



Foncière Paris France

COMMUNIQUE DE PRESSE - DIFFUSION IMMEDIATE

## Foncière Paris France Information trimestrielle au 30 septembre 2008

---

- **Loyers Bruts : 19,6 M€ millions d'euros** (sur les 9 premiers mois de 2008)

PARIS, le 5 novembre 2008, Foncière Paris France communique aujourd'hui son information trimestrielle au 30 septembre.

En millions d'euros	2008	2007	Variation
<b>Loyers Bruts au 30 septembre</b>	<b>19,6</b>	15,6	+25,6%

Jean-Paul Dumortier, Président Directeur Général déclare : *"Dans un contexte devenu plus difficile pour les activités immobilières, Foncière Paris France a poursuivi au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2008, sa croissance sélective et le renforcement de sa structure financière. Elle a volontairement limité le volume de ses acquisitions et réalisé une opération d'arbitrage significative dans des conditions satisfaisantes. La solidité de sa structure financière et les moyens financiers dont elle dispose, lui permettront de saisir des opportunités au cours des prochains mois"*.

## ACTIVITE

### ▪ Acquisitions et cessions

Le total des **investissements** réalisés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2008 s'établit à 12,1 millions d'euros, un seul investissement ayant été réalisé au 3<sup>ème</sup> trimestre 2008.

Au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre, Foncière Paris France a procédé à la **vente** de l'immeuble "Les Ellipses" à la SAGI pour un montant de 33,7 millions d'euros, soit une valeur de cession légèrement supérieure à la valeur d'expertise de décembre 2007. Cette transaction a conclu le programme d'arbitrages 2008 qui aura porté sur un peu plus de 40 millions d'euros.

### ▪ Locations

Au 3<sup>ème</sup> trimestre, environ 15 000 m<sup>2</sup> de locaux ont été loués, portant à 68 500 m<sup>2</sup> le total des locations sur les 9 premiers mois de l'année 2008.

Ces nouvelles locations concernent principalement l'immeuble Topaze (situé à Boulogne Billancourt et loué en totalité au Consulat de Turquie) et l'immeuble Décime (situé à Thiais et intégralement loué à la société Grosbill). Le taux de vacance financière sur les immeubles en exploitation est inférieur à 3%.

### ▪ Rénovations et Développements

Foncière Paris France a poursuivi ses opérations de rénovation et de développement au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2008.

- **Rueil 250** : Les travaux de rénovation de cet ensemble immobilier d'un montant de 15 millions d'euros environ se sont poursuivis tout au long du 3<sup>ème</sup> trimestre et seront terminés comme prévu début 2009 pour l'entrée dans les lieux du nouveau locataire.
- **Mediacom 3** : La société a engagé les travaux de démolition des bâtiments existants sur ce site en vue de démarrer très prochainement les travaux de construction d'un l'immeuble de bureaux "énergie zéro" de 4 500 m<sup>2</sup>. Ce développement représentera un investissement global de 14,5 millions d'euros environ avec une livraison prévue pour début 2010.
- **Studios du Lendit** : L'essentiel des marchés de travaux concernant la réalisation de la phase 1 des Studios du Lendit a été signé. Ce programme correspond à la construction de 2 immeubles de studios d'enregistrement pour la télévision représentant environ 16 000 m<sup>2</sup> shon et d'un immeuble de bureaux d'environ 8 000 m<sup>2</sup> shon.

L'acquisition du terrain a eu lieu le 13 octobre dernier et ce développement représentera un investissement total de 68 millions d'euros environ avec une livraison prévue pour mi 2010. Ce programme est pré-loué aux 2/3 dans le cadre d'un bail ferme de 12 ans signé avec la société VCF (groupe SFP).

## ELEMENTS FINANCIERS

- Au 30 septembre 2008, Foncière Paris France détient un **portefeuille** de 40 actifs immobiliers.
- Sur les 9 premiers mois de l'exercice 2008, le montant des **loyers** consolidés s'établit à 19,6 millions d'euros, en progression de 25,6% par rapport aux 9 premiers mois de l'exercice 2007. Cette hausse provient pour l'essentiel de l'impact en année pleine du programme d'investissements réalisé en 2007, des nouvelles locations et relocations opérées et de l'indexation des loyers pour environ 4% en base annuelle.
- L'**endettement financier** brut à fin septembre 2008 s'élève à 163,5 millions d'euros en prenant en compte trois crédits-baux pour 11,8 millions d'euros.  
Au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre, de nouvelles lignes de crédit pour un total de 50 millions d'euros ont été signées et 10 millions d'euros sur ces 50 millions d'euros ont été tirés.  
La société disposait à fin septembre d'une **trésorerie disponible** de 81,2 millions d'euros, ce qui réduit l'endettement financier net à 82,3 millions d'euros.
- Sur la base de la valeur d'expertise des actifs du 30 juin dernier, après retraitements des entrées et sorties du 3<sup>ème</sup> trimestre, le **ratio loan to value** (dette financière nette / valeur des actifs hors droits) s'établit à 20,6% au 30 septembre 2008.

## PERSPECTIVES

Foncière Paris France entend poursuivre sa stratégie de croissance sélective. Forte d'une capacité d'investissement actuellement disponible d'environ 120 millions d'euros, elle entend saisir en 2009 des opportunités d'investissement dans un marché dont les volumes et les prix sont toujours attendus en baisse.

## A PROPOS DE FONCIERE PARIS FRANCE

Foncière Paris France est une SIIC spécialisée dans l'immobilier tertiaire francilien. Elle a été créée en mai 2005 par Jean-Paul Dumortier, par ailleurs président de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières.

Foncière Paris France est cotée sur NYSE Euronext Paris, compartiment B et fait partie des indices CAC Small 90 et SBF 250 (code "FPF", code ISIN : FR0010304329).

[www.fonciereparisfrance.fr](http://www.fonciereparisfrance.fr)

## CONTACTS

### FONCIERE PARIS FRANCE

Didier Brethes - Directeur Général Délégué  
[didier.brethes@sfpif.com](mailto:didier.brethes@sfpif.com)  
01 43 12 39 00

### LT VALUE - Relations Investisseurs et Communication Corporate

Nancy Levain / Maryline Jarnoux-Sorin  
[nancy.levain@ltvalue.com](mailto:nancy.levain@ltvalue.com) / [maryline.jarnoux-sorin@ltvalue.com](mailto:maryline.jarnoux-sorin@ltvalue.com)  
01 44 50 39 30 - 06 72 28 91 44