2013, le résultat net consolidé s'établit à 14 681 K€ contre 46 343 K€ en 2012.

CASH FLOW RECURRENT

Le cash-flow récurrent consolidé est en baisse de (10,8 %) en raison notamment de la diminution des revenus locatifs nets.

Table 2. Groupe SIIC de Paris - Cash-flow récurrent

	Exercice 2013	Exercice 2012
Résultat opérationnel net	33 735	67 124
Amortissements et provisions	32 040	5 207
Autres éléments non récurrents	(634)	24
Résultat de cession	(7 240)	(8 878)
Coût de l'endettement net	(18 964)	(19 817)
Cash-flow récurrent	38 937	43 660
Nombre d'actions	43 096 988	43 096 988
Cash-flow récurrent par action	0,90	1,01

PATRIMOINE, CAPITAUX ET ENDETTEMENT NET

VALORISATION DU PATRIMOINE ET VARIATION DE VALEUR

Au 31 décembre 2013, la valorisation, hors droits du patrimoine immobilier du Groupe, s'établit à 1 512,9 M€, contre 1 463,1 M€ à fin 2012, soit en progression de 3,4 % (y compris cessions). A périmètre constant, la valorisation hors droits du patrimoine progresse de 4,9 % par rapport au 31 décembre 2012.

Cette progression résulte principalement de la baisse des taux de capitalisation qui s'est poursuivie sur l'exercice, et des investissements continus réalisés sur le patrimoine.

RATIO LOAN TO VALUE (LTV)

Le ratio loan-to-value (hors droits) est en baisse de 31,8 % à 30,7 % à fin 2013. En effet, à fin 2013, la dette nette bancaire est stable à 464 415 K€ et la valorisation des actifs (hors droits) est en hausse de 3,4 %.

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

	31/12/2013	31/12/2012
Crédit syndiqué long terme	462 614	475 269
Autres emprunts long terme	34 920	36 693
Autres crédits		
Dividendes à payer		
Emprunt Groupe		
Dette brute	497 534	511 962
Prêt Groupe		
Trésorerie	33 119	46 337
Dette nette	464 415	465 625
Valorisation droits inclus des actifs	1 587 465	1 543 058
Ratio Loan-To-Value (droits inclus)	29,26%	30,18%
Valorisation hors droits des actifs	1 512 863	1 463 135
Ratio Loan-To-Value (hors droits)	30,70%	31,82%

ACTIF NET REEVALUE

L'actif net réévalué de liquidation (hors droits) au 31 décembre 2013 est en hausse de 5,5 % et s'établit à 1 038 905 K€ contre 984 609 K€ au 31 décembre 2012. Cette hausse est due à l'augmentation de 22,1 % de la plus-value potentielle sur le patrimoine, conséquente de l'appréciation globale des actifs de SIIC de Paris.

Compte tenu d'un nombre d'actions stable au cours des deux derniers exercices, l'ANR par action suit une hausse comparable de 5,5 %. A titre de rappel, le cours de clôture de l'action SIIC de Paris s'établit à 17,00 € par action au 31 décembre 2013. Il en résulte une prime potentielle sur la valeur de l'action de l'ordre de 41,8 %.

Table 4. Groupe SIIC de Paris - Actif net réévalué

	ANR de liquidation		ANR de reconstitution	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Capitaux propres - part attribuable aux actionnaires de la société mère	723 679	726 492	723 679	726 492
Plus-value sur patrimoine - part attribuable aux actionnaires de la société mère	314 812	257 758	389 414	337 681
Actions propres (net d'impôt)	414	359	414	359
Actif net réévalué	1 038 905	984 609	1 113 507	1 064 532
Actif net réévalué (en € / action)	24,11	22,85	25,84	24,70

DIVIDENDES

Le résultat de l'exercice 2013 s'élève à 24 608 K€ et compte tenu du report à nouveau de 22 658 K€, le bénéfice distribuable s'élève à 47 266 K€. Le Conseil d'administration de SIIC de Paris, du 12 février 2014, a décidé de proposer, à la prochaine Assemblée Générale des actionnaires, un dividende de 24 565 K€, soit 0,57 € par action au titre de l'exercice 2013.

PERSPECTIVES

SIIC de Paris poursuit son programme de rénovation des actifs en portefeuille et réalise des investissements qualitatifs qui contribuent à la valorisation du patrimoine du Groupe et permet à SIIC de Paris d'envisager une hausse des loyers en base annualisée.

LIVRAISONS AU 1^{ER} TRIMESTRE 2014

✓ **Opération de développement Les Miroirs**

Au 31 décembre 2013, l'avancement technique de cette opération de restructuration ressort à près de 99 %. La livraison de cet actif, prévue au cours du 1^{er} trimestre 2014, a été réalisée en février 2014. La certification environnementale Bâtiment Basse Consommation (BBC) est en cours d'obtention. La stratégie de labellisation retenue pour cet immeuble a pour but de rendre le bâtiment performant et conforme aux attentes du marché, ce qui devrait réduire les délais de commercialisation.

✓ **Autres opérations**

Des travaux de rénovation concernant le hall et les surfaces commerciales dans le cadre d'un bail en l'état futur d'achèvement de l'actif situé au 24, place Vendôme ont été finalisés au cours du mois de janvier 2014.

Au 36, rue de Liège, les travaux seront finalisés dans le courant du 1^{er} trimestre 2014.

AUTRES OPERATIONS AU COURS DE L'EXERCICE 2014

Le projet de restructuration de l'immeuble situé au 163, boulevard Malesherbes est en cours. Au 31 décembre 2013, les travaux de curage et de désamiantage sont finalisés et la livraison du projet est prévue pour le 4^{ème} trimestre 2014.

Des travaux de rénovation ont été engagés sur l'actif sis 36, rue de Naples, qui représente 2 252 m², suite à la libération des locaux au cours du 4^{ème} trimestre 2013. La livraison est prévue pour le 4^{ème} trimestre 2014.

PROCHAIN COMMUNIQUE

Un communiqué relatif à la publication du rapport annuel de l'exercice 2013 sera publié le 17 avril 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 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 2008.

CONTACT

Santiago de Graeve - Directeur Administratif et Financier

Tél : 01 56 64 12 00

Fax : 01 56 64 12 13

degraeve@siicdeparis.fr